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

TOMO II

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

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

Versión: 1

Fecha: 29 de noviembre 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>.

Tabla de contenido

Índice de tablas.....6
Índice de figuras.....9
4.9. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Caldono.....14
4.9.1. Dimensión contextual.....14
4.9.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....19
4.9.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....21
4.9.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....23
4.9.5. Dimensión económica.....24
4.9.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Caldono 29
4.10. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Caloto.....30
4.10.7. Dimensión contextual.....30
4.10.8. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....36
4.10.9. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....38
4.10.10. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....41
4.10.11. Dimensión económica.....43
4.10.12. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Caloto 48
4.11. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Corinto.....50
4.11.13. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....55
4.11.14. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....57
4.11.15. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....60
4.11.16. Dimensión económica.....62
4.11.17. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Corinto 65
4.12. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de El Tambo.....67
4.12.18. Dimensión contextual.....67
4.12.19. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....73
4.12.20. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....74
4.12.21. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....77

4.12.22. Dimensión económica.....82
4.12.23. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en El Tambo.....87
4.13. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Florencia.....89
4.13.24. Dimensión contextual.....89
4.13.25. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....96
4.13.26. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....97
4.13.27. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....99
4.13.28. Dimensión económica.....101
4.13.29. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Florencia.....106
4.14. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Guachene.....109
4.14.30. Dimensión contextual.....109
4.14.31. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....115
4.14.32. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....116
4.14.33. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....119
4.14.34. Dimensión económica.....121
4.14.35. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Guachené.....125
4.15. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Guapi.....127
4.15.36. Dimensión contextual.....127
4.15.37. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....134
4.15.38. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....135
4.15.39. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....138
4.15.40. Dimensión económica.....141
4.15.41. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Guapi 144
4.16. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Inzá.....144
4.16.42. Dimensión contextual.....144
4.16.43. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....151

4.16.44. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....153
4.16.45. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....156
4.16.46. Dimensión económica.....158
4.16.47. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Inzá 164
4.17. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Jambaló.....165
4.17.48. Dimensión contextual.....165
4.17.49. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....173
4.17.50. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....175
4.17.51. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....177
4.17.52. Dimensión económica.....179
4.17.53. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Jambaló 183
4.18. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de La Sierra.....184
4.18.54. Dimensión contextual.....184
4.18.55. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....191
4.18.56. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....192
4.18.57. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....194
4.18.58. Dimensión económica.....196
4.18.59. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en La Sierra.....200
4.19. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de La Vega.....201
4.19.60. Dimensión contextual.....201
4.19.61. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....205
4.19.62. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....208
4.19.63. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....210
4.19.64. Dimensión económica.....211
4.19.65. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en La Vega 215
4.20. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de López de Micay....216

4.20.66. Dimensión contextual.....216
4.20.67. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....222
4.20.68. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....224
4.20.69. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....225
4.20.70. Dimensión económica.....226
4.20.71. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en López de Micay.....230
4.21. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Mercaderes.....231
4.21.72. Dimensión contextual.....231
4.21.73. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....238
4.21.74. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....240
4.21.75. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....242
4.21.76. Dimensión económica.....244
4.21.77. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Mercaderes.....250
4.22. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Miranda.....254
4.22.78. Dimensión contextual.....254
4.22.79. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....260
4.22.80. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....262
4.22.81. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....264
4.22.82. Dimensión económica.....266
4.22.83. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Miranda 270
Referencias.....273

Índice de tablas

Tabla 1. Área y rendimiento de los principales cultivos en Caldono.....24
Tabla 2. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Caldono.....27
Tabla 3. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Caldono.....29
Tabla 4. Área y rendimiento de los principales cultivos en Caloto.....42
Tabla 18. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Caloto.....46
Tabla 6. Precios de arriendo de la tierra rural en el municipio de Caloto.....48
Tabla 7. Área y rendimiento de los principales cultivos en Corinto.....61
Tabla 8. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Corinto.....64
Tabla 9. Precios de arriendo de la tierra rural en el municipio de Corinto.....65
Tabla 10. Área y rendimiento de los principales cultivos en El Tambo.....78
Tabla 11. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de El Tambo.....86
Tabla 12. Precios de arriendo de la tierra rural en el municipio de El Tambo.. 87
Tabla 13. Área y rendimiento de los principales cultivos en Florencia.....101
Tabla 14. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Florencia.....105
Tabla 15. Precios de arriendo de la tierra rural en Florencia.....106
Tabla 16. Área y rendimiento de los principales cultivos en Guachené.....121
Tabla 17. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Guachené.....124
Tabla 18. Canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Guachené.....125
Tabla 19. Área y rendimiento de los principales cultivos en Guapi.....138

Tabla 20. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Guapi.....143
Tabla 21. Área y rendimiento de los principales cultivos en Inzá.....156
Tabla 22. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Inzá.....162
Tabla 23. Canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Inzá. 164
Tabla 24. Área y rendimiento de los principales cultivos en Jambaló.....178
Tabla 25. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Jambaló.....182
Tabla 26. Canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Jambaló. 183
Tabla 27. Área y rendimiento de los principales cultivos en La Sierra.....194
Tabla 28. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de La Sierra.....199
Tabla 29. Canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de La Sierra. 200
Tabla 30. Área y rendimiento de los principales cultivos en La Vega.....210
Tabla 31. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de La Vega.....214
Tabla 32. Área y rendimiento de los principales cultivos en López de Micay..226
Tabla 33. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de López de Micay.....229
Tabla 34. Área y rendimiento de los principales cultivos en Mercaderes.....243
Tabla 35. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Mercaderes.....248
Tabla 36. Canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Mercaderes.....250
Tabla 37. Área y rendimiento de los principales cultivos en Miranda.....265
Tabla 38. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Miranda.....269

Tabla 39. Canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Miranda. 270

Índice de figuras

Figura 1. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Caldono.....16
Figura 2. Mapa de Distribución del Tamaño de la Propiedad Rural en el municipio de Caldono.....20
Figura 14. Mapa de usos principales del suelo rural del municipio de Caldono 22
Figura 4. Mapa rango de precios comerciales de la tierra rural en Caldono....26
Figura 5. Distribución del área por rangos de precios comerciales de la tierra rural en Caldono.....26
Figura 6. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas incluidas y condicionadas del Mercado de Tierras en Caloto.....32
Figura 7. Mapa de distribución del tamaño predial en Caloto.....37
Figura 8. Mapa del reglamento de usos del suelo en Caloto.....40
Figura 9. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Caloto. 44
Figura 10. Distribución del área por rangos de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Caloto.....45
Figura 11. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas incluidas y condicionadas del Mercado de Tierras en el municipio de Corinto.....51
Figura 12. Mapa de distribución del tamaño predial en Corinto.....56
Figura 13. Mapa de Usos del Suelo Rural en el municipio de Corinto.....59
Figura 14. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Corinto 63
Figura 15. Distribución del área por rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Corinto.....63

Figura 16. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas incluidas y condicionadas del Mercado de Tierras en El Tambo.....69
Figura 28. Mapa de distribución del tamaño predial en El Tambo.....74
Figura 18. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria en El Tambo 84
Figura 19. Distribución del área por rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en El Tambo.....85
Figura 20. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas incluidas y condicionadas del Mercado de Tierras en Florencia.....92
Figura 21. Mapa de distribución del tamaño predial en Florencia.....97
Figura 22. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Florencia.....103
Figura 23. Distribución de área por rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Florencia.....104
Figura 24. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Guachene.....111
Figura 25. Mapa de distribución del tamaño de la propiedad rural en Guachene. 116
Figura 26. Mapa usos del suelo rural del municipio de Guachené.....118
Figura 27. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Guachené.....122
Figura 28. Distribución del área por rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Guachené.....123
Figura 29. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas incluidas y condicionadas del Mercado de Tierras en el municipio de Guapi.....130
Figura 30. Mapa de distribución del tamaño predial en Guapi.....135
Figura 31. Mapa de Zonificación de usos rurales en Guapi.....137

Figura 32. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Guapi 142
Figura 33. Distribución del área por rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Guapi.....142
Figura 34. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Inzá.....147
Figura 35. Mapa de distribución del tamaño de la propiedad rural en Inzá.. .152
Figura 36. Mapa usos del suelo rural del municipio de Inzá.....154
Figura 37. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Inzá 160
Figura 38. Distribución del área por rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Inzá.....161
Figura 39. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Jambaló.....169
Figura 40. Mapa de distribución del tamaño de la propiedad rural en Jambaló. 174
Figura 41. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Jambaló.....181
Figura 42. Distribución del área por rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Jambaló.....181
Figura 43. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en La Sierra.....188
Figura 25. Mapa de distribución del tamaño de la propiedad rural en La Sierra. 192
Figura 45. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en La Sierra.....197
Figura 46. Distribución del área por rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en La Sierra.....198
Figura 47. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en La Vega.....203

Figura 48. Mapa de distribución del tamaño de la propiedad rural en La Vega. 207
Figura 49. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en La Vega 213
Figura 50. Distribución del área por rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en La Vega.....213
Figura 51. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en López de Micay.....219
Figura 52. Mapa de distribución del tamaño de la propiedad rural en López de Micay.....223
Figura 53. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en López de Micay.....227
Figura 54. Distribución del área por rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en López de Micay.....228
Figura 55. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Mercaderes.....235
Figura 56. Mapa de distribución del tamaño de la propiedad rural en Mercaderes. 239
Figura 57. Mapa usos del suelo rural del municipio de Mercaderes.....240
Figura 58. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Mercaderes.....247
Figura 59. Distribución del área por rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Mercaderes.....247
Figura 60. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Miranda.....256
Figura 61. Mapa de distribución del tamaño de la propiedad rural en Miranda. 261
Figura 62. Mapa usos del suelo rural del municipio de Miranda.....263
Figura 63. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Miranda.....267

Figura 64. Distribución del área por rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Miranda.....268

4.9. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Caldono

4.9.1. Dimensión contextual

El municipio de Caldono se ubica en la vertiente occidental de la cordillera central en la zona andina, está localizado en el nororiente del departamento de Cauca distando de su capital, Popayán 67 kilómetros Y de Cali a 92 kilómetros. Limita al norte con los municipios de Buenos Aires y Santander de Quilichao, al este con los municipios de Jambaló y Silvia, al sur con el municipio de Silvia nuevamente y con Piendamó - Tunia y finalmente en la zona oeste con los municipios de Piendamó - Tunia y Morales.

El Municipio de Caldono, se encuentra ubicado en la zona Andina, en la vertiente occidental de la cordillera central. Caldono, un municipio con una extensión territorial de 35.449,26 ha y dentro del Mercado de Tierras (MT) de 34.611,78 ha, donde la topografía del terreno es montañosa en su mayor parte y corresponde a la cordillera Central, en donde se destacan las cuchillas Asnega y Solapa y los altos Cresta de Gallo y Picacho, con clima variado y temperatura promedio anual de 19,2°C aproximadamente (Alcaldía municipal de Caldono, 2020).

El diagnostico general de la situación hídrica del municipio de Caldono se ha realizado teniendo en cuenta que el municipio pertenece en toda su extensión a la sub cuenca del rio Ovejas. Esta Subcuenca tiene un área total de 92.100 hectáreas, de las cuales el 40,6% corresponden al municipio. Las Microcuencas son: Pescador, Mondomo, Salado, Cabuyal, Quichaya, Chindaco, Guicoche, Guasano, Puente Alto, Las Animas y El Pilón (Alcaldía municipal de Caldono, 2005). En líneas generales el municipio cuenta con una riqueza hidrográfica significativa que abarca todas las veredas e influye de manera positiva en la comercialización de tierras rurales.

El municipio de Caldono de acuerdo con la clasificación de Holdridge el municipio se encuentra dentro BOSQUE SECO-PREMONTANO: Su altura está entre 100-

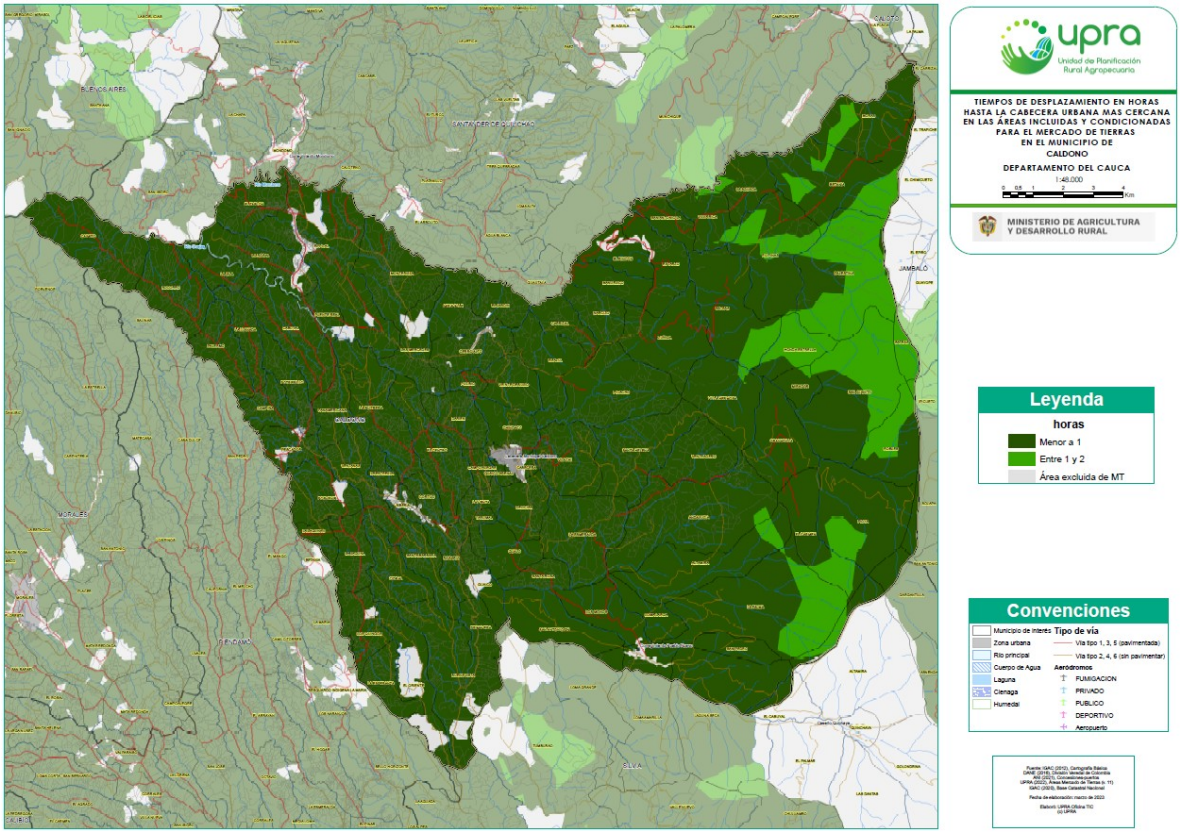
2.000 m. Es más lluviosa en relación a la zona anterior por lo que la mayoría de los pobladores practican agricultura de subsistencia durante 6 a 8 meses en el año en las partes altas de las montañas, despreciando hasta cierto punto los pequeños valles situados bajo los 800 m. La vegetación natural es muy limitada y en algunos sectores nula, pues los terrenos se hallan erosionados. Se observa sobrepastoreo de cabras, mulas y vacunos. El hombre ha colaborado en destruir los bosques naturales en su afán de formar zonas de cultivos.

El municipio de Caldono comprende en su división político-administrativa 86 veredas, cuatro (4) corregimientos: a) Cerro Alto, b) Siberia, c) Pescador, y d) Pital, y seis (6) resguardos indígenas: a) San Lorenzo de Caldono, b) Pioya, c) Pueblo Nuevo, d) San Antonio – La Aguada, e) La Laguna – Siberia, f) Las Mercedes. Caldono es un municipio pluricultural y multiétnico; entre sus pobladores se encuentran indígenas de las etnias Nasa y Misak, así como mestizos y población afro.

Las veredas Monterilla, El Pital El tablón y el Rosal, ubicadas en el costado nor occidental 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 relacionada con la actividad ganadera y agrícola con influencia del sector industrial. Estas condiciones también favorecen la actividad rural en términos del desarrollo productivo agropecuario.

Las veredas más lejanas y de más difícil acceso son Betania, Palestina, Honda Estrella, Bateas, Robles y el costado norte de la vereda San Juanito, pues un habitante desde el perímetro urbano del municipio de Caldono puede tardar en vehículo hasta esta vereda aproximadamente entre una (01) y dos (02) horas.

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



Fuente: UPRA (2024).

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 buena conectividad vial rural, tal como se ilustra en el mapa de isócronas. Betania, Palestina, Honda Estrella, Bateas, Robles y el costado norte de la vereda San Juanito se localizan en una zona de reserva ambiental en donde las vías son destapadas y en mal estado de conservación. Esta condición se ve reflejada en el mercado de tierras debido a que en estos sectores se registran los menores precios comerciales de la tierra en comparación a los costados sur occidental y en un sector norte del municipio.

La cobertura del servicio de energía eléctrica para el sector rural en viviendas ocupadas es del 96%. En el municipio de Caldono solo existe tratamiento de

agua en el casco urbano a través de una Planta De Tratamiento De Agua Potable, mientras que en la zona rural se cuenta con sistemas de abasto el cual atiende a un porcentaje del 92,8% (Alcaldía municipal de Caldono, 2020).

La presencia de entidades de carácter institucional en Caldono es relativamente poca encontrando Registraduría Nacional del Estado Civil, fiscalía general de La Nación, Notaría, Banco Agrario y algunos corresponsales bancarios. La Oficina de Notariado y Registro se encuentra en Santander de Quilichao.

El municipio de Caldono cuenta al año 2020 con 12 establecimientos educativos (educación básica y media de los cuales 11 son oficiales. De los 11 establecimientos educativos oficiales 4 son centros educativos y 7 son instituciones educativas, dentro de los cuales se integran las 89 sedes educativas oficiales (Alcaldía municipal de Caldono, 2020).

Caldono posee un Hospital ubicado en la cabecera municipal, el cual presta servicios de nivel primario es decir actividades de promoción y prevención, consulta médica general. Además, trabajo en el campo comunitario por medio de los promotores de salud; con dos centros de salud en los corregimientos de Pescador y Siberia los cuales cuentan con servicio de consulta médica y odontológica; y con cinco puestos de salud ubicados en el área rural, que pertenecen a la comunidad y que prestan servicios de consulta médica y odontológica según la programación mensual.

Según datos abiertos de la Agencia de Desarrollo Rural – ADR, el municipio de Caldono actualmente cuenta con dos (2) sistemas de riego pequeños: a) Cidral - Santa Bárbara y b) Monterilla de los cuales se benefician en total unas 81 familias aproximadamente y sus principales cultivos son yuca, hortalizas y tomate. Esta condición se convierte en un hecho dinamizador del mercado de tierras en los sectores en donde se ubican estas adecuaciones de tierras en el municipio.

En Caldono existen muy pocas asociaciones, de productores dentro de las cuales se destacan algunas asociadas a productos como el café, anturios, fique, panela,

producción de jugos mermelada, piscicultura, ganadería y productos artesanales.

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 Caldono presenta un nivel riesgo Medio 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. 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).

La participación de la mujer rural en Asociaciones es mínima según lo evidenciado con los funcionarios de la Umata y planeación del municipio, teniendo en cuenta que la mayoría son asociaciones de papel, ahora bien, existen una (01) asociación en la actualidad que se dedica a las actividades artesanales (vereda El Pescador).

En cuanto a los jóvenes rurales, tienen una participación nula en el municipio debido a la violencia y a la falta de oportunidades.

Desafortunadamente, al igual que en la mayoría de los municipios del departamento, no se ve relevo generacional 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.

El municipio de Caldono cuenta con una población de 41.770 personas que habitan en 10.382 viviendas según el censo DANE 2018, con proyección a 2020, de los cuales 2.181 personas habitan en la cabecera municipal, mientras que en la zona rural habitan 37.772 habitantes (DANE, 2018), con una densidad poblacional de 89 habitantes/km^2 (Alcaldía municipal de Caldono, 2020). Esta distribución muestra la importancia del sector rural en el municipio.

4.9.2. **Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural**

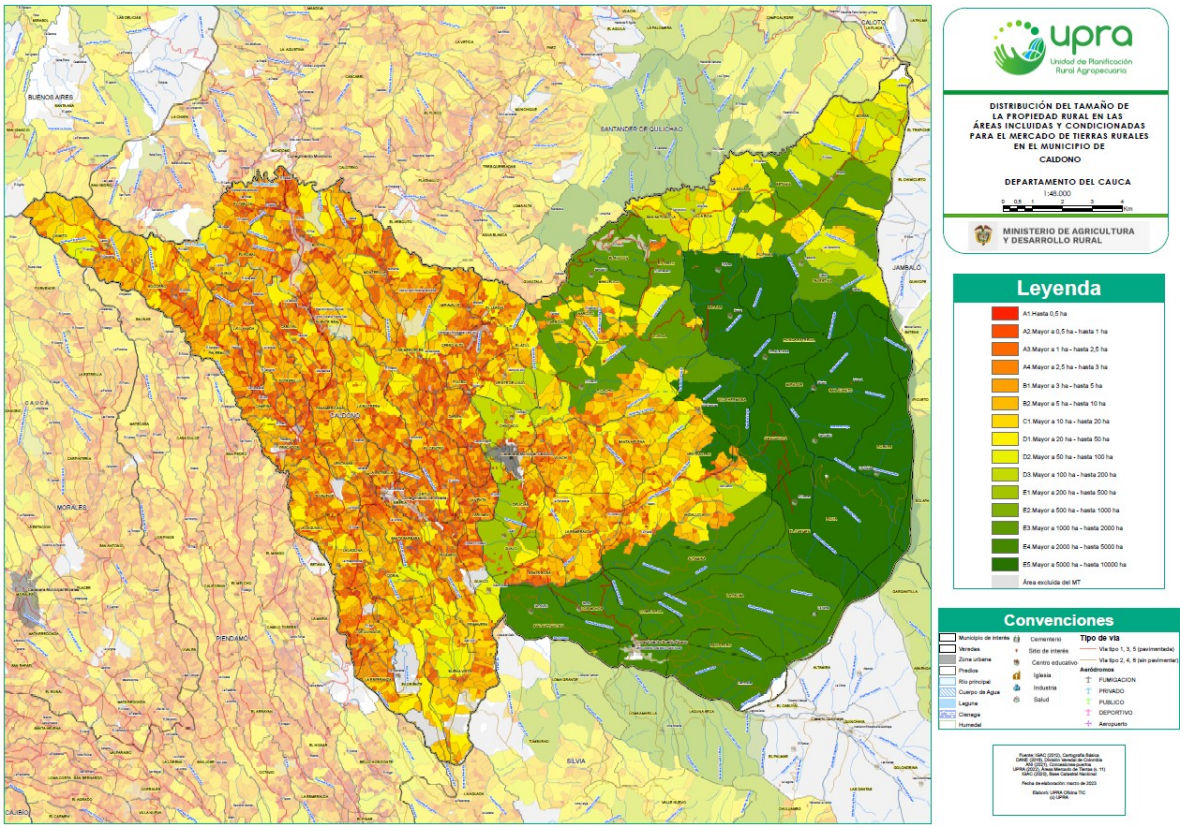
Como resultado de la falta de presencia institucional, específicamente de la oficina de la SNR, Caldono tiene una informalidad alta en la tenencia de la tierra, pues en promedio el 84% de las negociaciones se hacen sin títulos formales.

De acuerdo con la misión para la transformación del campo se presentan las categorías de ruralidad las cuales sirven como base para focalizar y diferenciar políticas en ordenamiento social de la propiedad, provisión de servicios públicos para la población y el tipo de proyectos productivos agropecuarios y acuícolas, y no agropecuarios para las zonas rurales (DNP, 2014). Caldono se clasifica en la categoría de ruralidad "Rural". 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).

En cuanto a la distribución de tamaño de la propiedad se divide en dos rangos, siendo el de mayor representatividad el de 1,0 hasta 2,5 ha en zonas como Los Monos, Loma Larga, La Palma, San Pedro, El Carmen, Pioya, Venteadero, Granadilla, Santa Helena, La Esmeralda, Andalucía, Robles, Vilachi, El Azul, Picacho, Manuelico, El Rincón, San Antonio, Villa Rica, Betania, Moras, Palestina, Honda Estrella, estas veredas presentan valores que fluctúan entre 8 y 10 millones de pesos por hectárea. De igual manera se encuentra este rango en las veredas Caimito, Socorro, Palermo, La Isla, La Llanada, Cabuyal, Pescador,

Porvenir, Cidral, Cortijo, Buenavista, El Oriente, La Esperanza, Guico, La Venta, El Centro, Darién, Pulibio, El Jardín y zona aledaña a la cabecera urbana estas veredas presentan valores que fluctúan entre 20 y 30 millones. El segundo rango es hasta 0,5 ha en veredas como El Rosal, El Pital, Monterilla, Puente Real, Las Mercedes, y Miravalle, estas veredas presentan valores que fluctúan entre 30 y 40 millones de pesos por hectárea.

Figura 2. Mapa de Distribución del Tamaño de la Propiedad Rural en el municipio de Caldono.



Fuente: UPRA (2024).

4.9.3. **Dimensión de ordenamiento territorial rural**

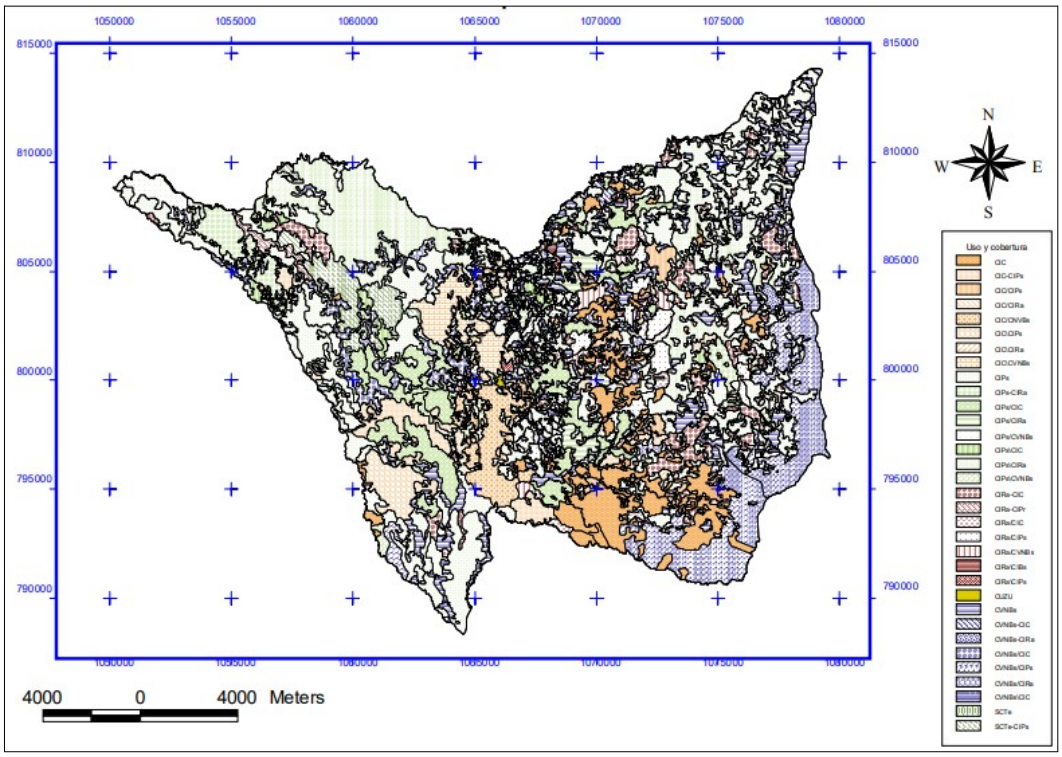
El Esquema de Ordenamiento Territorial (PBOT) vigente es de 2005. De acuerdo con la Ley 388 de 1997, el decreto 3600 del 2007 y el acuerdo municipal No. 23 del 16 de diciembre de 2005", se establecen los siguientes usos del suelo rural:

SUELOS DE PROTECCIÓN: El tercer uso del municipio está representado por la cobertura de bosque, que en las zonas que se encuentran en la parte alta de la cordillera es utilizada como combustible domiciliario, también se usa como materia prima para la quema de ladrillo en los galpones, en lugares donde se lleva a cabo esta actividad. Teniendo en cuenta que la red hídrica del municipio es muy densa, la cobertura boscosa es insuficiente para mantener la oferta de agua, razón por la que se requiere campanas de reforestación en las márgenes de los ríos y quebradas, principalmente en aquellos que abastecen los acueductos.

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 occidental del municipio y presentan los valores más bajos del municipio debido a su topografía y conectividad con el resto del municipio.

ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL. Son aquellas áreas que permiten el desarrollo de actividades agropecuarias en laderas de montañas con pendientes mayores al 50%. La mayor cobertura que se presenta en el municipio corresponde a pastos, con un porcentaje del 51% del total del área municipal; los pastos son usados con fines de producción de ganado bovino, que en su mayor parte se lleva a cabo de manera extensiva.

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



Fuente: Alcaldía Municipal de Caldono (2005)

En el municipio se presenta minería de subsistencia (material de arrastre) en la rivera del rio Ovejas, así como galpones de fabricación de ladrillo en las veredas de Guaico, Campo Alegre, La Venta y Las Mercedes.

Teniendo en cuenta que el PBOT presenta una desactualización 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 en el municipio.

En el PBOT se menciona que existe una alta tendencia de erosión de suelos en la zona noroccidental en las veredas de El Tablón, El Pital y Monterillas zona con presencia de cultivos de café, yuca, caña panelera, tomate y pimentón, ganadería, aves, ladrilleras, que se presenta de forma natural, pero puede acelerarse por el inadecuado manejo de la producción agropecuaria (Alcaldía municipal de Caldono, 2005).

En la zona de la vereda El Cabuyal, se presenta una alta contaminación por las aguas servidas provenientes de las rayanderias que en este lugar se encuentran, lo cual, aunado a las condiciones de erosión, restringen de manera significativa la dinámica del mercado de tierras en el municipio, no obstante, no se alcanza a identificar la diferencia de valor por la escala del estudio, es decir 1:100.000.

4.9.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural en la actividad agrícola reporta 7.529 hectáreas en cultivos permanentes, dentro de los que se destacan café (4.719 ha) y fique (2.057 ha); 146 hectáreas en cultivos transitorios, entre ellos fríjol (73 ha) y maíz (70 ha) y 280 hectáreas en cultivos anuales, donde predomina la yuca (280 ha). Caldono es una zona estratégica geográficamente, demográficamente, comercialmente, con diferentes niveles de altitudes que permite producir variedades de cultivos, pero hay poca producción tecnificada y transformada; estas condiciones no dinamizan el fomento de la economía zonal reflejando bajos ingresos económicos categorizando en un 71,5% de pobreza Multidimensional, solo caracterizándose por generar actividades económicas en pro del autoconsumo y la soberanía alimentaria (Alcaldía municipal de Caldono, 2020).

El valor del jornal para actividades agropecuarias es de entre $38.000 a $40.000 para una jornada de 07:00 am a 2.00 pm - 3:00 pm.

La Tabla 1 presenta las áreas de cultivos en hectáreas cosechadas por año y el rendimiento de toneladas por hectárea principalmente para el segundo semestre del año 2022 de acuerdo con el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales (EVAS) 2019 - 2022, elaborado por la UPRA. Los datos de producción en el municipio se presentan a continuación.

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

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Café	4330,75	1,13
Fique	1617,00	0,05
Caña Panelera	321,00	54,00
Plátano consumo interno	157,50	5,30
Yuca consumo en fresco	80,00	10,00
Aguacate Hass	62,00	7,50
Frijol	45,00	1,50
Mora	43,00	7,96
Piña demás variedades	24,50	29,00
Maíz Amarillo Tradicional	20,00	1,10
Tomate de árbol	14,50	13,30
Otras hortalizas	13,00	8,00
Tomate Invernadero	12,00	80,00
Piña Cayena, Gold	10,50	15,00
Maíz Blanco Tradicional	10,00	3,60
Lulo	9,00	14,00
Habichuela	5,00	8,00

Fuente: EVA (2022)

Los productos recogidos en el municipio se acopian y se comercializan en mercados de la ciudad de Cali, de igual manera en la cabecera municipal de Caldono, en especial los productos para el consumo local y de subsistencia.

4.9.5. **Dimensión económica**

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

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Zona alta - oriental del municipio, de topografía escarpada con porcentajes de pendiente de entre el 25% al 75%, con limitaciones por susceptibilidad a la pérdida del suelo moderada; vías en mal y regular estado de conservación lo que implica áreas de

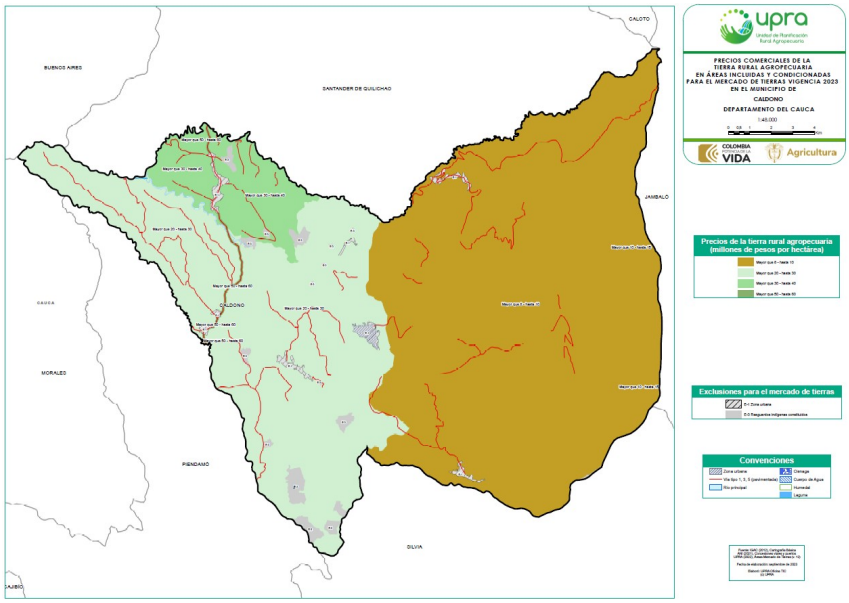
difícil acceso, con valores potenciales desde 19 hasta 26 puntos, lo que indica tierras medianas, regulares y malas. Corresponde con los territorios de resguardos indígenas en donde las transacciones de la tierra son muy limitadas.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía medianamente ondulada a escarpada, vías de acceso en regular estado de conservación y valores potenciales desde 35 hasta 40 puntos con tierras medianas a regulares. En esta zona se presenta susceptibilidad a la perdida de suelos y erosión moderada. Este rango se localiza principalmente en las zonas sur y occidental del municipio en donde se ubica el acueducto Acualapes, además de presentar cercanía al casco urbano y a los principales centros de acopio del municipio.

Mayor que 30 hasta 40 millones por hectárea: Zonas de topografía ondulada, con buen acceso vehicular e influencia de vías de primer y segundo orden en buen estado de conservación. Existe una buena oferta de cobertura de servicios públicos de acueducto, energía eléctrica y conectividad. Los valores potenciales desde 35 hasta 40 puntos puntos lo que implica tierras en condiciones medianas y moderadamente buenas. El área de este rango se ubica en el noroccidente del municipio, se ve influenciado por el mercado del municipio de Santander de Quilichao, así como por las vías Panamericana y Central, principales corredores viales del departamento.

Mayor que 50 hasta 60 millones por hectárea: Es la zona que se ubica en el corredor vial que conduce de Caldono a Santander de Quilichao - Vía Panamericana.

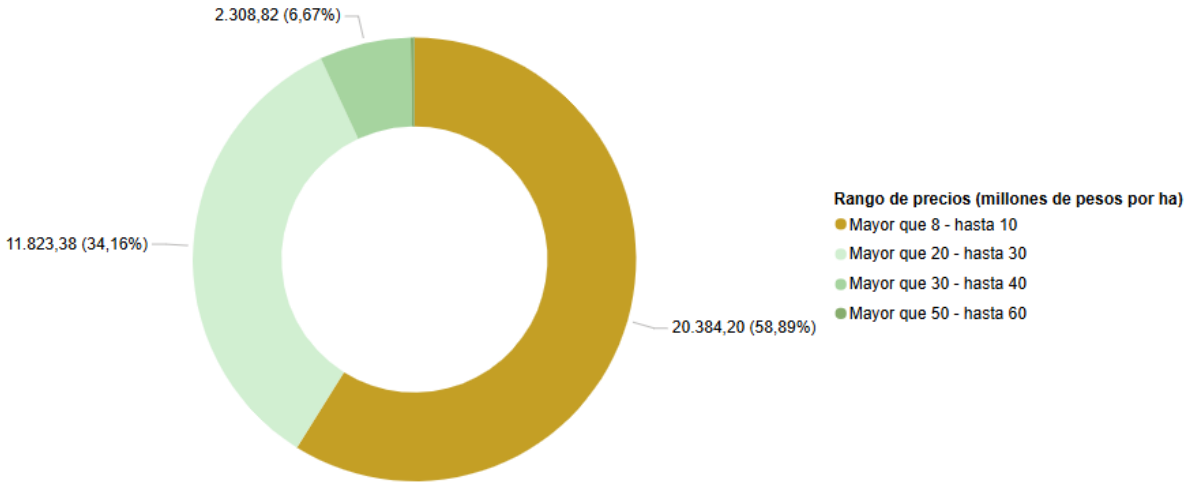
Figura 4. Mapa rango de precios comerciales de la tierra rural en Caldono



Fuente: UPRA (2023)

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea con un 58,89% de las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras.

Figura 5. Distribución del área por rangos de precios comerciales de la tierra rural en Caldono.



Fuente: UPRA (2024)

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

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	20.384,20	Los Monos, Loma Larga, La Palma, San Pedro, El Carmen, Pioya, Venteadero, Granadilla, Santa Helena, La Esmeralda, Andalucia, Robles, Vilachi, El Azul, Picacho, Manuelico, El Rincon, San Antonio, Villa Rica,	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	11.823,38	Caimito, Socorro, Palermo, La Isla, La Llanada, Cabuyal,	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1,0 ha Hasta 2,5 ha	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
		Pescador, Porvenir, Cidral, Cortijo, Buenavista, El Oriente, La Esperanza, Guico, La Venta, El Centro, Darien, Pulibio, El Jardin				
Mayor que 30 hasta 40	2.308,82	El Rosal, El Pital, Monterilla, Puente Real, Las Mercedes, Miravalle	41 a 46 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 50 hasta 60	95,39	se presenta en la franja de veredas del corredor vial. Barrancas, La Paila, San Rafael y El Jagual.	27 a 34 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Corredor vial comercio y servicios

Fuente: UPRA (2024).

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

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola Yuca	De $ 500.000 a $ 600.000	ha	Anual	Valor por hectárea para la Yuca

Fuente: UPRA (2024).

4.9.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Caldono

En Caldono el mercado de tierras rurales esta diferencialmente marcado principalmente por la facilidad o dificultad de acceso a los sectores rurales, los suelos en general son de muy buenas condiciones agrologicas. La zona más próxima a la cabecera urbana y hacia la ciudad de Cali, presenta los rangos de valor más altos, favorecidos además de la ubicación por la cobertura de infraestructura de comunicación y oferta biofísica.

La presencia de grupos armados en la zona limita la movilidad, lo que genera temor y preocupación en los habitantes de estas veredas (zona Oriental). De igual manera los habitantes no se sienten seguros en los desplazamientos hacia las parcelas de pancoger, al igual que sienten preocupación por el recorrido que deben hacer los niños y niñas para ir hacia los centros educativos. Los grupos más afectados son los niños, las niñas y las mujeres; ya que los primeros sienten inseguridad en el camino que deben recorrer para ir a la escuela y en el caso de las mujeres reportan casos de violencia sexual, pero además el temor de reportar ya que no sienten suficiente confianza en la institucionalidad presente para la atención de estos casos.

En cuanto a la actividad agropecuaria, cabe mencionar que la principal actividad es la agricultura, cuyo principal cultivo del municipio es el café, continua en importancia el Fique y la Caña Panelera.

La tenencia de la tierra influye notablemente en el valor unitario del suelo, ya que existe una informalidad (carencia de títulos) del 84%, lo que ocasiona una baja oferta inmobiliaria y el mercado de predios se hace más cerrado principalmente entre familiares y vecinos.

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 superiores a los rangos estipulados, los cuales no se mapearon porque son micro zonas con respecto al área total del municipio.

En el municipio de Caldono hay muchos 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 unidad de área, ocasionado por la baja demanda de tierras.

4.10. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Caloto

4.10.1. Dimensión contextual

Caloto es un municipio localizado en el departamento de Cauca, a unas 2 horas 19 minutos de Cali, en un recorrido aproximado de 93,3 kilómetros. De igual manera se encuentra situado al sur del departamento del valle, muy cerca de Cali a tan solo 45 kilómetros de distancia. Caloto limita al Norte con los municipios de Villa Rica, Puerto Tejada y Guachené; al sur con los municipios de Jambaló y Santander de Quilichao, Al Oriente con los municipios de Corinto y Toribio y al occidente con los municipios de Santander de Quilichao y Villa Rica.

El municipio de Caloto se encuentra ubicado en la provincia Norte del Departamento del Cauca al sur- occidente del país. Su extensión territorial es de aproximadamente 26.683,71 hectáreas, a 1.100 metros sobre el nivel del mar (m.s.n.m.), con una temperatura ambiente promedio de 25°C.

El territorio municipal de Caloto al norte del Departamento del Cauca, forma parte de la Cuenca Hidrográfica Alto Cauca y su red hidrográfica está integrada por numerosos ríos, quebradas y zanjones, que se desplazan en su mayoría con dirección sur – norte, se identifican las Sub cuencas del Río Palo, con sus respectivas micro cuencas (Jambaló, Quebrada La Trampa, Río paila, Río el Hato, y Huasano con sus respecticos afluentes, le confieren al municipio una riqueza hídrica que se convierte en una gran ventaja para la diversidad de cultivos presentes.

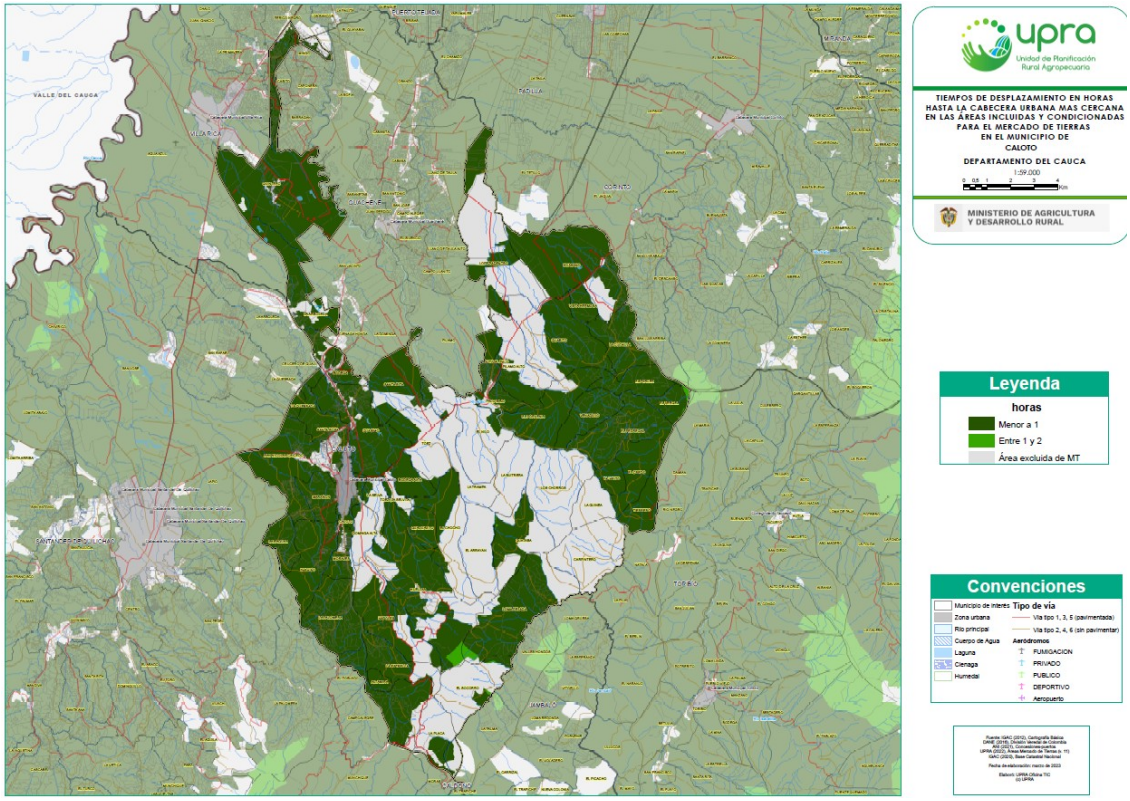
Por otra parte, de conformidad con expuesto por la Alcaldía municipal de Caloto (2020), la división política del municipio comprende 5 corregimientos: Quintero, Centro, san Nicolás, El Palo, Huasano. 2 resguardos López, Toes, y Huellas. Cuenta con 57 veredas. Presenta un área de 26.931,62 ha, lo que representa el 3,74% del área departamental.

Las veredas San Nicolás, Santa Rosa, El Guácimo, La Bodega, Gualí, Carpintero, La Arboleda, Quintero, Barragán, Cabito, Caponera, Mingo ubicadas en el costado nor occidental del casco urbano del municipio, 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 ganadera, agrícola con influencia del sector industrial. Estas condiciones también favorecen la actividad rural en términos del desarrollo productivo agropecuario.

El municipio tiene fácil acceso al casco urbano por la vía Santander de Quilichao Puerto Tejada, vía pavimentada en buen estado; en el área rural se presentan vías terciarias en balastro y destapadas en regular estado con un 95% de cobertura de accesibilidad, lo demás en placa huella y senderos destapados en

mal estado. 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.

Figura 6. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas incluidas y condicionadas del Mercado de Tierras en Caloto.



Fuente: UPRA (2023)

Los demás 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.

Con relación a la conexión en el área rural, se tiene una red vial terciaria que en su mayoría se encuentra en afirmado de las cuales el 29,4% se encuentra en buen estado, el 37,6% en regular estado y el 33% en mal estado (Alcaldía Municipal de Caloto, 2019).

Lo anterior muestra las dificultades en la movilidad, conectividad y desplazamiento de las comunidades al interior del municipio, principalmente, en la zona alta donde las pendientes dificultan el transporte, especialmente en épocas de lluvias, aumentando así los costos y los tiempos de los traslados de personas y productos, que por consiguiente, dificultan la comercialización de los productos, fuente de sustento de muchas familias, al igual que el transporte de los estudiantes hacia las instituciones educativas.

Esta condición se ve reflejada en el mercado de tierras debido a que en estos sectores se registran los menores precios comerciales de la tierra en comparación a los costados norte y la zona occidental del municipio. Con relación a los servicios públicos del área rural, el servicio de energía eléctrica tiene una cobertura del 92%, suministrada por EMPOCALOTO, la zona que carece de la cobertura del servicio se encuentra en la vereda La Placa. El acceso al agua es del 80% en los centros poblados y del 76,3% en las veredas, donde hay acueductos locales, sistemas de pozos profundos, bocatomas de los ríos y quebradas. El servicio de comunicaciones e internet tiene una cobertura del 5% y la señal es mala. Los operadores que hay son Claro, WOM, Tigo y Movistar.

En las áreas rurales el agua potable se maneja a través de las Represas en las fincas, los caños y los ríos locales. Es importante destacar que en el sector rural del municipio posee cuatro construcciones iniciadas de plantas de tratamiento de aguas residuales (PTAR) en las veredas del Crucero de Gualí, El Guásimo, Santa Rita y Toez. De estas, ninguna opera al 100% en la actualidad; por lo tanto, se hace necesario optimizarlas y ponerlas en operación; además, se requiere construir una PTAR en las veredas: San Nicolás y Quintero donde se están ejecutando obras de extensión de redes en alcantarillado sanitario, y continuar

con la gestión de los recursos para terminar los alcantarillados (Alcaldía municipal de Caloto, 2020).

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 oriental 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

El municipio cuenta con la presencia institucional del Banco Agrario, Bancolombia, Davivienda, corresponsales bancarios de Bancolombia, sede de la Registraduría Nacional del Estado Civil, instalaciones del SENA y de otros servicios como el juzgado. Esta condición permite que muchos trámites se puedan realizar de manera más expedita y sin incurrir en gastos adicionales como el desplazamiento para su consecución.

El sector educativo oficial también se focaliza por zonas y es así como se establecen, para el casco urbano tres Instituciones Educativas y para el sector rural 11, para un total de 43 sedes educativas, todas las sedes principales atienden estudiantes desde el preescolar hasta el grado once excepto la sede el Escipión Jaramillo cuya labor va del grado sexto al grado 11 (Alcaldía municipal de Caloto, 2020).

El municipio de Caloto 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. El municipio tiene un desplazamiento poblacional debido al conflicto armado. En cuanto a la dotación en salud, en la cabecera municipal se cuenta con la ESE Norte 2 el cual presta servicios de primer nivel, y en el área rural no se cuenta con atención pública en salud.

El municipio de Caloto no tiene 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. Existen algunos sistemas de riego de pequeña escala para suplir los cultivos de arroz y caña principalmente. Por tal motivo el mercado de tierras en el municipio no presenta un impacto por esta determinante.

En Caloto 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 Caloto se destacan actores vinculados a las actividades agropecuarias, pesqueras, asociaciones étnicas 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 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 Caloto presenta un nivel 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. 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).

La participación de la mujer rural en asociaciones es mínima según lo evidenciado con los funcionarios de la Umata y planeación del municipio, teniendo en cuenta que la mayoría son asociaciones de papel, ahora bien, existen dos (02) asociaciones en la actualidad que se dedican a las actividades agrícolas.

En cuanto a los jóvenes rurales, aunque tienen una participación considerablemente menor al de la mujer rural, hacen presencia en el municipio en pocas zonas del municipio, generalmente las más alejadas del casco urbano algunos asociados a la piscicultura y otros a la actividad agropecuaria, 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 donde presuntamente son atraídos por el desarrollo de actividades académicas o laborales.

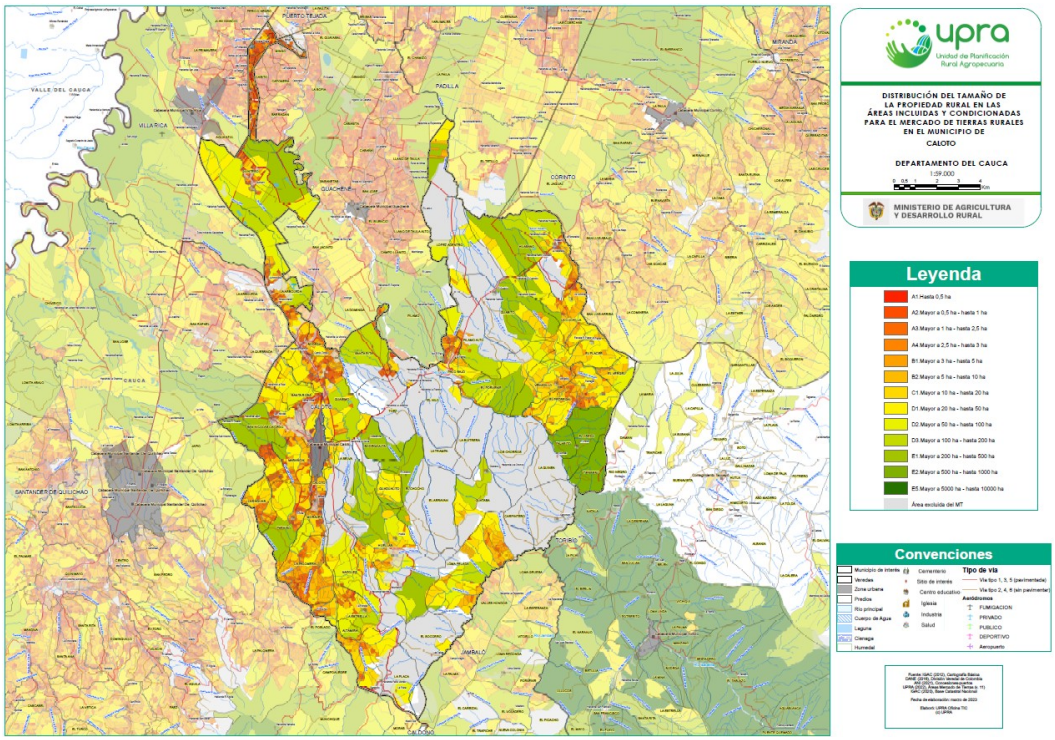
4.10.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

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.

En cuanto a la distribución de tamaño de la propiedad se divide en tres grandes rangos, siendo el de mayor representatividad el de 1,0 hasta 2,5 ha en zonas

como Campo Alegre, La Placa, El Socorro, Loma Pelada, Altamira, La Estrella, Nápoles, La Palomera Huellas y Guadualito, estas veredas presentan los valores más bajos en el municipio y fluctúan entre 10 y 15 millones de pesos por hectárea, se ubican en el costado noroccidental del municipio. El segundo rango se encuentra en las veredas de López Adentro, Huasano, Guabito, Pilamo Alto, Pilamo Bajo y El Porvenir en el costado norte del municipio, en límites con Padilla estas veredas presentan valores que fluctúan entre 30 y 40 millones de pesos por hectárea. El tercer rango se encuentra hasta 0,5 ha en zonas como La selva, Guásimo, Marañón, Las Aguas, Mórales, La Arboleda, Bodega Alta y Santa Rita, estas veredas presentan valores que fluctúan entre 30 y 40 millones de pesos por hectárea y se ubican en el costado sur occidental del casco urbano del municipio.

Figura 7. Mapa de distribución del tamaño predial en Caloto.



Fuente: UPRA (2023).

De acuerdo con la misión para la transformación del campo se presentan las categorías de ruralidad las cuales sirven como base para focalizar y diferenciar políticas en ordenamiento social de la propiedad, provisión de servicios públicos para la población y el tipo de proyectos productivos agropecuarios y acuícolas, y no agropecuarios para las zonas rurales (DNP, 2014). Caloto se clasifica en la categoría de ruralidad "Rural". 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).

4.10.3. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Mediante el acuerdo 040 de 2001 "Por Medio Del Cual Se Adopta El Plan Básico De Ordenamiento Territorial Del Municipio De Caloto Cauca", se establecen los siguientes usos del suelo rural:

Zonas Periféricas a Nacimientos de Fuentes Hídricas y Áreas con Bosque Secundario Protector: corresponde a aquellas áreas actualmente cubiertas por bosque nativo, que constituyen ecosistemas de alta fragilidad ecológica.

Zonas Periféricas a Quebradas, Ríos y Pozos de Agua Subterránea: se refiere a franjas de suelo de al menos treinta (30) metros de ancho, situadas en paralelo al nivel máximo de las aguas a ambos lados de los cauces de ríos, quebradas, zanjones y arroyos, ya sean permanentes o no.

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 noroccidental y sur oriental del municipio en el páramo de Guerrero y presentan los valores más bajos del municipio debido a su topografía y conectividad con el resto del municipio.

Áreas de Uso Agropecuario: considerando las características agrológicas, socioeconómicas y los principios de sostenibilidad.

Área de Uso Agrícola Intensivo: esta zona abarca suelos de alta capacidad agrológica con relieve predominantemente plano o ligeramente inclinado, con

pendientes que oscilan entre 0 y 7 %. Estos terrenos son adecuados para la implementación de sistemas de riego y drenaje.

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 noroccidental del municipio y presentan rangos de valor que fluctúan entre 30 y 40 millones de pesos por hectárea

Área de Rutas para Recreación Ecoturística: estas áreas, por sus características ambientales y sociales, se diseñan como modelos de aprovechamiento racional destinado a la recreación pasiva y actividades deportivas, tanto urbanas como rurales.

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

Área Industrial y Agroindustrial: estas zonas están designadas para la instalación y desarrollo de actividades industriales o de manufactura, preferiblemente ubicadas en entornos suburbanos o rurales.

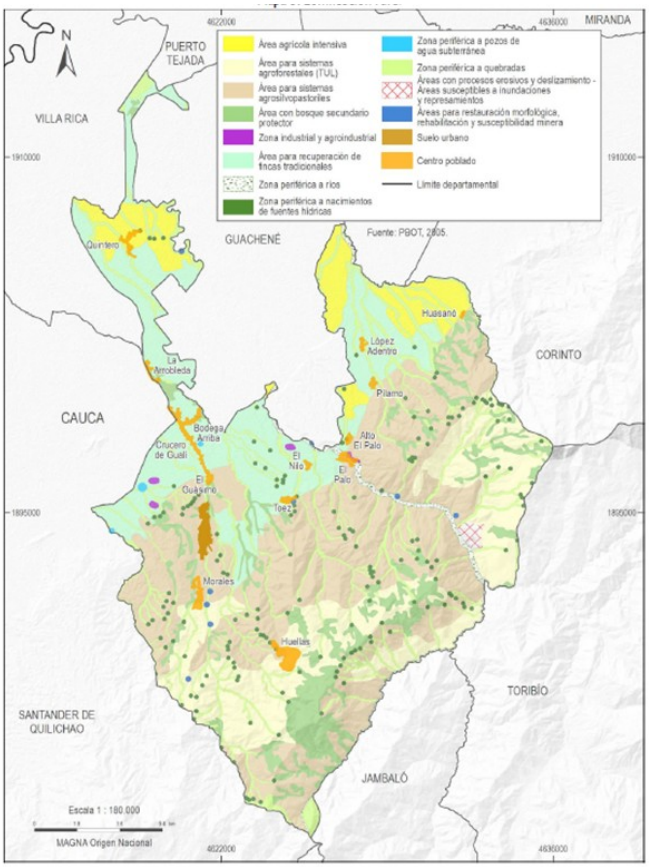
La industria se presenta hacia el costado norte del municipio en límites con Guachené y se denota cierta influencia del parque industrial de Guachené, allí se presentan rangos de valor que fluctúan entre 100 y 120 millones de pesos por hectárea, estos sectores se encuentran en zona con topografía plana y en algunos acasos asociados a los cultivos de caña.

Áreas para Corredores Viales de Servicios Rurales: corresponde a las áreas aledañas, a las vías de primero y segundo orden que pueden ser objeto de desarrollo, diferente al uso principal de la zona respectiva; se localizan a partir

de un kilómetro del perímetro urbano de la cabecera municipal de Caloto. El ancho de la franja será de 150 metros y el aislamiento ambiental de 10 m.

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 Caloto 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, más sin embargo hay que anotar que en el mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural no se visualizan dada la escala 1:100.000 del estudio. Finalmente, el turismo es una actividad muy limitada; en el suelo suburbano no se presentan parcelaciones y viviendas campestres

Figura 8. Mapa del reglamento de usos del suelo en Caloto.



Fuente: Alcaldía municipal de Caloto (2001)

Existen conflictos de uso del suelo con vocación agropecuaria en el valle del río Cauca por el establecimiento de actividades industriales y monocultivos en los mejores suelos que atenta contra la seguridad alimentaria y el derecho humano a la alimentación en territorio municipal.

Igualmente, existen presiones generadas por el actuar criminal de grupos armados ilegales que emplean las zonas del municipio para adelantar actividades logísticas (abastecimiento, repliegue y reagrupación) y desarrollo de economías ilegales.

En el municipio de Caloto La explotación minera se presenta se caracteriza por procesos de extracción artesanal, 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. A su vez se registran en el municipio de Caloto zonas mineras de materiales de arenas arcillosas, feldespáticas, industriales y materiales de cantera.

4.10.4. **Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario**

Las mayores áreas de cultivos permanentes en el municipio son la caña azucarera, la piña, el café, y el cacao y los transitorios como el maíz, el frijol, el arroz, cabe destacar que el monocultivo de la caña cuenta con un promedio aproximado de 7.016 ha sembradas y 1.350 ha cosechadas para el año 2013 según reporte de la oficina de agricultura municipal, seguido del café cuya área esta aproximadamente en 1.605 ha sembradas y 1.350 ha cosechadas. Se estima que en los últimos años se dio un crecimiento en los cultivos de carácter permanente, crecimiento del 7,4 % mientras que los transitorios como el frijol y el maíz han disminuido según manifiestan los productores de las veredas Santa Rosa, Huellas, EL Vergel, Las Aguas, El Alba, El Nilo y Marañon debido a la falta de formación técnica en estos temas puntuales y la baja comercialización del producto, que no compensa lo invertido en la siembra con el valor generado por la compra (Alcaldía municipal de Caloto, 2020).

La avicultura presenta el mayor inventario con un promedio de 31.000 aves de traspatio y un total de 20 granjas productoras. La ganadería bovina en Caloto registra 1.181 bovinos destinados a la producción lechera, 3.937 para la producción de carne y 1.444 son de doble propósito. En materia de piscicultura en el municipio se cultivan principalmente cachama, tilapia roja, tilapia negra y la carpa, las cuales a 2016 registraron un total de 20.250 peces producidos. La porcicultura en Caloto se enfoca principalmente en la producción tradicional presentando aproximadamente 200 granjas productoras y un promedio de 600 porcinos anuales (Alcaldía municipal de Caloto, 2020).

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 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 Caloto

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Caña de Azúcar	2976,00	115,00
Café	1843,65	1,21
Arroz Riego	350,00	6,00
Piña Cayena, Gold	149,20	60,00
Cacao	73,00	0,85
Limón Tahití	61,50	11,00
Otros frutales	30,00	20,00
Plátano consumo interno	23,00	11,00
Habichuela	9,00	11,00
Yuca consumo en fresco	8,00	20,00
Uva	6,00	15,00
Frijol	6,00	1,10
Mora	4,00	10,00

Fuente: EVA (2022)

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

4.10.5. **Dimensión económica**

Los rangos definidos en el municipio son los siguientes:

Mayor de 10 hasta 15 millones por hectárea: son tierras de bajas con problemas de inundación, con pendiente fuertemente inclinada, se ubican al costado sur oriental en el límite municipal, con valor potenciales ente 11 y 18 puntos, corresponde a las veredas más alejadas y con mal estado de conexión vial se encuentran las veredas Campo Alegre, La Placa, El Socorro, Loma Pelada, Altamira, La Estrella, Nápoles, La Palomera Huellas y Guadualito, corresponde al sector más alejado del casco urbano con vías en mal estado, pero todos estos sectores con acceso vehicular, suelos aptos para la agricultura (con cultivos de arroz, maíz, yuca, plátano) y ganadería de producción local.

Mayor de 15 hasta 20 millones por hectárea: son tierras de lomeríos, ubicadas al costado sur-occidente del municipio veredas El Placer, El Vergel, El Pedregal, El Credo, Pajarito, Tierrero y La Cuchilla son tierras muy productivas, con predominio de valor potencial de 19 a 26 puntos y pendiente fuertemente inclinada (f) con acceso regular.

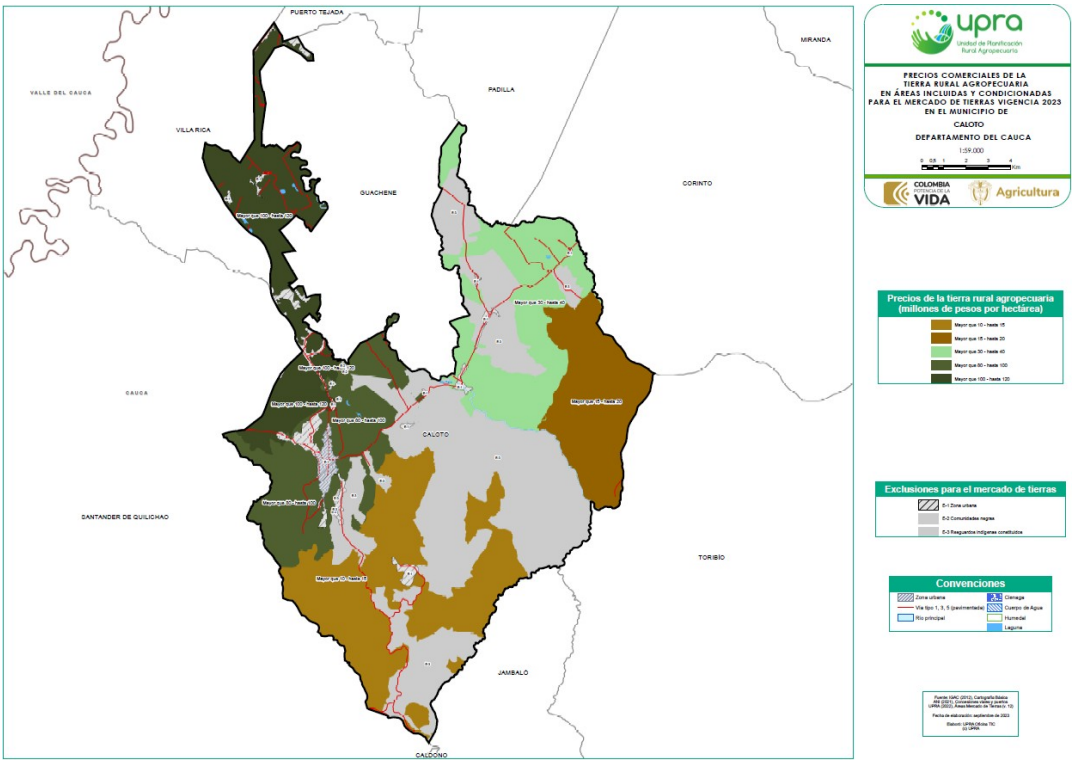
Mayor de 30 hasta 40 millones por hectárea: Zonas de topografía plana, fácil acceso, vías veredales en buen y regular estado de conservación, valores potenciales entre 53 y 58 puntos. Se ubica en la zona nor occidental, abarcando de manera total las veredas de López Adentro, Huasano, Guabito, Pílamo Alto, Pílamo bajo y El Porvenir, la conexión vial es regular, la distancia con el Casco urbano del municipio hace que el valor disminuya en relación con la zona siguiente.

Mayor que 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía plana, fácil acceso, vías veredales en buen y regular estado de

conservación, valores potenciales entre mayores de 19 a 26 puntos. Se ubica en la zona nor occidental, abarcando de manera total las veredas de La selva, Guásimo, Marañón, Las Aguas, Mórales, La Arboleda, Bodega Alta y Santa Rita, la buena conexión vial, la colindancia con el casco urbano del municipio y la cercanía a Cali hacen que sean tierras muy apetecidas y con un alto valor comercial.

Mayor que 100 hasta 120 millones por hectárea: Zonas de topografía plana, fácil acceso, vías veredales en buen y regular estado de conservación, valores potenciales entre 27 a 34 puntos. Se ubica en la zona nor occidental, abarcando de manera total las veredas de Quintero, La Arboleda, Bodega, Santa Rosa y San Nicolás Caicedo, la buena conexión vial, la colindancia con la zona industrial de Guachené y la cercanía a Cali hacen que sean tierras muy apetecidas y con un alto valor comercial.

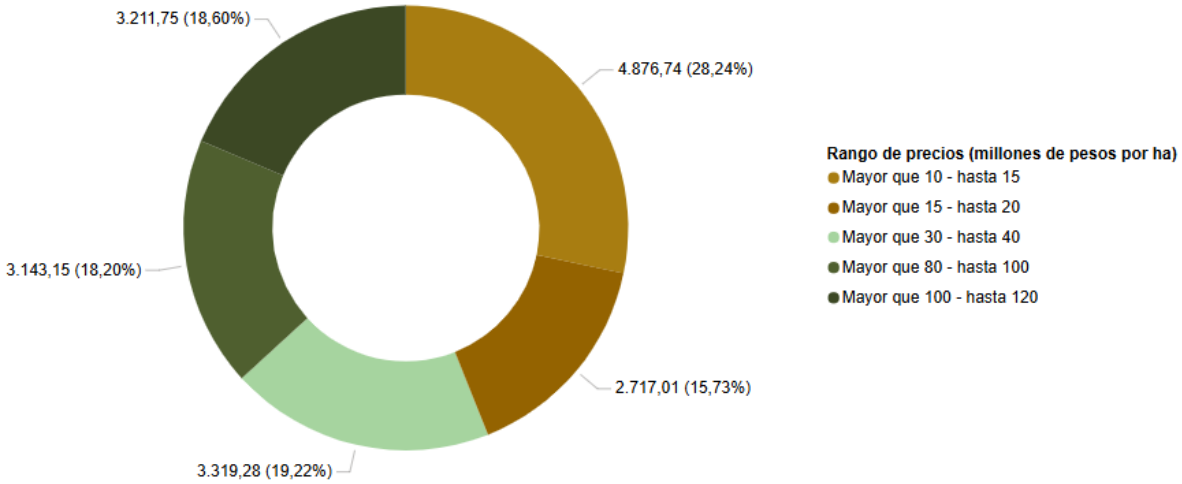
Figura 9. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Caloto.



Fuente: UPRA (2024)

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 10 hasta 15 millones por hectárea con un 28,24% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 10. Distribución del área por rangos de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Caloto.



Fuente: UPRA (2024)

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

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 10 hasta 15	4.876,74	Campo Alegre, La Placa, El Socorro, Loma Pelada, Altamira, La Estrella, Nápoles, La Palomera Huellas y Guadualito	11 a 18 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1,0 ha Hasta 2,5 ha	Agrícola y pecuario.
Mayor que 15 hasta 20	2.717,01	El Placer, El Vergel, El Pedregal, El Credo, Pajarito, Tierrero y La Cuchilla	19 a 26 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5,0 ha Hasta 10,0 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 30 hasta 40	3.319,28	López Adentro, Huasano, Guabito, Pilamo Alto, Pilamo Bajo y El Porvenir	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 3,0 ha Hasta 5,0 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 80 hasta	3.143,15	La selva, Guásimo, Marañón, Las	19 a 26 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
100		Aguas, Mórales, La Arboleda, Bodega Alta y Santa Rita				
Mayor que 100 hasta 120	3.211,75	Quintero, La Arboleda, Bodega, Santa Rosa y San Nicolás Caicedo,	27 a 34 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agrícola, 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. Precios de arriendo de la tierra rural en el municipio de Caloto

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola Caña	De $ 3.000.000 a $ 4.000.000	Ha	Anual	Se arrienda por cosecha
Agrícola Piña	De $ 1.000.000 a $ 1.500.000	ha	Anual	Se arrienda por cosecha

Fuente: UPRA (2023)

4.10.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Caloto

En Caloto el mercado de tierras rurales esta diferencialmente marcado principalmente por la facilidad o dificultad de acceso a los sectores rurales, los suelos en general son de muy buenas condiciones agrologicas. La zona más próxima a la cabecera urbana y hacia la ciudad de Cali, presenta los rangos de valor más alto, favorecido además de la ubicación por la cobertura de infraestructura de comunicación y oferta biofísica.

La cercanía al municipio de Cali capital del departamento del valle, ha contribuido en el desarrollo económico del municipio, dado que se tiene acceso directo a diferentes servicios comunales, educativos, institucionales y económicos, incrementado los precios de la tierra rural, específicamente hacia los sectores colindantes con la ciudad de Cali.

La poca oferta de áreas para tranzar en el mercado agrícola, debilita la disponibilidad para el establecimiento de sistemas agrícolas aunado a los incrementos en los cánones de arrendamiento para desarrollar líneas productivas diferentes al de la yuca industrial.

En cuanto a la actividad agropecuaria, cabe mencionar que la principal actividad es la agricultura, cuyo principal cultivo del municipio es la caña de azúcar, continua en importancia el café, el arroz y la Piña.

La concentración de la tierra en pocas manos genera inequidad y se convierte en un conflicto social en la región de Caloto. Muchas familias no poseen tierras o, si la tienen, la extensión puede ser insuficiente, para atender las necesidades mínimas de alimentación y consumo básico.

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

Los valores de la tierra están ligados a la clase de suelo y a la producción agropecuaria, sin influir factores externos como el turismo y la industria.

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 superiores a los rangos estipulados, los cuales no se mapearon porque son micro zonas con respecto a la totalidad de la extensión del municipio.

En el municipio de Caloto hay muchos 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.

4.11. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Corinto

Corinto es un municipio que Dista unos 118 km de la ciudad de Popayán capital del departamento del Cauca. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado al norte del departamento, muy cerca de Cali a tan solo 65 kilómetros de distancia. Corinto limita al oriente con los Departamentos de Tolima y Huila; al occidente con el Municipio de Padilla; al norte con el Municipio de Miranda; y al sur con los Municipio de Toribio y Caloto.

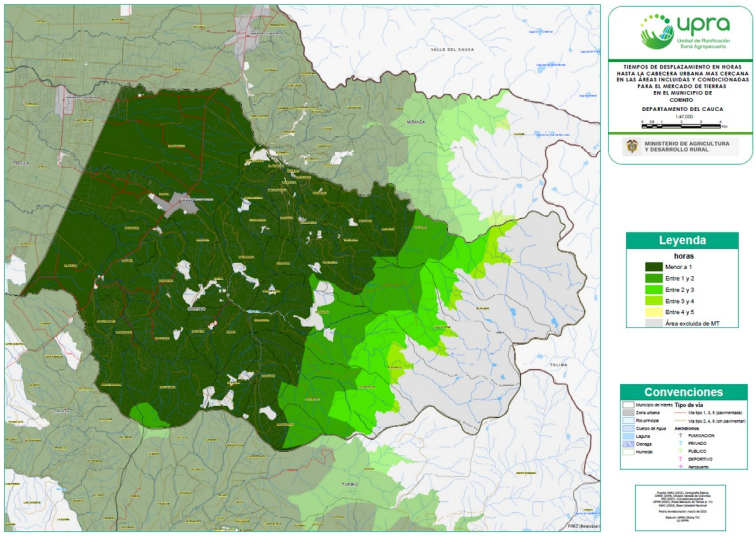
El municipio de Corinto se encuentra ubicado en la provincia Norte del Departamento del Cauca al sur- occidente del país, con área rea total 32.619,09 ha y de 26.011,28 ha dentro del MT, con una altitud variable entre 1.050 y 4000 metros sobre el nivel del mar (m.s.n.m.), con una temperatura ambiente fluctuante entre 24 y 13°C (Alcaldía municipal de Corinto, 2020). El Municipio de Corinto se encuentra ubicado en las estribaciones del Parque Nacional Natural Nevado del Huila; razón por la cual cuenta con un sistema hidrológico bien representado, forma parte de la cuenca alta del Río Cauca, aporta un gran número de fuentes hídricas que vierten sus aguas a la subcuenca del río Palo (Alcaldía municipal de Corinto, 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. La diferencia de pisos térmicos influye en la dinámica del mercado de tierras y en la dinámica inmobiliaria del municipio.

De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente la división política del municipio de Corinto cuenta con cuatro (06) corregimientos, Rionegro, Quebraditas, Media naranja, El Jagual, El Barranco y Los Andes. Tres (03) centros poblados, cuarenta y ocho veredas (48) veredas y un predio de ciento quince (115) hectáreas pertenecientes al Resguardo Indígena denominado-Bella Vista.

Las veredas El Jagual, La Paila, San Rafael y El Barranco ubicadas en el costado nor occidental del casco urbano del municipio, 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 ganadera, agrícola con influencia del sector industrial. Estas condiciones también favorecen la actividad rural en términos del desarrollo productivo agropecuario. La vereda más lejana y de más difícil acceso es El Palmar, un habitante desde el perímetro urbano del municipio de Corinto puede tardar en vehículo hasta esta vereda aproximadamente entre dos (02) y tres (03) horas.

Figura 11. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas incluidas y condicionadas del Mercado de Tierras en el municipio de Corinto.



Fuente: UPRA, 2023

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. Por otra parte, encontramos unos tiempos de desplazamiento entre 2 y 3 horas hacia las veredas La Paila, San Rafael, La María, San Luis Abajo, El Descanso, Buenavista, San Pedro, La laguna, Los Alpes, San Pablo y Yarumales entre otras se ubican hacia el costado oriental del municipio en las veredas: El Danubio, Palonegro, El Silencio, Las violetas y

En general el municipio tiene una buena cobertura para acceder a las veredas, estimada en un 80%, predominando vías no pavimentadas en regular y mal estado de conservación. El Palmar se localiza en una zona de reserva ambiental en donde las vías en afirmado o en tierra y en mal estado de conservación. Esta condición se ve reflejada en el mercado de tierras debido a que en estos sectores se registran los menores precios comerciales de la tierra en comparación a los costados sur occidental y en un sector del norte del municipio.

Respecto de los servicios públicos en las zonas de corregimiento presentan coberturas de energía eléctrica del 90 %.

Los sistemas de acueducto constan de las estructuras básicas de captación, aducción, desarenadores, conducción, planta de tratamiento de agua, tanques de almacenamiento y redes de distribución. En la actualidad el sistema es operado y mantenido por la empresa EMCORINTO ESP EICE, encargada además de los planes de expansión de este.

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 presentes en el sector rural del municipio.

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, en la zona rural se adolece de este servicio.

El municipio cuenta con la presencia institucional del Banco Agrario, Bancolombia, Davivienda, corresponsales bancarios de Bancolombia, sede de la Registraduría Nacional del Estado Civil. su cercanía a Cali hace que las personas se desplacen a la ciudad con facilidad. Esta condición permite que muchos trámites se puedan realizar de manera más expedita y sin incurrir en gastos adicionales como el desplazamiento para su consecución.

El municipio de Corinto no se encuentra certificado en educación, por consiguiente, el personal docente y administrativo de las instituciones educativas INCODELCA, INENTA, José María Obando y Las Guacas depende directamente de la secretaria de Educación del Departamento; las instituciones educativas Carmencita Cardona de Gutiérrez y Carrizales que son entes administrados por la Asociación de Cabildos Indígenas del Norte de Cauca - ACIN. Actualmente el municipio cuenta con seis (6) instituciones educativas, tres (3) rurales y tres (3) urbanas representadas en 46 sedes, un (1) Centro Educativo oficial, dos (2) Centros Educativos privados y Una (1) Institución para el trabajo y desarrollo humano.

En cuanto a la dotación en salud, en la cabecera municipal se cuenta con un hospital en la cabecera municipal, no se reportan centros de salud veredales. El municipio de Corinto no tiene 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. Los jagüeyes que los productores han podido construir suplen mínimamente la ausencia de los distritos. Por tal motivo el mercado de tierras en el municipio no presenta un impacto por esta determinante.

En Corinto existen muy pocas asociaciones, de productores dentro de las cuales se destacan algunas asociadas a productos como el café, ganadería y artesanías.

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 Corinto presenta un nivel 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. 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). Esta condición no se presenta favorable para la realización de transacciones de predios que muestren un dinamismo en el MT

La participación de la mujer rural en Asociaciones es mínima según lo evidenciado con los funcionarios de la Umata y planeación del municipio, teniendo en cuenta que la mayoría son asociaciones de papel, ahora bien, existen una (01) asociaciones en la actualidad que se dedican a las actividades artesanales (viveros forestales en la vereda La Capilla).

En cuanto a los jóvenes rurales, tienen una participación nula en el municipio debido a la violencia y a la falta de oportunidades.

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.

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

4.11.1. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

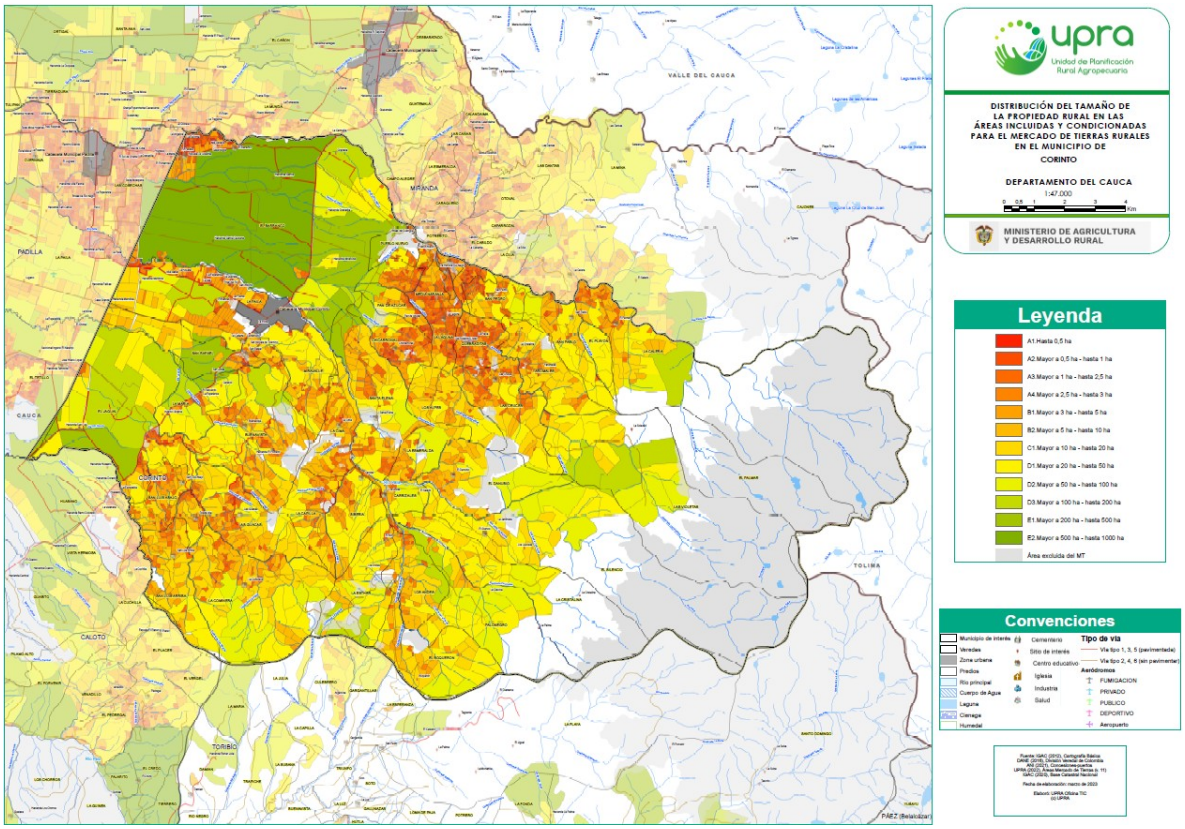
Como resultado de la falta de presencia institucional, de la oficina de la ORIP en Corinto tiene informalidad en la tenencia de la tierra, pues en promedio el 58% de las negociaciones se hacen sin títulos formales. Las formas de acceder a la tierra son variadas, tales como, la adjudicación, la sucesión 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 que pueden tener seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias que realicen

De acuerdo con la misión para la transformación del campo se presentan las categorías de ruralidad las cuales sirven como base para focalizar y diferenciar políticas en ordenamiento social de la propiedad, provisión de servicios públicos para la población y el tipo de proyectos productivos agropecuarios y acuícolas, y no agropecuarios para las zonas rurales (DNP, 2014). Corinto 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).

En cuanto a la distribución de tamaño de la propiedad se divide en tres grandes rangos, siendo el de mayor representatividad el de 1,0 hasta 2,5 ha en zonas como El Danubio, Palonegro, El Silencio, Las violetas y El Palmar en donde se registran los valores más bajos por hectárea en el municipio, con valores

fluctuantes entre 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea. El segundo rango se encuentra en las veredas San Pablo, Yarumales, Las Cruces, La Esmeralda, El Danubio, Siberia, Las Guacas, La Cominera, San Luis Abajo y San Luis arriba, estas veredas presentan valores intermedios en el municipio y fluctúan entre 20 y 30 millones de pesos por hectárea. El tercer rango se encuentra hasta 0,5 ha en zonas como, estas veredas presentan valores que fluctúan entre 100 y120 millones de pesos por hectárea y se ubican en el costado nor oriental del casco urbano del municipio.

Figura 12. Mapa de distribución del tamaño predial en Corinto



Fuente: (UPRA, 2023)

4.11.2. 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 Corinto Cauca", se establecen los siguientes usos del suelo rural:

ARTICULO 21: SUELOS DE PROTECCIÓN Para el Municipio de Corinto los suelos de protección, están conformados por aquellos suelos que, por sus características geográficas, paisajísticas y ambientales, o por ser zona de amenazas y riesgos, o por pertenecer a reservas de suelo para garantizar la prestación de servicios públicos, o por pertenecer a ecosistemas frágiles (subpáramo) tienen alto

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 y sur oriental del municipio en el páramo de Guerrero y presentan los valores más bajos del municipio debido a su topografía y conectividad con el resto del municipio.

ARTÍCULO 28: ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL. Son aquellas áreas que permiten el desarrollo de actividades agropecuarias en laderas de montañas con pendientes mayores al 50%.

ARTÍCULO 29: ZONA AGROPECUARIA SEMI-INTENSIVA. Son aquellas áreas que permiten el desarrollo de actividades mecanizadas controladas pecuarias y agrícolas, en terrenos de relieve plano a moderadamente ondulado.

ARTÍCULO 30: ZONA AGROPECUARIA INTENSIVA. Son aquellas áreas de alta capacidad agrológica, que permiten implantar sistemas de riego y drenaje, en terrenos de relieve plano.

Las zonas agropecuarias se encuentran atomizadas en el municipio, allí encontramos valores entre 15 y 20 millones por hectárea en la zona sur del casco urbano, con valores potenciales de 23 puntos, de igual manera en el sector occidental de municipio en el sector aledaño a la zona de protección, de igual

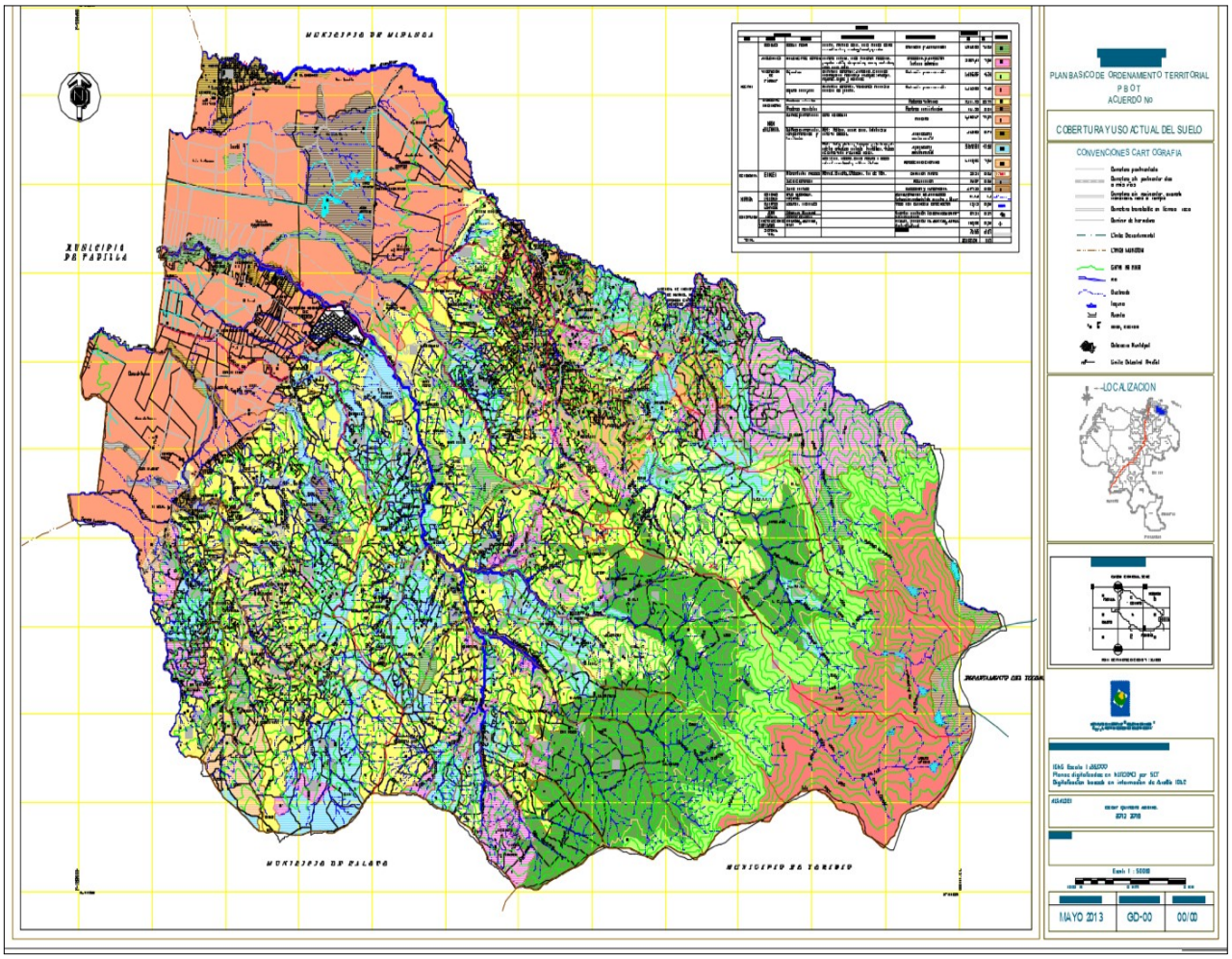
manera encontramos una franja intermedia en el municipio con valores fluctuantes entre 20 y 30 millones por hectárea estas zonas cuentan con valores potenciales de 55 puntos.

ARTÍCULO 31: 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. Esas zonas se encuentran en la vereda San Pablo en el costado norte del municipio, en donde se extrae mármol en una concesión minera autorizada por la autoridad competente, debido a la escala del presente estudio 1:100.000 no se alcanza a diferenciar el valor de esta.

ARTÍCULO 34: 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. Estas zonas hacen parte de los desarrollos agrícolas asociados a la producción de caña de azúcar estas tierras son de topografía plana y cuentan con valores potenciales de 73 puntos, presentan muy buena accesibilidad, estas condiciones lo privilegian como el mejor del municipio.

La industria se presenta hacia el costado norte del municipio en límites con Guachené y se denota cierta influencia del parque industrial de Guachené, allí se presentan rangos de valor que fluctúan entre 100 y 120 millones de pesos por hectárea, estos sectores se encuentran en zona con topografía plana y en algunos acasos asociados a los cultivos de caña.

Figura 13. Mapa de Usos del Suelo Rural en el municipio de Corinto.



Fuente: Alcaldía municipal de Corinto (2001)

En general los conflictos de uso de los suelos se presentan principalmente por la presencia de cultivos ilícitos como coca y marihuana, en el costado oriental del municipio. Los conflictos de uso de suelo están presentes en gran parte del territorio municipal. En el sector minero existe gran cantidad de materiales de arrastre de rio, para su correcta explotación se requiere de reglamentación municipal al respecto y de permisos de la autoridad ambiental, también existe una explotación artesanal de mármoles por parte de la Empresa Calizas y Mármoles Ltda. Respecto del turismo el municipio de Corinto es incipiente por temas de orden público. Los cultivos ilícitos están presentes en el municipio,

hacen parte integral de los conflictos entre los diversos actores de grupos al margen de la ley presentes en la zona.

Teniendo en cuenta que el EOT presenta una desactualización 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 en el municipio. Según cifras del Departamento Nacional de Planeación (DNP), el 33% de la población está en riesgo de ser afectada por deslizamientos y el 48% por inundaciones, lo que incrementa la importancia de que los municipios actualicen sus instrumentos de ordenamiento territorial y en este proceso consideren los desafíos ambientales.

4.11.3. **Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario**

El municipio de Corinto En relación con el sector pecuario para el año 2015, el ICA reporta 5.873 cabezas de ganado bovino; 1.431 porcinos, de los cuales el 100% corresponde a producción tecnificada. En otras especies pecuarias hay principalmente ganado equino con 800 cabezas, caprino con 55 ejemplares, ovino con 310 cabezas y bufalino con 12 ejemplares.

La actividad económica de la zona rural del Municipio se basa en la agricultura y la ganadería, existen explotaciones agropecuarias incipientes, de manera artesanal. El principal cultivo es la caña de azúcar, ocupando el 23.4 % del área total, el cultivo de café ocupa el 4.4 % del área total.

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

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

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

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Caña de azúcar	3825,00	100,00
Café	1644,45	1,26
Plátano consumo interno	127,00	8,00
Aguacate	51,00	9,00
Mora	40,00	7,00
Aguacate Hass	22,00	9,00
Lulo	20,00	5,00
Piña demás variedades	16,00	40,00
Limón demás variedades	14,00	10,00
Habichuela	12,00	5,00
Frijol	9,00	1,80
Granadilla	8,00	8,00
Tomate	6,00	14,00
Arveja	6,00	0,66
Maíz Amarillo Tecnificado	5,00	7,00
Maracuyá	4,00	7,00
Papaya demás variedades	3,00	25,00
Yuca consumo en fresco	2,00	18,00

Fuente: EVA (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 Corinto, los productos para el consumo local y regional.

4.11.4. **Dimensión económica**

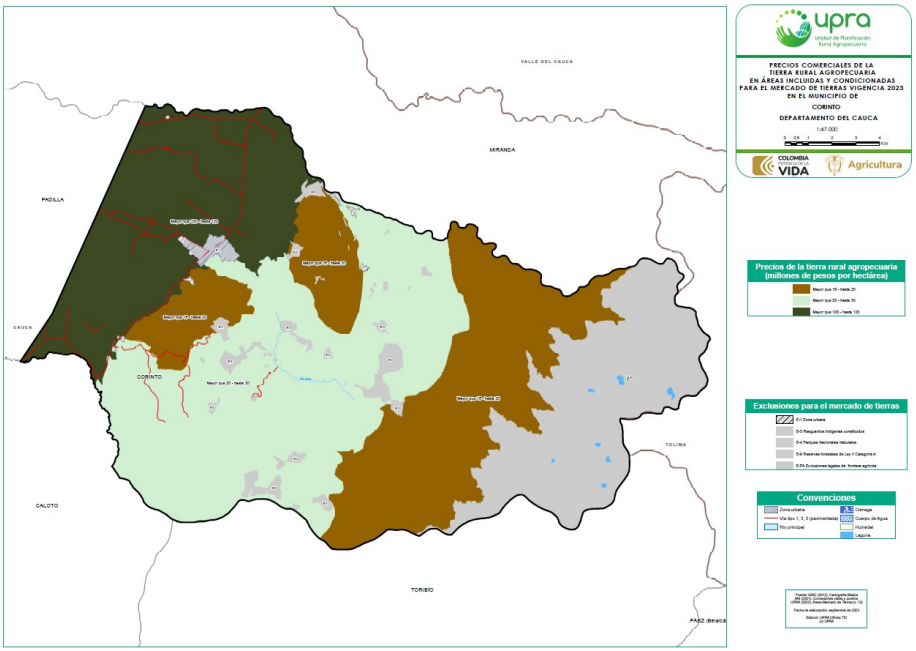
Los rangos de valores de tierra definidos en el municipio son los siguientes:

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografías fuertemente inclinadas y escarpadas, difícil acceso por el estado de las vías en regular y mal estado, valores potenciales de 27 a 34 puntos. Se ubica en la occidental del municipio, abarcando de manera parcial las veredas El Danubio, Palonegro, El Silencio, Las violetas y El Palmar, en el sector central del municipio, en este sector se cultiva el café principalmente abarcando de manera parcial las veredas de Media Naranja, La Laguna, Chicharronal, Pan de Azúcar, Miravalle y Buenavista Tiempos de desplazamiento entre 2 y 3 horas.

Mayor que 20 hasta 30 millones por hectárea: Zonas de topografía fuertemente inclinadas, difícil acceso, difícil acceso por el estado de las vías en regular y mal estado, valores potenciales de 53 y 58. Se ubica en el sector central del municipio, en este sector se cultiva el café principalmente abarcando de manera parcial las veredas de San Pablo, Yarumales, Las Cruces, La Esmeralda, El Danubio, Siberia, Las Guacas, La Cominera, San Luis Abajo y San Luis arriba. Tiempos de desplazamiento entre 1 y 2 horas

Mayor que 100 hasta 120 millones por hectárea: Zonas de topografía plana, fácil acceso, vías veredales en buen y regular estado de conservación, valores potenciales entre 70 a 78 puntos. Se ubica en la zona norte del municipio, muy cerca de Padilla, abarcando veredas de Barrancas, La Paila, San Rafael y El Jagual, entre otras. En estas veredas se explota la caña de azúcar que se constituye en el uno de los renglones significativos para la actividad 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.

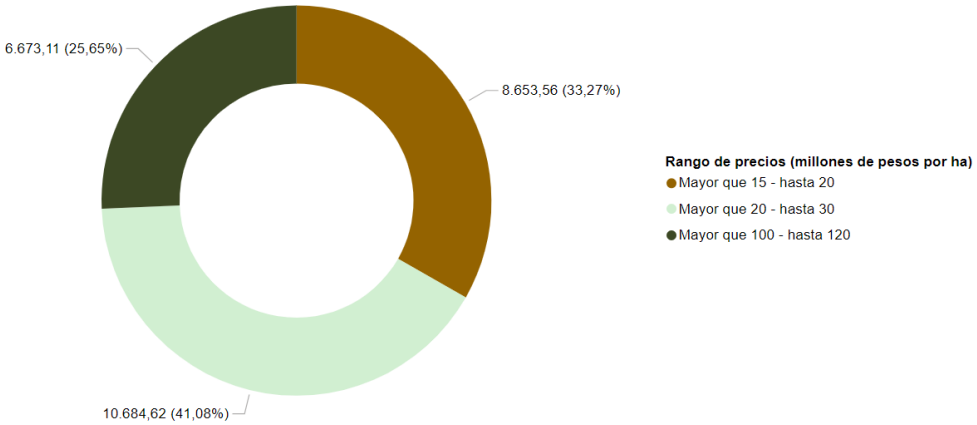
Figura 14. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Corinto



Fuente: UPRA (2024)

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 20 hasta 30 millones por hectárea con un 41,08% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 15. Distribución del área por rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Corinto



Fuente: UPRA (2024)

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

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	8.653,56	El Danubio, Palonegro, El Silencio, Las violetas y El Palmar	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	10.684,62	San Pablo, Yarumales, Las Cruces, La Esmeralda, El Danubio, Siberia, Las Guacas, La Cominera.	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1,0 ha Hasta 2,5 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 100 hasta 120	6.673,11	Barrancas, La Paila, San Rafael y El Jagual.	70 a 78 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agrícola

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 9. Precios de arriendo de la tierra rural en el municipio de Corinto

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola Cultivos ilícitos	De $ 9.000.000 a $ 10.000.000	Ha	Mensual	Cultivos ilícitos (Coca y Marihuana)
Agrícola Piña	De $ 400.000 a $ 500.000	ha	Mensual	Valor por hectárea independientemente del cultivo

Fuente: UPRA, (2023).

4.11.5. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Corinto

En Corinto el mercado de tierras rurales esta diferencialmente marcado principalmente por la facilidad o dificultad de acceso a los sectores rurales, los suelos en general son de muy buenas condiciones agrologicas. La zona más próxima a la cabecera urbana y hacia la ciudad de Cali, presenta los rangos de valor más alto, favorecido además de la ubicación por la cobertura de infraestructura de comunicación y oferta biofísica.

La cercanía a la ciudad de Cali capital del departamento del valle, ha contribuido en el desarrollo económico del municipio, dado que se tiene acceso directo a diferentes servicios comunales, educativos, institucionales y económicos, incrementado los precios de la tierra rural, específicamente hacia los sectores colindantes con la ciudad de Cali.

La presencia de grupos armados en la zona limita la movilidad, lo que genera temor y preocupación en los habitantes de estas veredas (zona Oriental). De

igual manera los habitantes no se sienten seguros si deben ir a sus parcelas de pan coger, al igual que sienten preocupación por el recorrido que deben hacer los niños para ir hacia los centros educativos. Los grupos más afectados son los niños, las niñas y las mujeres; ya que los primeros sienten inseguridad en el camino que deben recorrer para ir a la escuela y en el caso de las mujeres reportan casos de violencia sexual, pero además el temor de reportar ya que no sienten suficiente confianza en la institucionalidad presente para la atención de estos casos. La presencia de cultivos de uso ilícito como una fuente importante de la economía de la zona, que afecta la seguridad alimentaria. Además, se identifican casos de estigmatización de la población a raíz de la presencia de diversos grupos armados que hacen parte del conflicto s en la zona

En cuanto a la actividad agropecuaria, cabe mencionar que la principal actividad es la agricultura, cuyo principal cultivo del municipio es la caña de azúcar, continua en importancia el café, el plátano, el aguacate y la mora.

La tenencia de la tierra influye notablemente en el valor unitario del suelo, ya que existe una informalidad (carencia de títulos) del 58%, lo que ocasiona una baja oferta inmobiliaria y el mercado de predios se hace más cerrado principalmente entre familiares y vecinos

Los valores de la tierra están ligados a la clase de suelo y a la producción agropecuaria, con la influencia de factores externos como la industria asociada al cultivo de caña.

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.

En el municipio de Corinto hay muchos 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.

4.12. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de El Tambo

4.12.1. Dimensión contextual

El municipio de El Tambo está ubicado al sur occidente del país en las estribaciones de la cordillera occidental, del departamento del Cauca a 33 kilómetros aproximadamente de la capital Popayán. Limita al norte con el municipio de López de Micay; al sur con los municipios de Patía, La Sierra y Argelia; al oriente con los municipios de Morales, Cajibío, Popayán, Timbío y Rosas; al occidente con el municipio de Guapi.

En el municipio se encuentran alturas desde los 1.745 metros sobre el nivel del mar (m.s.n.m.). La temperatura media del municipio es de 18°C con valores máximos de 32°C y mínimos de 5°C.

Según datos UPRA, el municipio tiene una extensión total de 273.649,25 ha y dentro del área de mercado de tierras 196.473,73 hectáreas.

Para el año 2024 según las proyecciones de población calculadas por el DANE con base en los resultados del Censo Nacional de Población (CNP) 2018, El Tambo cuenta con una población total de 57.741 habitantes, y una población rural de 55.408 habitantes que representan el 96,00%, del total de la población.

El municipio de El Tambo de acuerdo con la clasificación de Holdridge el municipio se encuentra dentro (bh-MB) BOSQUE HUMEDO-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 otra parte, el municipio de El Tambo presenta susceptibilidad a amenazas naturales generadas por condiciones topográficas, geológicas, hidrológicas y geomorfológicas, muy diversas. Entre los eventos más susceptibles a la materialización de origen natural están los movimientos en masa, avenidas torrenciales, sismos, vendavales, amenazas de tipo hidrometeorológico (heladas, granizadas, sequías) e inundaciones.

El mercado de tierras en El Tambo, Cauca, se ve afectado por su topografía accidentada y la alta susceptibilidad a amenazas naturales como movimientos en masa, inundaciones, sismos y eventos climáticos extremos (heladas, granizadas, sequías). Estas condiciones generan riesgos para la agricultura y otras actividades productivas, lo que reduce el valor de la tierra en zonas vulnerables o de difícil acceso. Sin embargo, terrenos ubicados en áreas más estables, con buen acceso y condiciones adecuadas para cultivos especializados, como café, pueden mantener o aumentar su valor. La variabilidad climática también influye en la demanda de tierras, ya que algunos predios pueden ser más atractivos según su adaptabilidad a cultivos o ganadería.

El municipio de El Tambo está conformado por vías de primer, segundo y tercer orden. Entre las de primer orden está la vía Timbío -El Hato-El Tablón (10,26 Km), y la vía Munchique – Popayán (40,60 km). Las vías secundarias y terciarias se encuentran en general en material afirmado y otras en tierra.

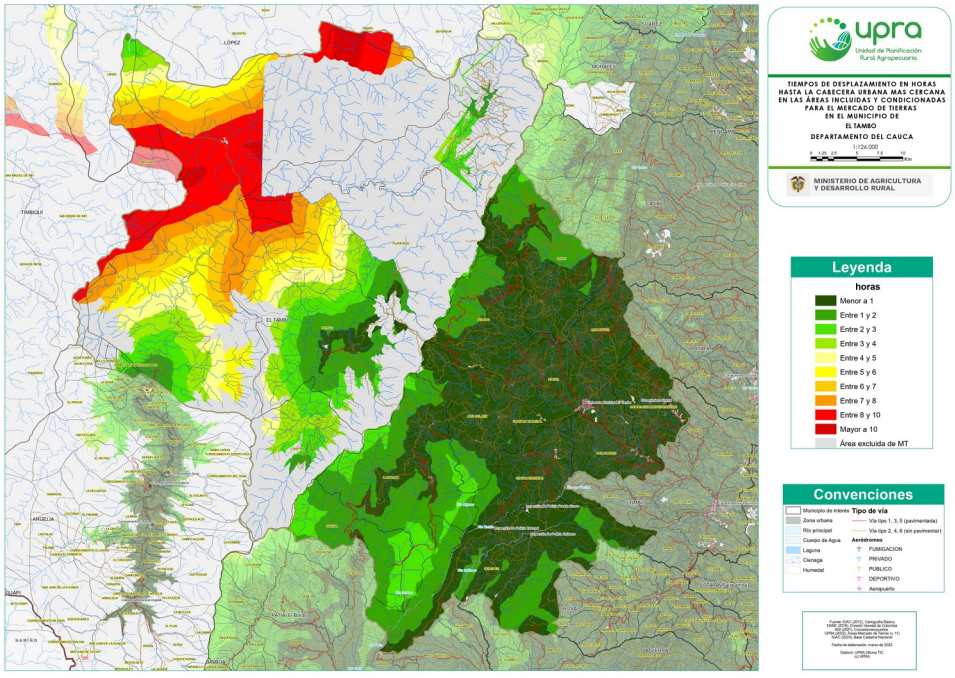
A excepción de las vías de primer orden, el estado de conservación y mantenimiento de la red vial del municipio se encuentra en mal estado. La cobertura vial es de aproximadamente el 50% en todo el municipio.

Respecto a los tiempos de desplazamiento (isócronas) a la cabecera más cercana, el municipio de divide en dos zonas, para la parte norte y nor-occidental del municipio están las zonas más distantes de la jurisdicción, a las cuales se tarda en llegar hasta un tiempo mayor a 10 horas desde la cabecera urbana más cercana. Para el caso de la zona sur según lo informado, el acceso es por medio de caballo. Para la parte y sur orientales, predominan unos tiempos de

desplazamiento menor a 1 hora y entre 2 a 3 horas hasta la cabecera urbana más cercana. Esto indica que en términos generales el municipio no presenta buena conectividad vial rural, tal como se ilustra en el siguiente mapa.

El mal estado de la infraestructura vial y la limitada conectividad en El Tambo afecta de manera significativa el mercado de tierras. La precariedad de las vías secundarias y terciarias, sumada a los largos tiempos de desplazamiento a zonas rurales (que pueden superar las 10 horas o requerir transporte a caballo), desincentiva el desarrollo agrícola y limita el acceso a mercados y servicios básicos. Esto tiende a reducir la demanda y, por ende, el valor de la tierra en las áreas más aisladas o de difícil acceso. En contraste, las zonas con mejor conectividad, especialmente las cercanas a la cabecera municipal, podrían mantener o incluso aumentar su valor debido a su mayor accesibilidad y potencial productivo.

Figura 16. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas incluidas y condicionadas del Mercado de Tierras en El Tambo



Fuente: UPRA (2023)

En temas de servicios públicos, El Tambo presenta una cobertura a nivel municipal aproximada del 72% en la prestación del servicio de energía eléctrica. Sin embargo, se ha venido desarrollando la ampliación de las redes eléctricas en varias veredas de la jurisdicción en el marco del proyecto de electrificación, el cual ha beneficiado a 66 veredas. En cuanto al servicio de acueducto, este es muy deficiente, tiene una cobertura en el municipio del 62,1%. Los pobladores captan el agua a través de acueductos urbanos e inter-veredales, a su vez, el municipio cuenta con pequeños abastecimientos de agua los cuales han sido construidos por la comunidad y en algunos casos por la administración municipal o en conjunto con las comunidades (Alcaldía minicipal de El Tambo, 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.

Los sectores que menos presentan cubrimiento de servicios públicos son la zona occidental y la zona sur del municipio.

La limitada cobertura de servicios públicos en El Tambo, especialmente en energía eléctrica e internet, junto con el deficiente acceso al agua potable, impacta negativamente el mercado de tierras rurales, reduciendo su atractivo para inversiones agrícolas y residenciales. Las áreas con escasa cobertura, como la zona occidental y sur, ven disminuido su valor debido a las dificultades para desarrollar proyectos productivos y mejorar la calidad de vida. En contraste, las veredas beneficiadas por la ampliación de redes eléctricas o con mejor acceso a servicios básicos pueden experimentar una ligera valorización, aunque la baja conectividad sigue siendo un obstáculo para el desarrollo integral.

En cuanto a las instituciones educativas en El Tambo, se tiene un total de 174 establecimientos educativos de los cuales el 98% están ubicados en la zona rural y tan solo el 2% en la zona urbana. Se tiene un total de 50 instituciones educativas oficiales rurales (ofrecen desde transición hasta el grado noveno) y 109 centros educativos rurales (Alcaldía minicipal de El Tambo, 2020).

No obstante, en la jurisdicción municipal hay presencia institucional como notaría, registraduría, corresponsales bancarios y SENA.

En temas de orden público, el municipio de El Tambo no escapa a la realidad que vive el país con relación al conflicto armado y el narcotráfico. Este territorio ha tenido presencia continua de grupos armados al margen de la Ley tales como las FARC, ELN, AUC, así como diferentes grupos subversivos generando espacios de violencia generalizada, los como homicidios, hostigamientos, secuestros, violencia, minería ilegal, cultivos de uso ilícito, consumo de sustancias psicoactivas, entre otros, todo lo anterior relacionado a la ausencia del estado (Alcaldía minicipal de El Tambo, 2020).

Por último, el municipio hace parte del Programa de Desarrollo con Enfoque Territorial- PDET creado por el decreto 893 de 2017. Es un Programa enfocado a dar celeridad a los instrumentos de la Reforma Rural Integral y el Decreto-Ley 902/2017 en los territorios más afectados por el conflicto armado, la pobreza, entre otros. Pese a esta categorización del municipio, El Tambo no ha visto muchos beneficios al respecto.

El mercado de tierras en El Tambo, Cauca, está fuertemente afectado por la combinación de factores sociales y de orden público. La presencia de grupos armados, el narcotráfico, y la violencia generalizada reducen significativamente la seguridad y la confianza para invertir en tierras, lo que disminuye su valor. A pesar de contar con una infraestructura educativa notable en la zona rural y la presencia de instituciones como notaría, registraduría y SENA, la falta de avances sustanciales en el Programa de Desarrollo con Enfoque Territorial (PDET) y la limitada intervención estatal agravan las condiciones de inseguridad. Todo esto desincentiva la inversión y contribuye a la desvalorización de tierras, especialmente en áreas rurales más afectadas por el conflicto.

Sobre los predios del municipio se ha potenciado la participación de las mujeres rurales en asociaciones, quienes se dedican a la cadena productiva del café y el chontaduro. Los jóvenes rurales por su parte tienen pocos programas que los

involucren en el desarrollo del territorio, el que más fuerza ha tenido es el denominado Jóvenes en Acción, donde cerca de 199 Jóvenes se han beneficiado accediendo a la oferta de Instituciones Universitarias y el SENA en otras Ciudades y Municipios cercanos.

De manera similar, el municipio cuenta con política pública de vejez y envejecimiento denominada "Por una atención humanizada, diferencial e integral para la población adulto mayor tambeña", la cual pautas iniciativas para una mejor atención y cuidado de esta población. Por su parte las actividades económicas que desarrollan las personas mayores están relacionadas con la agricultura (huertas caseras, pan coger) y la ganadería.

La participación de las mujeres rurales en asociaciones productivas, enfocadas en el café y el chontaduro, ha contribuido a dinamizar el mercado de tierras en El Tambo, generando oportunidades de valorización en áreas donde se desarrollan estas actividades. Sin embargo, la limitada inclusión de los jóvenes en programas de desarrollo local, a pesar del impacto positivo de iniciativas como "Jóvenes en Acción", limita el relevo generacional en el campo, lo que podría afectar la sostenibilidad de la actividad agropecuaria. Además, la política pública de vejez y envejecimiento impulsa la integración de los adultos mayores en actividades agrícolas, lo cual aporta a la estabilidad productiva, pero también refleja la falta de renovación de la mano de obra joven en el territorio, lo que influye en las decisiones de inversión y en la valoración de las tierras.

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

El nivel de riesgo alto de victimización en El Tambo afecta negativamente el mercado de tierras al generar inseguridad jurídica y limitar el acceso a las zonas rurales más afectadas por el conflicto. Esto disminuye el interés de inversionistas y compradores, reduciendo la demanda y depreciando el valor de la tierra, a pesar de su alta fertilidad y potencial productivo. Además, la presencia de grupos

armados al margen de la ley obstaculiza proyectos de desarrollo agrícola, turístico y de infraestructura, lo que agrava la falta de tecnificación y frena el crecimiento económico local.

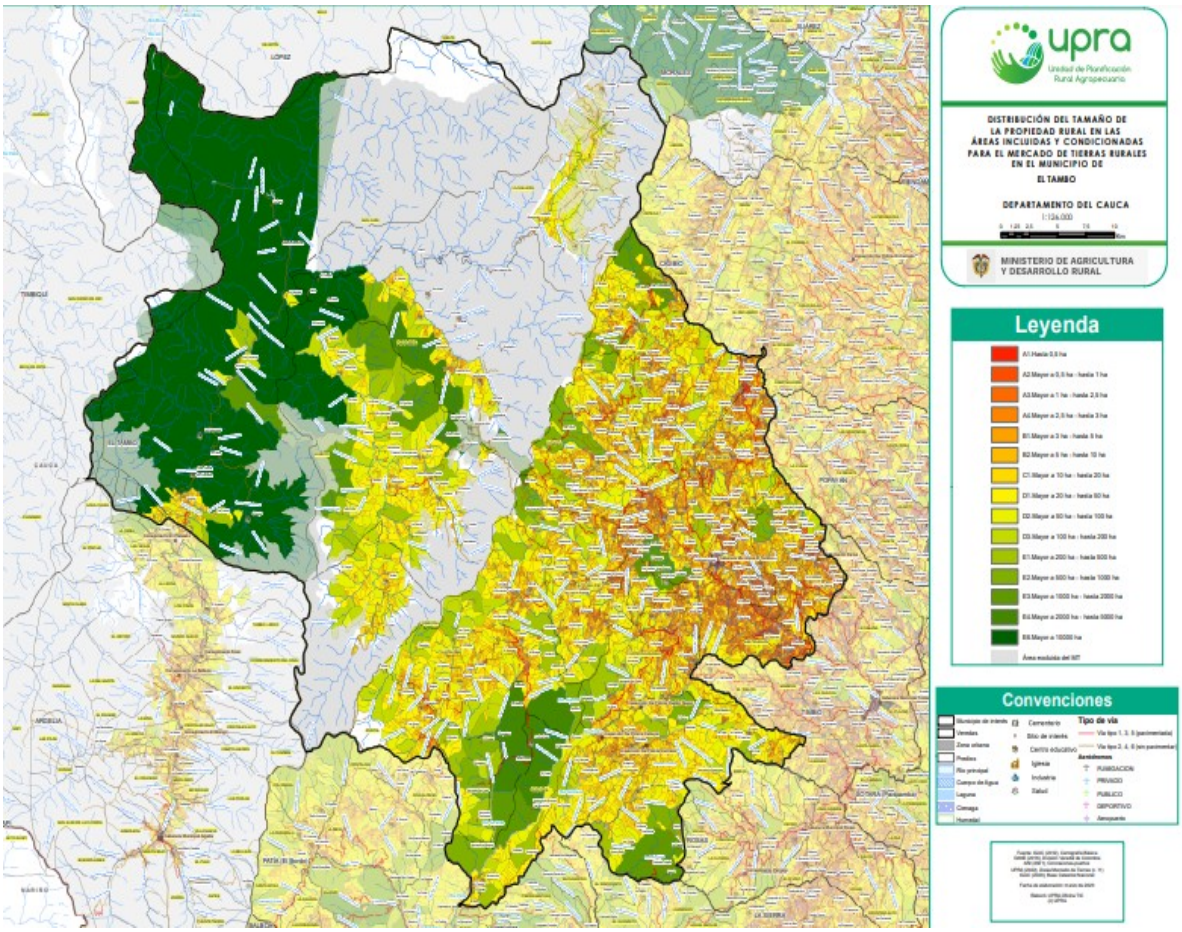
4.12.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

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. 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.

La alta informalidad en la tenencia de tierras en El Tambo genera inseguridad jurídica en las transacciones, limitando la participación de actores formales y obstaculizando el acceso a créditos y programas de inversión. La predominancia de minifundios reduce la eficiencia productiva y dificulta el desarrollo de proyectos a gran escala, restringiendo el dinamismo del mercado de tierras. Sin embargo, la existencia de oficinas de registro facilita, en cierta medida, la formalización, lo que puede mejorar la seguridad jurídica y aumentar la actividad inmobiliaria si se abordan estas barreras.

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 El Tambo en su mayoría presenta microfundios con el 55,16% del total de los predios del municipio, abarcando aproximadamente 28.139,38 hectáreas, equivalente al 7,51% del total de las áreas incluidas y condicionadas del municipio.

Figura 17. Mapa de distribución del tamaño predial en El Tambo



Fuente: UPRA (2023)

4.12.3. **Dimensión de ordenamiento territorial rural**

El municipio de El Tambo 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 fue aprobado por el Acuerdo N° 021 de 2002. Sin embargo, para el año 2018 se avanzó un proceso de revisión y ajuste excepcional al Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de El Tambo, documento que fue debidamente oficializado (firmado) por medio del Acuerdo 014 de 2018.

En temas normativos, el actual PBOT establece diferentes usos permitidos para el suelo rural, como se describe a continuación

Área forestal productora:

Usos permitidos: Silvicultura, producción vegetal, industria de la madera, piscicultura, lombricultora, turismo, investigación, educación ambiental, conservación, reforestación, producción primaria, industria, actividad terciaria, usos institucionales, residencial y conservación ambiental.

Zona de protección de cuencas de acueductos:

Usos permitidos: Actividad agropecuaria, protección natural, conservación y protección ambiental.

Suelo suburbano:

Usos permitidos: Agropecuario, agroindustrial, viveros, servicios comunitarios, comercio turístico, institucional, industria compatible con vivienda y conservación ambiental.

Minero:

Permitido con licencia ambiental solo en zonas designadas para uso minero.

El municipio de El Tambo se ha fortalecido en temas de la vivienda campestre, especialmente en los sectores del Alto del Rey, El Zarzal, San Jerónimo, El Tablón, entre otras.

Las actividades de minería que se observan en el municipio se concentran en la extracción de oro, arcilla y carbón, las cuales son actividades en su gran mayoría informales que se han intentado formalizar. Las áreas mineras se localizan en Seguengue, El Hoyo, Baraya, Fondas, Huisito y 20 de Julio.

El municipio de El Tambo presenta áreas de potencial turístico como el Parque Nacional Natural de Munchique, La Cuchilla de El Tambo, Quebrada El Matadero, Parque Nacional Munchique, El Obelisco, Cascada Perolindes, Lagos El Zarzal, La

Ruta del Oro en Fondas, y la Reserva Tambito, que es un Centro de investigación de la Avifauna, a su vez el municipio cuenta con la ruta del chontaduro, la ruta de la seda, la ruta del café, la ruta del fique, la rutas de motocross, rutas en bicicletas, parapente y glamping en el sector Alto del Rey. Actualmente se está fortaleciendo en el municipio la asociación de turismo (ASOTUR).

Dentro del contexto territorial se observa que las actividades del turismo no han desplazado a las actividades agropecuarias y que, por el contrario, las han fortalecido, dado que han actuado como enlaces promoviendo estas actividades agrícolas, tal es el caso de la feria del café y la ruta del café.

Referente a la población, la mayor parte de esta se ubica en la zona rural con un porcentaje aproximado del 93% 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.

El fortalecimiento de la vivienda campestre y el desarrollo turístico en El Tambo han generado nuevas dinámicas en el mercado de tierras, especialmente en áreas como Alto del Rey y El Zarzal. Las actividades turísticas, como la Ruta del Café, el glamping y el parapente, han complementado las actividades agropecuarias, impulsando la valorización de tierras en zonas con potencial para el turismo rural. Sin embargo, la informalidad en la minería, concentrada en áreas como Seguengue y El Hoyo, puede generar incertidumbre sobre la estabilidad de la tierra, afectando la percepción de seguridad para inversionistas. El equilibrio entre la agroindustria, el turismo y la minería es clave para definir el valor futuro de las tierras, especialmente en un contexto donde el 93% de la población rural depende de actividades agrícolas tradicionales, que se ven reforzadas por el crecimiento del turismo sin ser desplazadas

4.12.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El municipio de El Tambo presenta como líneas productivas la agricultura, la apicultura, la acuicultura, la pesca, la minería, la silvicultura y la explotación forestal.

Para el caso de las plantaciones forestales, el municipio tiene una amplia vocación forestal ubicada con mayor intensidad en los corregimientos de Uribe, Los Anayes, Fondas, Periferia y El Zarzal con un aproximado de 6.000 hectáreas. La compañía Smurfit Cartón de Colombia tiene sembrada aproximadamente 8.177 hectáreas con cultivos de pino y eucalipto. Anualmente cosecha 85.000 toneladas de madera, volviendo a plantar 270 hectáreas (Alcaldía minicipal de El Tambo, 2020). Por otro lado, algunas plantaciones forestales de terceros se ubican en los sectores de la Paloma y Granada – Tableral.

Las áreas de producción pecuaria y forestal en el municipio tienen una extensión de 318,05 km^2, la producción agroforestal se encuentra en la región del Alto Cauca, que comprende los corregimientos de Zarzal, Anayes, Cabecera Municipal, Fondas, Pandiguando, Quilcacé, La Paloma, Granda Tablera, Cuatro Esquinas, Alto del Rey y Cabuyal; el área de producción pecuaria tiene una extensión de 37,27 km^2, ubicada en pequeñas zonas del corregimiento de Quilcacé, Cuatro Esquinas, el Patía, El Zarzal y Cabecera Municipal.

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

Tabla 10. Área y rendimiento de los principales cultivos en El Tambo.

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año - semestre	RENDIMIENTO Ton/Ha
Café	7194,96	1,38
Plátano consumo interno	4440,00	15,00
Caña panelera	2647,00	40,00
Chontaduro	2237,00	12,00
Yuca industrial	1000,00	18,00
Cacao	635,00	0,80
Yuca consumo en fresco	600,00	16,00
Aguacate Hass	319,00	13,00
Frijol	300,00	2,00
Lulo	290,00	10,00
Banano consumo interno	125,00	15,00
Maíz amarillo tradicional	100,00	1,68
Arracacha	65,00	10,00
Maíz blanco tradicional	40,00	1,50

Fuente: EVA (2022).

El municipio de El Tambo es considerado una de las grandes despensas agrícolas del Cauca. La mayor cantidad de los productos que se cultivan en este territorio se comercializan fuera del municipio, para el caso del chontaduro, este se comercializa hacia el valle y Popayán, el aguacate hass se lleva a las ciudades de Popayán, Medellín y la región del eje cafetero, incluso la ganadería ha llegado a surtir a plazas del Timbío y Popayán.

El Tambo es el mayor productor de chontaduro en el país, estos cultivos se ubican principalmente en los corregimientos de Cuatro Esquinas y Los Anayes. El café es otro de los productos que más sobresale en la economía del municipio, ya que El Tambo es uno de los mayores productores de café en el departamento, tiene aproximadamente 8.409 familias caficultoras. Entre las variedades de café que se producen en el municipio está la variedad Castillo, Colombia, Tabí, Cenicafé 1, Caturra, Típica, Costa Rica y otras variedades.

No obstante, en el municipio se tienen sembrados cultivos ilícitos, con un estimado de 1.500 hectáreas destinadas a estos cultivos, siendo estas unas de las principales causantes de perdida de capa boscosa en las últimas décadas. Desde el gobierno y la alcaldía se están promoviendo proyectos productivos para la restitución de cultivos ilícitos por el cacao, la cual es una iniciativa importante que se viene haciendo desde hace un tiempo.

Para el caso de la ganadería bovina, esta es doble propósito. La capacidad de carga en las partes donde no hay tecnificación es de 1 cabeza de ganado por hectárea, para el caso de las asociaciones ganaderas, se maneja una capacidad de carga de dos cabezas por hectárea para la leche. En el municipio existe la asociación PROAGROTAM la cual se enfoca en la producción de leche, produciendo 1.800 litros de leche al día. En el municipio se tiene un centro de acopio en asociaciones para la cadena de frio de la leche, cuyo principal cliente es la empresa de Alpina.

Por su parte, la porcicultura se centra específicamente a la cría de cerdos, las cuales se ubican en la zona sur y zona centro del municipio, así como en el sector Uribe, la producción en su gran mayoría es para consumo interno. De manera similar se encuentra la piscicultura, esta actividad se realiza en mayormente en los corregimientos de Zarzal y Piagua, donde hay centros recreativos y pesca deportiva. Gran parte se distribuye a la ciudad de Popayán y la otra parte se queda para consumo interno. Estas líneas productivas han generado empleo e ingresos a diversas familias tambeñas.

El Tambo, una despensa agrícola del Cauca, destaca por la producción de chontaduro, aguacate Hass, café y ganadería, lo que aumenta el valor de sus tierras. La exportación de estos productos y las actividades ganaderas generan demanda por tierras productivas. Sin embargo, la presencia de 1.500 hectáreas de cultivos ilícitos representa un riesgo para el mercado de tierras, aunque proyectos de sustitución con cacao buscan recuperar la

estabilidad. La piscicultura y porcicultura, aunque enfocadas en el consumo local, también contribuyen al empleo y la economía del municipio.

El mercado de tierras en El Tambo, Cauca, está influenciado positivamente por su amplia vocación agrícola, destacándose la producción de chontaduro, aguacate Hass, café y ganadería, lo que incrementa la demanda y el valor de tierras productivas. La exportación de estos productos y la presencia de grandes actores como Smurfit Cartón de Colombia también estimulan el mercado. Sin embargo, la presencia de cultivos ilícitos genera inestabilidad y riesgos para la inversión. A pesar de ello, los proyectos de sustitución con cacao representan una oportunidad para recuperar la confianza y el dinamismo en el mercado de tierras.

Las asociaciones de mujeres tienen diferentes enfoques, no solo se han dedicado a la producción, sino que también a procesos de transformación con los productos del cacao y el café. A su vez, la asociación APACH llevan a cabo procesos de transformación del cacao y el chontaduro en el sector cuatro esquinas, fabricando mermeladas, pasteles, chocolates, presentaciones en barra y demás derivados de estos productos.

En el municipio de El Tambo se vienen desarrollando grupos organizativos sociales y de economías solidarias, con un total de 95 asociaciones legalmente constituidas, la mayoría pertenecen al sector agropecuario, principalmente a la cadena productiva del café, seguidamente se encuentran los grupos pertenecientes a la ganadería y el comercio. En síntesis, en el municipio existe asociaciones de cafeteros, asociación de ganaderos, de cacaoteros, entre otros.

Es pertinente resaltar el éxito de las asociaciones de mujeres en el municipio, las cuales han sido de gestoras de proyectos de desarrollo económico, familiar y social, las cuales se caracterizan por su la valentía, el empeño y el ahínco. El jornal libre en el municipio está entre $50.000 - $60.000 jornada completa

(7am – 5pm), por el contrario, el jornal grabado está entre $35.000 - $40.000 el cual incluye dos comidas principales.

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 de esta jurisdicción, contribuyendo así al fortalecmiento de la economía en este territorio.

Lo contrario, entre los aspectos a fortalecer en el municipio de El Tambo es la falta de tecnificación del campo, lo que ha obstaculizado el crecimiento en la producción agropecuria. De otra parte, la desactualización catastral que hay en el municipio impide que se tenga un conocimiento mas acertado del territorio y a su vez limita el ingreso de recursos, ya que los pagos que se hacen de los impuestos prediales son muy pocos. Otro aspecto negativo que tiene esta jurisdicción es que al no tener un buen sistema vial que permita tener acceso a todas las veredas y corregimientos del municipio, ocasiona que los predios que no cuenten con acceso factible a la zona, tengan precios comerciales de la de tierra mas bajos, siendo terrenos muy fértiles y productivos.

Por último, la presencia de grupos armados al margen de la ley limita el crecimiento de las líneas productivas agropecuarias, turísticas, entre otras cosas, por las restricciones que se tienen de acceso a los predios. En El Tambo, las asociaciones de mujeres han avanzado no solo en la producción agrícola, sino también en la transformación de productos como cacao y café. APACH, por ejemplo, fabrica mermeladas y chocolates. El municipio cuenta con 95 asociaciones, la mayoría del sector agropecuario, principalmente de café,

ganadería y comercio. A pesar de su riqueza hídrica y suelos fértiles, la falta de tecnificación y la desactualización catastral limitan el crecimiento. Además, la baja conectividad vial y la presencia de grupos armados impactan negativamente el valor de las tierras y las actividades productivas.

El mercado de tierras en El Tambo, Cauca, se ve afectado tanto por factores positivos como negativos. La fertilidad del suelo, la diversidad de pisos térmicos y la cercanía a Popayán impulsan la demanda de tierras agrícolas, especialmente en sectores productivos como café, cacao y ganadería. Sin embargo, la falta de tecnificación, la desactualización catastral y la deficiente conectividad vial limitan el acceso y valorización de tierras, especialmente en zonas rurales. Además, la presencia de grupos armados genera inestabilidad, restringiendo la inversión y el desarrollo económico, afectando el precio y uso de las tierras productivas.

4.12.5. **Dimensión económica**

Los rangos definidos en el municipio son los siguientes:

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Estos sectores ubicados en los extremos occidente y norte del municipio, corresponden a las zonas más económicas del municipio, los tiempos de desplazamiento que predominan son superiores a 6 horas y hasta 10 horas en el 100% del territorio, los rangos de valor potencial predominante están entre 11 y 18 puntos de valor potencial en 86,69%, los tamaños predominante de los predios son hasta 0,5 ha en un 61,02%, seguido del rango mayor a 20 hasta 50 ha en un 13,56% del total. presentan topografía quebrada con pendientes (f y g) mayores a los 50% de inclinación, Estos suelos tienen acidez intercambiable y susceptibilidad a la pérdida de suelo. Estas zonas carecen de infraestructura vial y servicios públicos. Presentan problemas de orden público, se encuentran especialmente a zonas protegidas.

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Son tierras que presentan una red vial precaria. Ubicados en los extremos occidente y sur del

municipio. Los tiempos de desplazamiento que predominan son menores a 1 hora hasta 2 horas en un 31,30%. Tienen suelos de media capacidad productiva, cuyos valores potenciales van de 27 hasta 34 puntos. Estos suelos presentan erosión moderada con susceptibilidad a la pérdida de suelo. Los tamaños predominantes de los predios son mayores a 20 ha hasta 50 ha en un 21,60%, seguido del rango mayor a 10 ha hasta 20 ha en un 19,74% del total, Son en su mayoría terrenos quebrados. Carecen de cobertura de servicios públicos y presentan problemas de orden público.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Son tierras que presentan cercanía con la cabecera urbana municipal, cuenta a su vez con red vial. Ubicados en la parte central del municipio. Tienen suelos de media capacidad productiva, cuyos valores potenciales oscilan entre los 23 hasta los 67 puntos catalogados como suelos malos a muy malos hasta ser catalogados como suelos moderadamente buenos. Estos suelos presentan erosión moderada con susceptibilidad a la pérdida de suelo. Los tamaños predominantes de los predios son mayores a 5 ha hasta 10 ha en un 18,36%, seguido del rango mayor a 10 ha hasta 20 ha en un 17,40% del total.

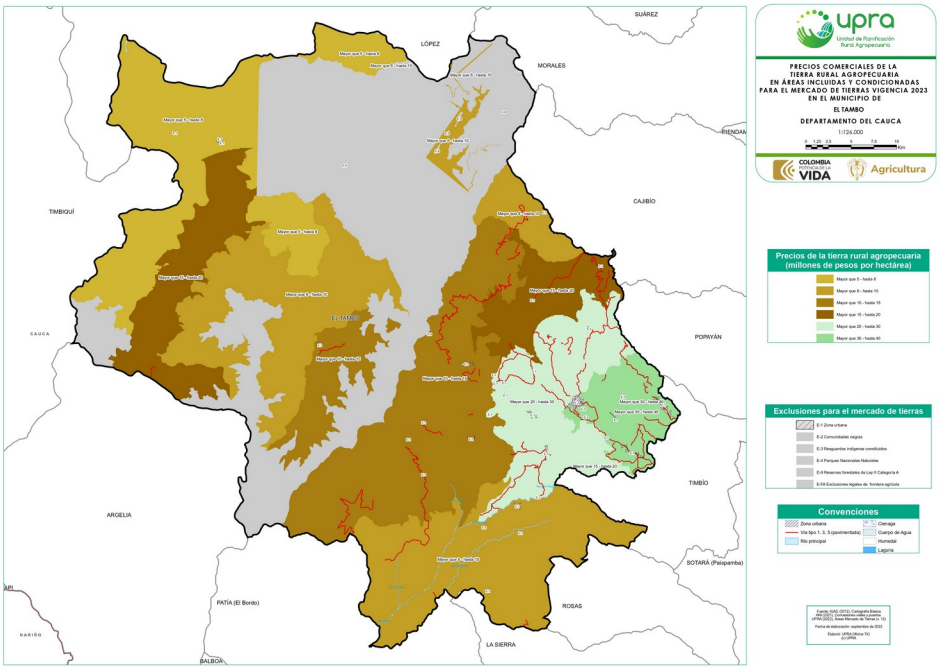
Mayor que 15 hasta 20 millones por hectárea: Para la parte oriental y occidental, son tierras que cuentan con vías pavimentadas y cobertura de servicios públicos. Tienen suelos de media capacidad productiva, cuyos valores potenciales están entre los 38 hasta los 55 puntos indicando ser suelos regulares a malos hasta ser considerados como suelos medianos. Los tamaños predominantes de los predios son mayores a 1 ha hasta 2.5 ha en un 23,76%, seguido del hasta 0.5 ha en un 16,36% del total. Para la parte occidental, son sectores influenciados por la cercanía al corregimiento El Plateado (Argelia) y como tal al municipio de Argelia. Cuenta con vías en regular estado. En estas zonas hay presencia de minería.

Mayor que 20 hasta 30 millones por hectárea: Parte suroriental al costado norte noroccidental de la cabecera municipal, en los corregimientos Los

Arrayanes, Pigua, San Joaquín y Cuatro Esquinas, son tierras que cuentan con vías pavimentadas y cobertura de servicios públicos. Tienen suelos de media y alta capacidad productiva, cuyos valores potenciales están entre los 38 hasta los 73 puntos indicando ser suelos regulares a Buenos hasta ser considerados como suelos medianos. Los tamaños predominantes de los predios son mayores a 5 ha hasta 10 ha en un 27,26%, seguido mayores a 0.5 ha hasta 1 ha en un 15,25% del total. Cuenta con vías en regular estado. En estas zonas hay actividad agropecuaria.

Mayor que 30 hasta 40 millones por hectárea: Corresponde al rango de precio más elevado de todo el municipio, en estas zonas se ubica la cabecera municipal de El Tambo. Presentan cobertura de servicios públicos. Los tamaños predominantes de los predios hasta 0.5 ha en un 29,94%, seguido de predios que son mayores a 1 ha hasta 2.5 ha en un 26,45% del total. Esta zona tiene influencia por la cercanía a Popayán, la cual se encuentra a 35 km desde la cabecera.

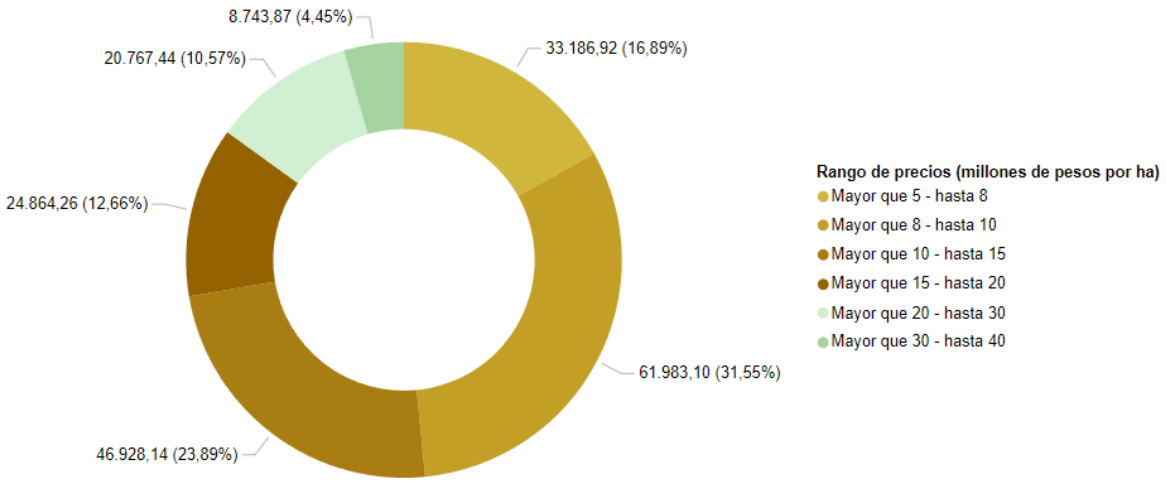
Figura 18. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria en El Tambo



Fuente: UPRA,2023

La siguiente grafica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de El Tambo, donde el rango de precio predominante es mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea con un 31,55% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras rurales.

Figura 19. Distribución del área por rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en El Tambo



Fuente: UPRA (2024).

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

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	33187,92	Sibaté	11 a 18 puntos	Entre 8 a 10 horas	Hasta 0,5 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 8 hasta 10	61983,1	Playa Rica, Pueblo Nuevo, Cabuyal, Quilcacé	27 a 34 puntos	Menor a 1 hora hasta 2 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha y mayor a 10 ha hasta 20 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 10 hasta 15	46928,14	Uribe, La Paloma, el Zarzal	27 a 34 puntos	Menor a 1 hora hasta 2 horas	Mayor a 5 ha hasta 10 ha y mayor a 10 ha hasta 50 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	24864,26	Zona oriental de Uribe	27 a 34 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha y mayor a 1 ha hasta 2,5 ha	Agrícola, minero y pecuario
Mayor que 20 hasta 30	20.767,44	Parte suroriental al costado norte noroccidental de la cabecera municipal, en los corregimientos Los Arrayanes, Pigua, San Joaquín y Cuatro Esquinas	59 a 63 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha mayor a 0,5 hasta 3,0 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 30 hasta 40	8743,87	Cabecera municipal	59 a 63 puntos y 70 a 76 puntos.	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha y mayor a 1 ha hasta 2,5 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, desarrollo de cultivos y ganadería.

Tabla 12. Precios de arriendo de la tierra rural en el municipio de El Tambo.

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola	$200.000 - $300.000	ha	Mensual	Se arrienda el terreno por contrato, donde un mes por hectárea vale $200.000 indistintamente si es pasto natural o mejorado.
Pecuario - Ganadería	$40.000 - $50.000	Cabeza	Mensual	El arriendo por cabeza de ganado mensual está entre $40.000 - $50.000

Fuente: UPRA (2023)

4.12.6. **Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en El Tambo**

El mercado de tierras en el municipio de El Tambo se ve fuertemente marcado 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. Sin embargo, se observa que por la ubicación geográfica que tiene el municipio, así como por el clima cálido se presenta, son de gran interés los terrenos aptos para cultivar cultivos ilícitos, situación que ha llevado a que los precios comerciales de los predios se eleven considerablemente, siendo unos pocos los que tienen la solvencia económica para acceder a esas tierras. Esta situación a llevado a que finalmente se termine generando un mercado de tierras cerrado en esta región.

Otro aspecto fundamental que ha ocasionado el incremento de los precios de la tierra es la especulación que se tiene respecto a la construcción de tres vías importantes en el departamento que atravesarán el municipio de El Tambo, tales son la Ruta al Mar, la variante de la Panamericana y la Marginal del Rio Cauca, llegando casi a duplicar el precio de los terrenos.

De manera particular se observa que la presencia de los cultivos ilícitos en el municipio altera los precios comerciales de los predios llegando incluso a doblar su valor. Es decir, este cultivo actúa como un factor diferenciador en el momento de asignar precio a un terreno.

El municipio presenta problemáticas respecto a la legalidad de los predios, la tasa estimada de predios en condición de informalidad es de aproximadamente el 85%, primando la figura de falsa tradición. Esta situación ha generado dificultades a la hora de acceder a créditos por parte de los productores y la afectación de los ingresos propios del municipio.

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, como fue el caso de la búsqueda de predios potenciales para la construcción de acueductos, predios que, al no presentar condiciones de formalidad, no pudieron ser considerados como candidatos para la compra de terrenos, dificultando la ejecución del proyecto en mención.

De otra parte, la cercanía que tiene el municipio de El Tambo con la ciudad de Popayán 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.

La zona rural del municipio de El Tambo concentra su economía en diferentes líneas productivas, para el caso de la agricultura sus actividades se enfocan mayormente a los cultivos de café, el chontaduro, fique, cacao, aguacate hass, frijol, arveja, habichuela, yuca, arracacha, hortalizas, maíz, caña panelera, entre otros. Por otra parte, la piscicultura se destina al autoconsumo y también se distribuye a la ciudad de Popayán principalmente. Se manejan comercialmente cultivos de especies nativas como la trucha.

Otra de las líneas productivas en el municipio es la ganadería doble propósito. En cuanto a la leche, se tiene una producción aproximada de 1.800 litros de leche al día. Parte de esta leche se transforma en queso, yogurt, que son comercializados a Popayán.

4.13. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Florencia

4.13.1. Dimensión contextual

El municipio de Florencia se encuentra en el suroccidente del departamento del Cauca. Se ubica a 167 km de Popayán, distancia que se recorre en tres hora y cincuenta y cuatro minutos. Limita al norte con Mercaderes y Bolívar, al este con el municipio Nariñense de San Pablo, al sur con La Unión (Nariño) y al oeste con Mercaderes.

La mayor parte de su territorio es montañoso, su cabecera municipal está a 1.500 metros sobre el nivel del mar, su clima es templado húmedo y se caracteriza por la franja altitudinal entre los 1.000 y 2.000 metros sobre el nivel del mar, que cubre cerca del 83% del territorio incluyendo la cabecera municipal. Se presenta un pequeño valle aluvial en la margen del río Mayo, con pendientes leves. La temperatura oscila entre 19 hasta 23 grados Celsius.

De acuerdo con datos de la UPRA, el municipio tiene un área total de 5.686,30 hectáreas y dentro del Mercado de Tierras 5.654,90 hectáreas, la pendiente predominante en el municipio de acuerdo con la escala que maneja el IGAC es la

fuertemente escarpada con rango mayor del 75%, lo cual es una característica física de los terrenos de cordillera y que afecta el mercado de tierras especialmente en las dificultades de acceso a algunas veredas especialmente en época de invierno. Con relación a la oferta hídrica el municipio de Florencia pertenece a la cuenca del Río Patía que se encuentra dividida en dos subcuencas, la cuenca del río Hato Viejo que corre en sentido sur occidental y la cuenca del río Mayo que se encuentra en sentido sureste con varias microcuencas que los abastecen propiciando que el 56% de las veredas presenten una buena disponibilidad y en el restante 44% la disponibilidad de agua es media para el abastecimiento de acueductos, sistemas de riego y abrevadero para el ganado, (Alcaldía municipal de Florencia, 2006), significando con ello que aunque no todo el territorio se encuentra con buen aprovisionamiento, si se dispone del recurso para garantizar un adecuado suministro para uso doméstico y para las actividades agropecuarias convirtiéndose en un factor positivo en el mercado de tierras.

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. La amenaza por remoción en masa alta se presenta en el 62,30% del territorio y la amenaza muy alta se presenta en el 11,52% del municipio especialmente al noreste de la cabecera municipal en los límites con los municipios de Bolívar y San Pablo (Nariño) especialmente en los sectores El Diviso y san Francisco sectores en donde se dan los menores precios de la tierra encontrados en el estudio.

De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial aprobado mediante Acuerdo 015 de 2006 con modificación en febrero de 2008, el municipio está dividido en dos (2) corregimientos El Rosario y Marsella más la cabecera municipal con sus respectivas veredas para un total de veintiuna (21)(Alcaldía municipal de Florencia, 2020). El sector oriental del municipio presenta mayor ocupación, lo que se relaciona con la cercanía a la cabecera municipal y a los

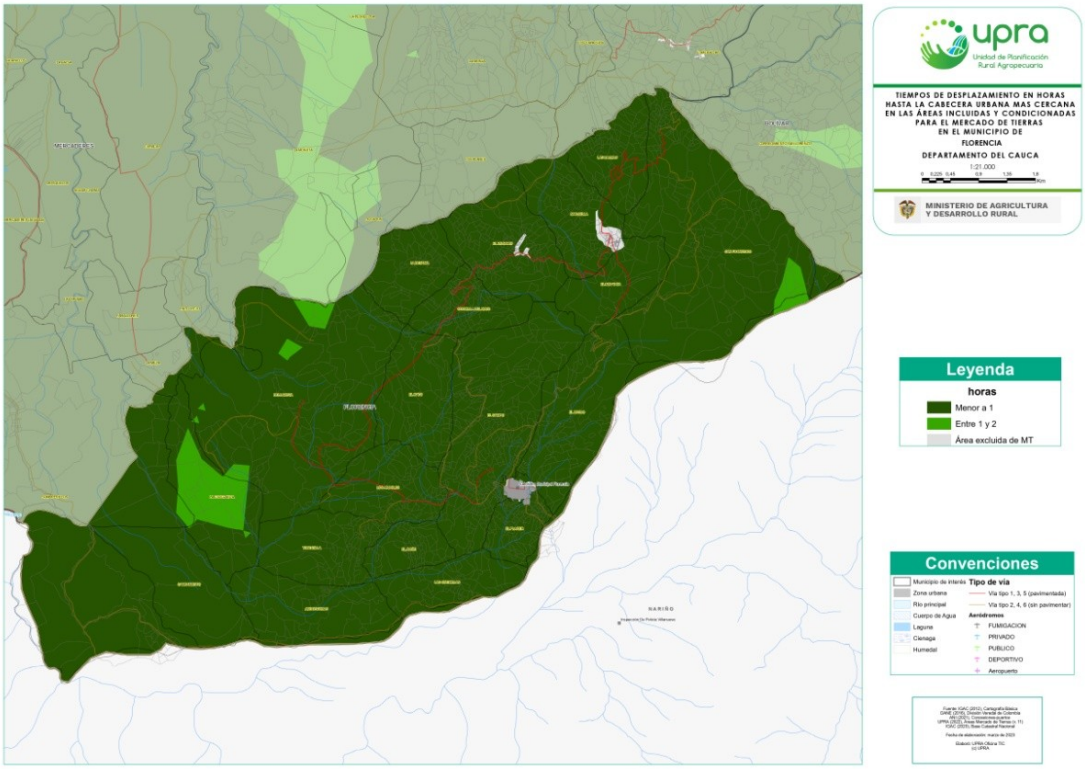
centros poblados de Marsella y El Rosario, donde se concentra la mayor oferta institucional, oferta en cuanto a servicios, infraestructura y actividad económica que desempeñan especialmente en cuanto a la actividad agrícola, con predominio de minifundios y microfundios. Estos sectores igualmente registran los mayores precios de la tierra en el municipio.

El corregimiento de El Rosario está compuesto por las veredas de Betania, Cuchilla, El Hato, El Rosario y Cabecera del Rosario. El corregimiento de Marsella abarca las veredas de Las Palmas, San Francisco y Cabecera de Marsella. la Cabecera Municipal incluye las veredas de El Mirador, El Campo, El Diviso, El Hato, La Esperanza, Bella Vista, Higuerones, Campamento, Yunguilla, Los Árboles, Angosturas, El Avión, Cerro Blanco, Las Cuchillas y El Placer.

El municipio de Florencia cuenta con 55,869 km de red terciaria, de los cuales 2,017 km son pavimentados, 40,733 en afirmado, 10,870 km en tierra y 2,249 km con mejoramiento. De los cuales el 5,31% se encuentra en buen estado, el 56,26% en regular estado y el 38,43% en mal estado, lo que representa en general una buena cobertura de vías la cual se estima según autoridades municipales en un 90%, esta condición se desmejora notablemente en época de invierno.

Dado el tamaño del territorio, las veredas más distantes se encuentran a una (1) hora del casco urbano como es el caso de San Francisco, Las Palmas y la Esperanza, tal como se ilustra en el mapa de isócronas de la UPRA, donde predominan tiempos de desplazamientos menores a una (1) hora, en un 96,95% del territorio, y solamente en el 3,05% restante se requieren entre 1 y 2 horas para llegar a la cabecera urbana más cercana, lo que representa en términos generales una buena conectividad en el sector rural, esto facilita el libre desplazamiento de personas y productos hacia la cabecera municipal y demás sitios de mercadeo y comercialización de los productos y por lo tanto es un factor positivo en el mercado de las tierras.

Figura 20. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas incluidas y condicionadas del Mercado de Tierras en Florencia.



Fuente: UPRA (2023)

Con relación a la dotación de servicios públicos, la cobertura del servicio de energía eléctrica para el sector urbano en viviendas ocupadas es del 97,6% y 97,9% para el sector rural, respecto al servicio de acueducto en el área urbana tiene un cubrimiento del 95%, el servicio de alcantarillado igual presenta un cubrimiento del 94%, el servicio es prestado por la empresa COOSEFLO E.P.S. En la parte rural se presentan varios sistemas de acueductos distribuidos en el centro poblado rural Marsella, nucleado El Rosario y veredas Las Palmas, La Betania, Cuchilla de El Hato, Cerro Blanco, El Hato, El Mirador, El Campo, El Diviso, El Placer, Los Árboles, Yunguilla, Bellavista, La Esperanza, Angosturas, Higuerones y Campamento. No poseen sistema de acueducto las veredas El

Rosario, El Avión y San Francisco, las cuales se suplen de forma individual con la toma directa del agua de las quebradas cercanas.

La cobertura de alcantarillado en la zona urbana es del 23,52% y en la zona rural se llevó a cabo la construcción de alcantarillado en la vereda Higuerones, cambio de tubería en las veredas Cuchilla del Hato, El Rosario, Cuchillas, Cerro Blanco, Las Palmas y El Hato (Alcaldía municipal de Florencia, 2020).

En cuanto a la conectividad de internet en el área urbana es de 9,7% y en la zona rural es de 2,2%. Los operadores que se encuentran en la zona son Claro y Movistar.

En el municipio existe presencia de entidades de carácter institucional, relacionadas con el desempeño de la actividad rural, entre estas entidades se encuentran El Banco Agrario, CEDENAR, Compañía Energética de Occidente - CEO, no hay notaría la más cercana se encuentra en San Pablo- Nariño, La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos funciona en Patía (El Bordo), hay presencia del Comité de Cafeteros del Cauca. La no presencia de las entidades involucradas en los trámites de transferencia del dominio de un inmueble se debe en parte que la informalidad en este municipio se encuentre en el rango del 50 al 75%, lo cual ocasiona, que el mercado de tierras no pueda desarrollarse en debida forma, por cuanto, los compradores externos no realizan transacciones sin el lleno de los requisitos legales.

En cuanto al cubrimiento de la educación en el municipio hay 14 establecimientos entre sedes principales y alternas, solamente en una hay hasta grado 11 y es la Institución Educativa Toribio Paz Moncayo en la sede principal ubicada en la cabecera municipal, las demás ofrecen hasta grado noveno, no presenta la alternativa educativa con énfasis en temas agropecuarios, lo cual no propicia la inserción de los jóvenes a la actividad en el campo y no contribuye al relevo generacional que tanto se requiere en el campo: Otro referente de formación es el SENA, el cual hace presencia permanente en la zona mediante cursos para formación de técnicos en sistemas, auxiliares administrativos, técnicos

deportivos, en construcción, brindando a los jóvenes otras alternativas de formación, falta complementos en el ramo agropecuario.

En cuanto al servicio de salud se cuenta con hospital de Nivel I en la cabecera municipal, ASMET Salud con tres sedes. En la zona rural el servicio de salud es prestado por un puesto de Salud y un centro de Salud, el centro de Salud se encuentra en el centro poblado Marsella y el puesto de salud en la vereda Higuerones, con ello se logra descongestionar la sede principal de la cabecera municipal y permite más agilidad en la prestación del servicio.

En cuanto a la red hidrológica del municipio de Florencia esta hace parte de la cuenca alta del río Patía, a la cual se encuentran dos subcuencas con influencia en su territorio, la del río Mayo al occidente y sur que tiene poco influencia solo las veredas Campamento e Higuerones, y a otra es la cuenca del río Guachicono, que tiene como afluentes el río Hato Viejo que hace parte del lindero norte y occidental del municipio y las quebradas Sangandinga y Campobello, que limita al oriente con el municipio de Bolívar.

En el municipio no hay presencia de distritos de riego, que beneficien la actividad agropecuaria o ganadera, por esta razón no se tiene referencia de que sea un factor que marque diferencia en el precio de la tierra en aquellos terrenos beneficiados con esta infraestructura, se está desaprovechando la buena oferta hídrica que dispone el municipio.

La población total reportada por el DANE para 2024 es de 5.509 habitantes de los cuales el 21,8% se localiza en el área urbana y el 78,2% está distribuida en el área rural, mostrando la característica de rural del municipio con lo cual se garantiza que la actividad agropecuaria no se vea amenazada por cambios de uso a otra actividad. Es importante destacar que la pirámide poblacional muestra que la mayor concentración de población se encuentra en el rango de 15 hasta 59 años, la cual es potencialmente activa y a la cual se debe prestar especial atención para que continúe su actividad alrededor del campo como centro y motor del desarrollo.

En el municipio se cuenta con asociaciones creadas en torno a la producción y comercialización de diferentes productos como el café, panela y especies menores. Se reportan dos asociaciones de productores que han recibido equipos, insumos y herramientas según la Alcaldía Municipal y son APIFLORE y PAZOGAF, dedicadas a la apicultura y a la ganadería.

En cuanto a las asociaciones con presencia de mujeres se encuentra una asociación de mujeres cafeteras las cuales realizan el proceso de tostado y molienda del grano con un total de 22 miembros, también se registra la asociación de mujeres ASMUCAFE las cuales tienen su propia marca registrada para comercializar el producto, igualmente se encuentra otro grupo asociativo dedicado a la crianza y beneficio de los cuyes o curíes.

Con relación a la participación de los jóvenes en algún grupo asociativo que promueve el deporte en la región, pero no se encuentran en proyectos asociados a la producción. Se tiene como objetivo fomentar el acceso a la oferta cultural con el fin de estimular el talento artístico y creativo de los jóvenes. Se promueve el empleo y emprendimiento para mejorar las condiciones de vida de los jóvenes y sus comunidades. El SENA imparte cursos para técnicos en sistemas, auxiliares administrativos, técnicos deportivos, técnicos en construcción, esta entidad tiene una presencia permanente en el municipio.

A la población adulta mayor la administración tiene el programa Con Alma Joven con el objetivo de disminuir el índice de pobreza multidimensional. Se busca un servicio de atención y protección integral al adulto mayor, granjas para adultos mayores construidas y dotadas (huertas individuales) con servicios de asistencia técnica a proyectos productivos de las granjas para adultos mayores (Alcaldía municipal de Florencia, 2020).

El municipio presenta un índice de riesgo de victimización medio frente a hechos victimizantes como el desplazamiento forzado, desaparición forzada, amenaza, homicidio entre otros, esto promueve la inversión en el campo dado de que si

bien es cierto no se tiene una paz total si se permite el libre movimiento de las personas y con ello se hace atractivo el mercado de tierras en la región.

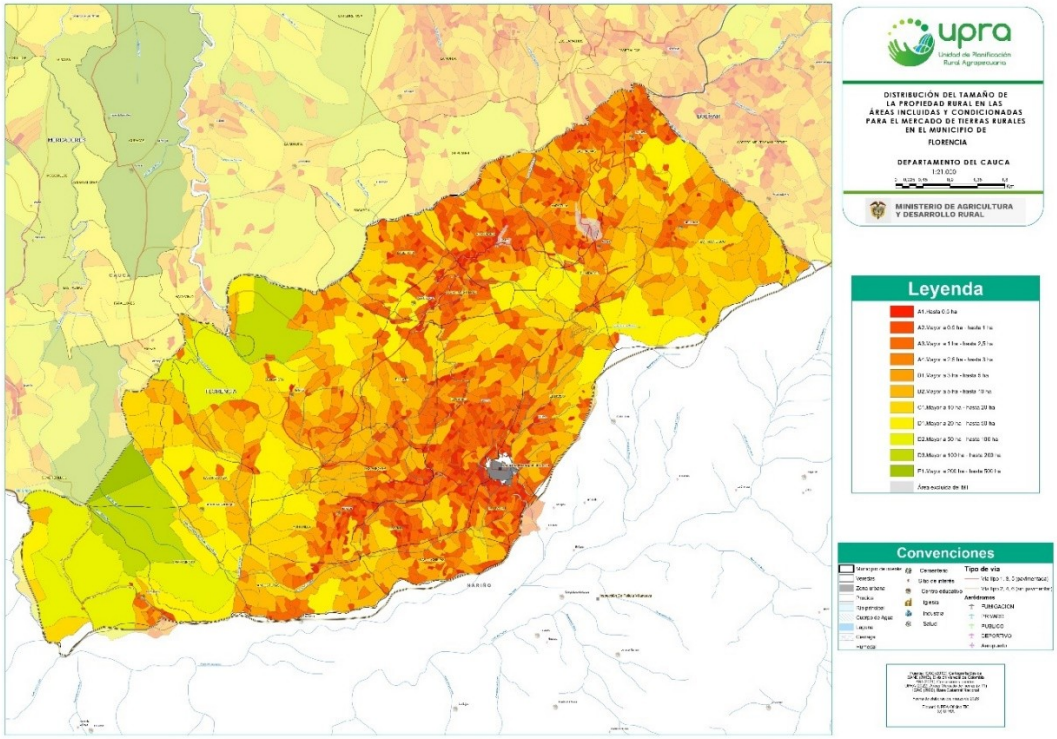
4.13.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

El municipio de Florencia, Cauca, presenta un índice de informalidad mayor del 50% hasta un 75%, este índice indica que solamente un 25% o menos de las transacciones inmobiliarias se realizan con el lleno de los requisitos legales que garantizan el pleno dominio de un inmueble, y que más de la mitad de los negocios se dan solo con contratos de compraventa o documento sin registro, esto hace que el mercado de tierras no se pueda desarrollar de forma plena, ya que un comprador externo no acepta este tipo de transacciones por cuanto le implica un riesgo ante eventuales reclamaciones y trámites, e igualmente hace que esta gran cantidad de predios tengan dificultad para acceder a un crédito o a beneficios que da el estado y para los cuales se requiere el título debidamente registrado. El tipo de tenencia que se tiene en el municipio proviene principalmente de documentos de compraventa. 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 oscila en 5 hectáreas.

De conformidad con la distribución del tamaño de la propiedad rural de la UPRA, el tamaño predial que predomina es hasta de 0,5 hectáreas ubicándose en los denominados microfundios o sea los predios con tamaño predial de 0 ha hasta 3 hectáreas que en el municipio representan un total de 77,36% de los predios, lo cual indica que la mayoría de los predios se encuentran por debajo de la UAF municipal, lo cual con lleva que son predios que no permiten adelantar un proyecto productivo viable y rentable, constituyéndose en un limitante para el mercado de tierras, los predios con áreas mayores de 3 ha hasta 10 hectáreas que son los minifundios ocupan un 16,73% de los predios totales con los cuales se lograría tener algún desarrollo agropecuario un poco más estable. El rango mayor predial que se presenta es el mayor a 100 ha hasta 200 hectáreas en un

0,11% de los predios y solamente lo cumplen dos predios, las mayores áreas se localizan en las veredas Bellavista, Campamento e Higuerones.

Figura 21. Mapa de distribución del tamaño predial en Florencia



Fuente: UPRA (2023)

4.13.3. **Dimensión de ordenamiento territorial rural**

El Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) se formuló mediante el Acuerdo 15 de 2006 (con modificación en febrero de 2008). En cuanto a la zonificación de usos para la zona rural estos se determinan en la segunda parte Componente General, Capítulo II, Artículos 49, 50 y 51 donde se define las áreas de producción económica agropecuaria y forestal. En el capítulo IV Sistemas de Áreas Protegidas, artículos 23 a 53 define las áreas de especial significancia ambiental y la reglamentación de usos.

En cuanto a la zonificación de usos, se plantean los usos principales, compatibles y condicionados para cada una de las zonas, y se observa que predomina la

zonificación de usos para las áreas de producción agropecuaria baja en un 47,9% del territorio, las áreas de producción económica moderada es el 4,3% y las áreas de producción económica forestal el 0,8%, esto representa que en el 53% del territorio se pueden adelantar proyectos productivos, el área restante presenta algún tipo de restricción ambiental y también incluye los centros poblados rurales.

En las zonas de producción económica baja se ubican las áreas que presentan explotaciones agropecuarias tradicionales, de bajos rendimientos, sin tecnología apropiada, susceptibles a procesos erosivos de grado ligero y moderado, el uso principal es sistemas agrícolas y forestales.

Las áreas de producción económica moderada son aquellas en las que toca realizar actividades previas de adecuación del suelo para ser utilizadas en cultivos y actividades agropecuarias y es donde se pueden establecer cultivos de café tecnificado, caña panelera y plátano. En las áreas de producción económica forestal es donde se presentan explotaciones forestales manejadas. También en el documento en los artículos 27 a 53 del Acuerdo 15 de 2006, se detallan los usos para las Áreas de Manejo Especial identificadas.

Dada la desactualización que presenta el Acuerdo Municipal de EOT, se debe hacer la respectiva revisión y ajuste del documento para que por una parte se cumpla con los preceptos de la Ley 388 de 1997 y por otra, se actualice y se proyecte los nuevos desarrollos del municipio acorde a su actual dinámica que muestra un municipio pujante en el sector y que con la vecindad de los municipios vecinos del departamento de Nariño conformen una región prospera y atractiva para el mercado de tierras.

Los centros poblados se dedican principalmente a la actividad agropecuaria y tienen una relación estrecha con el campo. El municipio no cuenta con desarrollos urbanísticos importantes. La zona de expansión urbana se localiza en 4 polígonos en el costado norte y oriental de la cabecera municipal.

Teniendo en cuenta la distribución del tamaño de la propiedad en donde predominan los microfundios (predios de 0 a 3 ha) en un 77, 36%, este sistema de ocupación y las actividades mineras a pequeña escala genera conflicto en las riberas de los ríos y las zonas de bosque especialmente el río Mayo y Hato Viejo. La extracción de metales se presenta en la zona norte muy cerca al rio Hato Viejo y a la quebrada Muñoz, esta actividad se realiza en zonas de Microfundios y Minifundios.

Se reporta explotación de oro en la zona limítrofe con los municipios de Mercaderes y Bolívar y se han adjudicado títulos mineros para la explotación de zinc y sus concentrados, en la vereda Las Palmas y para la explotación de materiales de construcción, en la vereda El Diviso.

El turismo se tiene como una oportunidad para desarrollar, ya que se cuenta con senderos para visitar un mirador. Se celebra un festival de cometas. Igualmente, el deleite de la gastronomía los fines de semana se constituye en un incentivo en la región. 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.

4.13.4. **Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario**

La economía del municipio se basa en la actividad agropecuaria en todas las veredas se encuentran cultivos de café en la parte alta de San Francisco, Las Palmas, La Cuchilla del Hato, El Rosario. La cosecha principal se realiza en abril, mayo, junio y la traviesa o mitaca en octubre y noviembre.

La producción de caña panelera ha disminuido en gran cantidad de cerca de mil hectáreas que se beneficiaban solamente se cuenta en la actualidad con 20

hectáreas, hay cinco trapiches con motor para su beneficio. El cultivo actual se presenta en La Esperanza y Yunguilla.

También se presenta cultivo de plátano intercalado con café. El cultivo de tomate de mesa y la mora se cultiva en Betania y Marsella. El cultivo de limón Tahití se siembra en La Esperanza, San Francisco, Marsella, Bellavista, Cerro Blanco.

En cuanto a la comercialización de los productos el café se compra en la Cooperativa de Caficultores municipal, comerciantes locales, para mercados internacionales y en los municipios de San Pablo y la Unión (Nariño), igual la caña panelera y el plátano. Hacia Mercaderes, Patía (El Bordo, Popayán se llevan productos como maíz amarillo, frijol, aguacate, entre otros, mostrando con esto que hay mercados a los cuales se puede destinar los excedentes que no se logren ubicar en la cabecera municipal, con lo cual se tienen posibles destinos de la producción que se obtenga representando un factor positivo a tener en cuenta en el mercado de tierras.

La actividad ganadera se desarrolla en la parte alta en la modalidad de doble propósito (leche y carne) y en la parte baja sector sur en producción de carne. La actividad pecuaria se presenta en las veredas El Placer, El Campo, Los Árboles, El Diviso, Higuerones, Bellavista, el Hato, Cuchilla del Hato, San Francisco y el Mirador.

También se presentan proyectos de piscicultura impulsados por la gobernación del departamento, apicultura en pequeña escala y la crianza de especies menores. La ganadería bovina y porcina está orientada a abastecer el consumo interno.

La piscicultura se desarrolla en baja producción, hay familias que han recibido capacitación y acompañamiento por parte del SENA y la secretaria de Desarrollo Económico Agropecuario y Ambiental del municipio. El valor del jornal para actividades agropecuarias es de $35.000 con comida y a $40.000 sin comida.

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

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

CULTIVO	AREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO
Café	937,15	0,78
Plátano	103,00	6,00
Caña panelera	60,00	68,00
Maíz amarillo	23,00	1,96
Aguacate	12,50	5,00
Cacao	10,00	0,70
Frijol	9,00	1,40
Palma de Iraca	4,50	2,00
Limón común	4,00	9,00
Arracacha	3,00	5,00

Fuente: EVA (2022).

4.13.5. **Dimensión económica**

Los rangos definidos en el municipio son los siguientes:

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Este rango de valor se encuentra localizado en dos sectores el primero ubicado en el costado nororiente en inmediaciones de San Francisco, vereda Marsella hasta límites con el corregimiento San Lorenzo en Bolívar Cauca y San Pablo Nariño, y el segundo al sur occidente en el sector de las Cuchillas, Angostura y La Esperanza, con predominio de tiempos de desplazamiento menores a 1 hora en un 93,76% y entre 1 y 2 horas en el 6,24%. Los valores potenciales predominantes son 27 a 34 puntos en un 100% de su territorio. Predominan predios mayores a 1 ha hasta 2,5 hectáreas en 24,61%, seguido de rango mayor a 5 ha hasta 10 hectáreas en un 21,09%. Son zonas de pendiente fuertemente escarpada con rangos de pendiente de 50 -75% y el segundo con pendiente fuertemente

inclinada y rango de pendiente del 12 – 25%, con amenaza por remoción en masa muy alta. En el primer sector predomina la explotación ganadera y en la segunda zona se siembran cultivos de caña panelera y limón Tahití.

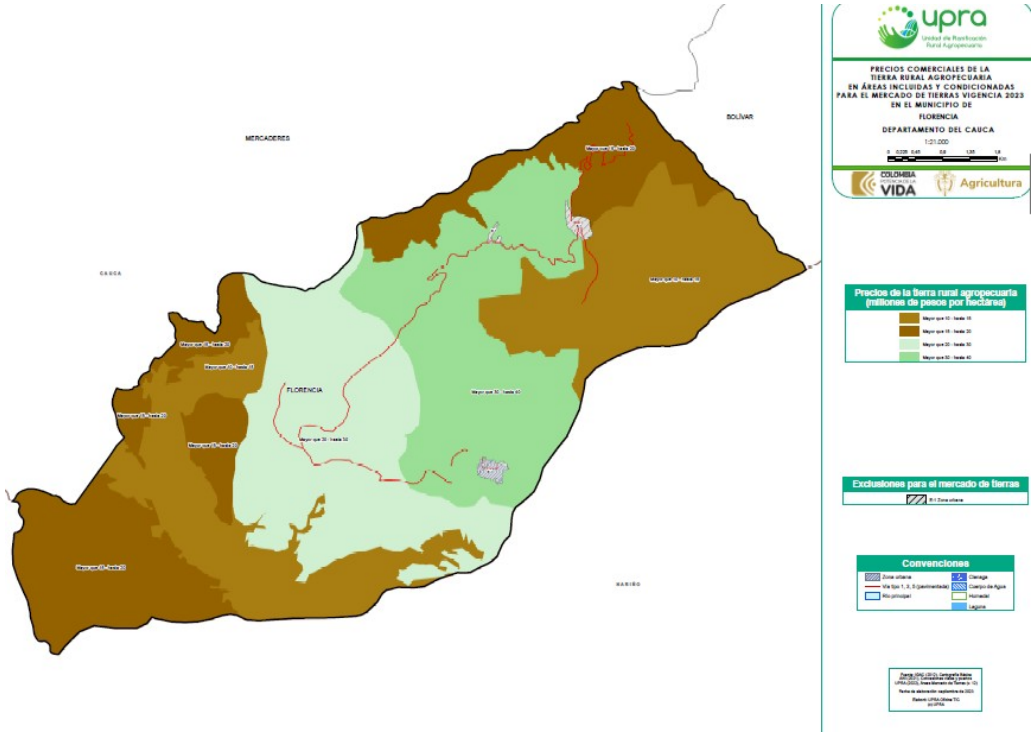
Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Este rango de valor se encuentra localizado en parte de los terrenos de las veredas Las Palmas, Marsella, El Rosario y Betania. Igualmente se encuentra en parte de Bellavista, La Esperanza, Campamento e Higuerones, con predominio de tiempos de desplazamiento menores a 1 hora en 97,10% y entre 1 y 2 horas en el 2,90% restante del territorio. Los valores potenciales predominantes son 27 a 34 puntos en un 92,92% de su territorio. Predominan predios mayores a 1 ha hasta 2,5 hectáreas en 26,69%, seguido de rango mayor a 0,5 ha hasta 1 hectárea en un 22,30%. Son zonas de pendiente fuertemente inclinada con rangos de pendiente de 12 - 25% y el segundo con pendiente fuertemente escarpada con rango de pendiente del 50 – 75% con erosión moderada y remoción en masa. Con predominancia de cultivos de café, caña panelera, mora, tomate de mesa y limón Tahití. La presencia de vías en la parte central y occidental pocas y en la parte noroccidental cruza una vía hacia Bolívar.

Mayor que 20 hasta 30 millones por hectárea: Zona ubicada en sectores de Yungilla, Los Árboles, El Avión y Bellavista costados sur y occidental, con acceso a vía pavimentada, con tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana menores a 1 hora en un 96,04% y entre 1 y 2 horas en el 1,96% restante del territorio. Los valores potenciales predominantes se encuentran entre 35 a 40 puntos de valor potencial, seguido del rango de 27 a 34 puntos en un 49,41%. Con predominio de los microfundios (predios entre 0 a 3 hectáreas en un 72,11%, con pendiente ligera a moderadamente escarpada con rangos de pendiente de 25 – 50% y 50- 75%, con predominio de cultivos de café, caña panelera y limón Tahití.

Mayor que 30 hasta 40 millones por hectárea: Esta zona se ubica en inmediaciones de la cabecera municipal costados sur, oriental y al norte y

comprende parte de las veredas San Francisco, El Mirador, Marsella, El Rosario, Cuchilla del Hato, El Campo, El Diviso y Cerro Blanco, con presencia de vía pavimentada predominan los tiempos de desplazamiento menor a 1 hora en un 100,00% del territorio. Los valores potenciales predominantes están en el rango de 27 a 34 puntos en un 100% de su territorio. Los tamaños de los predios predominantes se encuentran en los microfundios o sea predios entre 0 y 3 hectáreas en un 89.94% del total de los predios. Con pendiente fuertemente escarpada de rango 50 – 75%, erosión moderada y amenaza por remoción en masa alta, en el territorio se encuentran cultivos de café, caña panelera y limón Tahití.

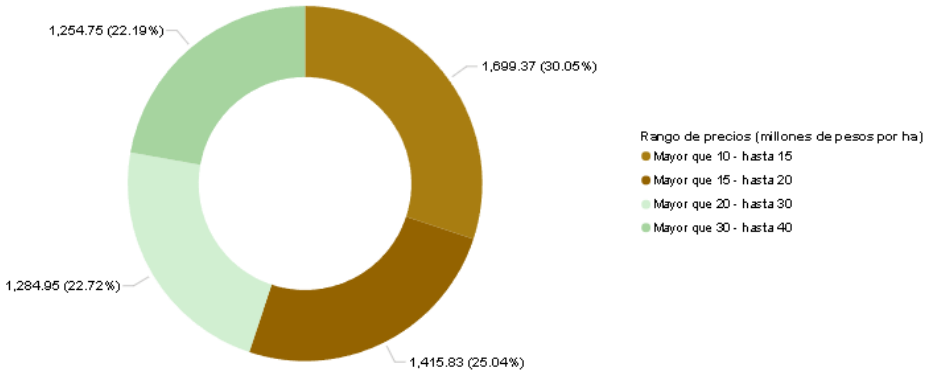
Figura 22. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Florencia



Fuente: UPRA (2023)

La siguiente grafica muestra que el rango predominante de precio de la tierra es el mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea con un 30,05% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 23. Distribución de área por rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Florencia



Fuente: UPRA (2023)

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

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área	Veredas	Rango de valor potencial predominante	Tiempo de desplazamiento predominante	Tamaño promedio por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 10 hasta 15	1.699,37	San Francisco, Marsella	27 – 34	Menor a 1 hora	Mayor a 1 ha hasta 2,5 ha	Caña panelera, limón Tahití
Mayor que 15 hasta 20	1.415,83	Las Palmas, Marsella El Rosario, Betania, Bellavista, La Esperanza, Campamento	27 - 34	Menor a 1 ha	Mayor a 1 ha hasta 2,5 ha	Cultivos de café, caña, mora, tomate de mesa, limón Tahití.
Mayor que 20 hasta 30	1.284,95	El Avión, Yunguilla, Los Árboles, El Hato	35 – 40	Menores de 1 hora	Menor a 1 hora	Café, caña, limón Tahití
Mayor que 30 hasta 40	1.254,75	veredas San Francisco, El Mirador, Marsella, El Rosario, Cuchilla del Hato.	27 - 34	Menores a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Café, caña panelera, limón Tahití.

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio existe oferta de tierras para el arrendamiento de tierras rurales, 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, café y también para actividades ganaderas especialmente ganado bovino.

Tabla 15. Precios de arriendo de la tierra rural en Florencia

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola-maíz, yuca	Participación en producción	Porcentaje	Cosecha	1/3 parte ón para el dueño de la tierra y 2/3 para el arrendatario
Caña panelera	Participación en la producción	Porcentaje	Anual	Hasta los cinco años se parte la producción a 1/3 para el dueño de la tierra,a partir del 5º año la soca para el propietario de la tierra.
Ganadería	$40.000	Cabeza	Mes	No hay distinción para vaca parida o escotera

Fuente: UPRA (2023).

4.13.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Florencia

En el municipio de Florencia los tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana son menores a 1 hora en un 96,95% del territorio y en el 3,05% restante se gastan entre 1 y 2 horas, lo que muestra una buena conectividad, teniendo en cuenta que el cubrimiento vial llega al 90% del territorio, lo que hace atractivo para cualquier inversionista que desee vincularse a la región.

Gran parte del intercambio comercial de los productos, bienes y servicios se logra con los municipios vecinos de La Unión y San Pablo en el departamento de Nariño, condición dada por la cercanía. Los otros sitios de comercialización son Mercaderes y el Bordo. El municipio de San Pablo es proveedor y receptor de gran parte de la producción que se da en Florencia y a su vez se beneficia de los servicios que dispone San Pablo, esta condición, muestra que es una región en donde se tiene un potencial de compradores de los excedentes que se producen en Florencia, lo que es favorable para el mercado de Tierras dado que la producción que allí se obtenga tiene un mercado potencial asegurado.

La actividad agropecuaria se desarrolla principalmente en las veredas Las Palmas, El Rosario, Cuchilla del Hato, Marsella, La Betania, Cerro Blanco, Bellavista y San Francisco, mientras que la actividad pecuaria se realiza en la parte suroccidental y norte en las veredas El Placer, el Campo, Los Árboles, El Diviso, Higuerones, Bellavista, El Hato, Cuchilla del Hato, San Francisco y el Mirador.

En las veredas donde predomina el cultivo del café y la caña panelera son Las Palmas, El Rosario, Cuchilla del Hato, Marsella, La Betania, Cerro Blanco, Bellavista y San Francisco. Esto muestra la gran oferta de productos que se obtienen, favorecido por la buena cobertura vial que dispone y el estado de estas, las cuales han recibido mejoramiento e intervención en sectores críticos de las vías con placa huella y en algunos tramos completos en concreto rígido,

El municipio tiene dos pisos térmicos que marcan e inciden en la especialización productiva que son: El Templado semi húmedo que cubre un 78,5% del territorio y el frio semihúmedo con el 21,5% del territorio. El primero se ubica en el costado suroeste del municipio con alturas que van de 1.000 MSNM hasta 1900 MSNM, el clima frio se ubica en alturas de 1.900 a 2.400 MSNM y se encuentra en la parte norte del municipio, sector de San Francisco.

Estos elementos en parte influyen en la determinación del valor de las tierras, en parte de la zona sur con clima templado húmedo y en la zona norte donde

predomina el clima frío se dan los menores valores encontrados en el estudio, situación que también tiene que ver con la poca presencia de vías.

Los principales cultivos que se desarrollan en el municipio son el café, la caña panelera, el plátano, y frutales como la naranja y en los cultivos transitorios se destacan el maíz, frijol, tomate. En cuanto a la actividad pecuaria se destaca la ganadería bovina y la crianza de especies menores.

Los cultivos ilícitos tuvieron gran importancia en el municipio y desplazaron las actividades de los principales cultivos como el café, la caña panelera, el plátano. Con las campañas efectuadas por el gobierno nacional con programas como la erradicación de cultivos, la sustitución, y programas en los cuales por su condición se encuentra el municipio como ser un municipio PEDTS y estar incluido también en el ZOMAC, esto ha contribuido en gran medida para que la agricultura vuelva a ser la actividad más importante para la región ya que el municipio cuenta con más de mil hectáreas en café el cual se encuentra renovado más del 80% con variedades resistentes a la roya.

Teniendo en cuenta el mejoramiento que se ha hecho en cuanto a algunas vías muchas de las cuales se encuentran en placa huella y otros mejoradas en concreto rígido, este factor ha hecho que el valor de las tierras se halla incrementado, logrando el mayor precio en la parte central del municipio en inmediaciones de la cabecera municipal y hasta el corregimiento de Marsella, donde predomina la explotación de café y también algo de ganadería.

Al interior de las veredas se observa buena infraestructura de viviendas todas en materiales de cemento y con buenos acabados, y dotadas de servicios públicos, lo cual es del resultado de las inversiones que se han hecho a nivel del municipio y por parte de los propietarios de los predios.

Es generalizada la amenaza por remoción en masa la cual se presenta en nivel alto y en parte del sureste es muy alta en el sector de San Francisco, El Diviso, esta condición influye directamente en el valor de la tierra, tal como se muestra en los datos encontrados en el estudio. La misma situación se presenta en una

franja que atraviesa la parte sur en sentido oeste sector de Angostura y que llega hasta el límite con Mercaderes.

Los sectores ubicados fuera de esta condición presentan mayores valores de la tierra, ubicándose el mayor valor del estudio que se encuentra en sentido sureste a noroeste respecto a la cabecera municipal.

Los valores del terreno encontrados se explican también por la red vial terciaria que llega a la mayoría de las veredas, solamente en la vereda La Esperanza no se puede acceder por este medio, esto se ha favorecido por la intervención del Comité de Cafeteros y las ayudas que se obtienen por la condición de ser un municipio PEDTS y estar dentro del ZOMAC.

La alta informalidad en la tenencia de la tierra crea problemas respecto al recaudo del impuesto predial.

En cuanto al cubrimiento de servicios públicos de energía eléctrica y acueducto hay buen cubrimiento a nivel de todo el municipio.

A pesar de que aún persisten los cultivos de coca esto no ha influido en forma muy notoria en la disponibilidad de mano de obra y en los costos asociados como es el jornal para labores agrícolas. Para el tostado del café se cuenta con dos empresas dedicadas a esta labor, lo cual contribuye a que se venda este producto con un valor agregado y mejore su comercialización y precio.

4.14. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Guachene

4.14.1. Dimensión contextual

Guachené es uno de los 42 municipios del departamento del Cauca, Colombia. Está localizado en la Provincia Norte. Se encuentra a 89 km de la capital departamental, Popayán. Es el último municipio Después de varios intentos para que Guachené fuera constituido un municipio, esto se logró el 19 de diciembre de 2006 (Alcaldía municipal de Guachene, 2020). Guachené limita Norte: Municipios

de Padilla y Puerto Tejada, al Sur: Municipio de Caloto, al Oriente: Municipio de Caloto, al Occidente: Municipios de Caloto y Villa Rica.

El componente hidrográfico de Guachené se determina por su ubicación al norte del departamento del Cauca, de tal manera, que forma parte de la cuenca hidrográfica del Alto Cauca y su red hidrográfica está integrada por: subcuenca del rio palo y otros afluentes, subcuenca de la quebrada tabla (Alcaldía municipal de Guachene, 2020).

El municipio de Guachené de acuerdo con la clasificación de Holdridge el municipio se encuentra dentro de Bosque seco tropical (bs-T). 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 división política del municipio de Guachené cuenta veinticinco (25) veredas, diez (10) corregimientos. Veredas Unidas, Veredas del Sur, San José, La Cabaña; El Guabal, Cabañitas, Llano de Taula, Obando, El Silencio, Sabanetas, o Presenta un área de 9.993 ha, lo que representa el 1,39% del área departamental.

Las veredas Mingo, Caponera, Pueblo Nuevo, Cabito, Barragán Campo Llanito, Llano de Tauta, La Cabaña, san Jacinto, La Dominga, Ciénaga Honda, San José, Campo Alegre, San Antonio, Guabal, La Sofía, Cabañitas, La Esperanza y Obando, 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 asociado a la producción de caña de azúcar.

La vereda más lejana y de más difícil acceso es Pílamo negro y El silencio, un habitante desde el perímetro urbano del municipio de Guachené puede tardar en vehículo hasta esta vereda aproximadamente una (1) hora.

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



*F*uente: UPRA (2023).

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. 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.

n general el municipio tiene una buena cobertura para acceder a las veredas, estimada en un 90%, predominando vías no pavimentadas en buen estado de conservación, el 10% restante es hacia las veredas con una topografía pendiente en la vereda más lejana, Pílamo.

De acuerdo con la información suministrada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE (2018) se realiza a continuación el diagnóstico de la dimensión Servicios Públicos y Ambiente para el Municipio de Guachené – Cauca (Alcaldía municipal de Guachene, 2020).

La prestación del servicio de acueducto actualmente se presta en el Municipio de Guachené en el casco urbano de la siguiente manera: casco Urbano 554 usuarios, Zona Rural 3.354 usuarios (Alcaldía municipal de Guachene, 2020). 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. En cuanto a la presencia institucional, en el municipio se encuentran algunos juzgados, no infraestructuras del SENA, no cuenta con oficina de la super intendencia de notariado y registro su cercanía a Cali hace que las personas se desplacen a la ciudad con facilidad, en el municipio únicamente se encuentran las siguientes entidades financieras: Banco Agrario, Bancolombia.

De acuerdo con el mapa geopolítico del municipio de Guachené, 4 instituciones educativas se encuentran en zona rural, ellas son: Institución Educativa la Cabaña, Institución Educativa Ecológica Veredas Unidas Barragán, Institución Educativa San Jacinto, Institución Educativa Integrado Obando. Por lo tanto, la demanda educativa del municipio es más rural que urbana (Alcaldía municipal de Guachene, 2020).

El municipio de Guachené cuenta con un centro de salud con proyecciones para convertirse en un Hospital de primer nivel, esto hace que la población tenga dificultad para la atención en salud, se hace en hospitales de Cali, Popayán, Santander (Alcaldía municipal de Guachene, 2020).

El municipio de Guachené no tiene 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. Los jagüeyes que los productores han podido construir suplen mínimamente la ausencia de los distritos.

En Guachené existen diferentes agremiaciones enfocadas en el desarrollo agropecuario de los principales productos generados en el municipio, entre las cuales se destacan las siguientes: asociación regional de mujeres minga mujer, asociación de adulto mayor renacer a la vida, asociación de fruteros de Guachené, fundación Yerry Mina, asociación de agricultores los comuneros, asociación grupo palenque núcleo de Guachené, asociación agropecuaria comunidad negra de Pilamo el palenque, asociación norte caucana de productores agropecuarios, asociación de productores de frutos exóticos del cauca, cooperativa unión agroindustrial orgánica de productos y servicios de las organizaciones del norte del cauca, corporación ambiental etnocultural de agro productores colombianos, asociación mujeres campesinas hacia el progreso, asociación jóvenes emprendedores

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

La población del municipio de Guachené según los datos del censo del 2018 realizado por el DANE, arroja como resultado un total de 18.513 habitantes. De

los cuales, 8.655 son hombres que representan el 46.8% y 9.858 son mujeres que representan el 53.2%

En la actualidad se cuenta con 11 organizaciones de mujeres legalmente constituidas de las cuales activas solo hay 6. Para ello, en primera instancia se pretende implementar mecanismos que permitan focalización y mayor cobertura la legalización de las organizaciones y a su vez promover el funcionamiento de aquellas que están legalmente constituidas no activas

Dentro de los grupos legalizados del Municipio hay un total de 55, de los cuales hay 23 en el casco urbano, y 22 en la Zona Rural de este dato el 60% está conformado por población juvenil mientras que el 40% está conformado por adultos.

Se encuentran un total de 5 Consejos comunitarios legalizados, dentro de los cuáles hay 1 en el casco urbano, y 4 en la zona rural, y cabe mencionar que el 60% de estos consejos están conformados por población adulta, y el 40% por población joven (Alcaldía municipal de Guachene, 2020).

La población adulto mayor representa el 21% de los habitantes del Municipio de Guachené, de este total solo el 43% recibe los beneficios de auxilio por parte del gobierno nacional lo que indica que debe haber mayor cobertura, para que más adultos mayores puedan ser beneficiados. Sin embargo, existen 17 grupos de adulto mayor que integran 1.200 personas

Por otra parte, los adultos mayores que se benefician de los subsidios son 961 personas. No obstante, a tener este importante número de personas adultas atendidas con este programa se requiere ampliar la cobertura, no es un secreto la situación de pobreza en la que están sumido la población de esta edad Por lo que vemos, esta población viene siendo bien atendida por los programas nacionales y municipales (Alcaldía municipal de Guachene, 2020).

Finalmente, con relación al componente de seguridad, el municipio de Guachené 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).

4.14.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

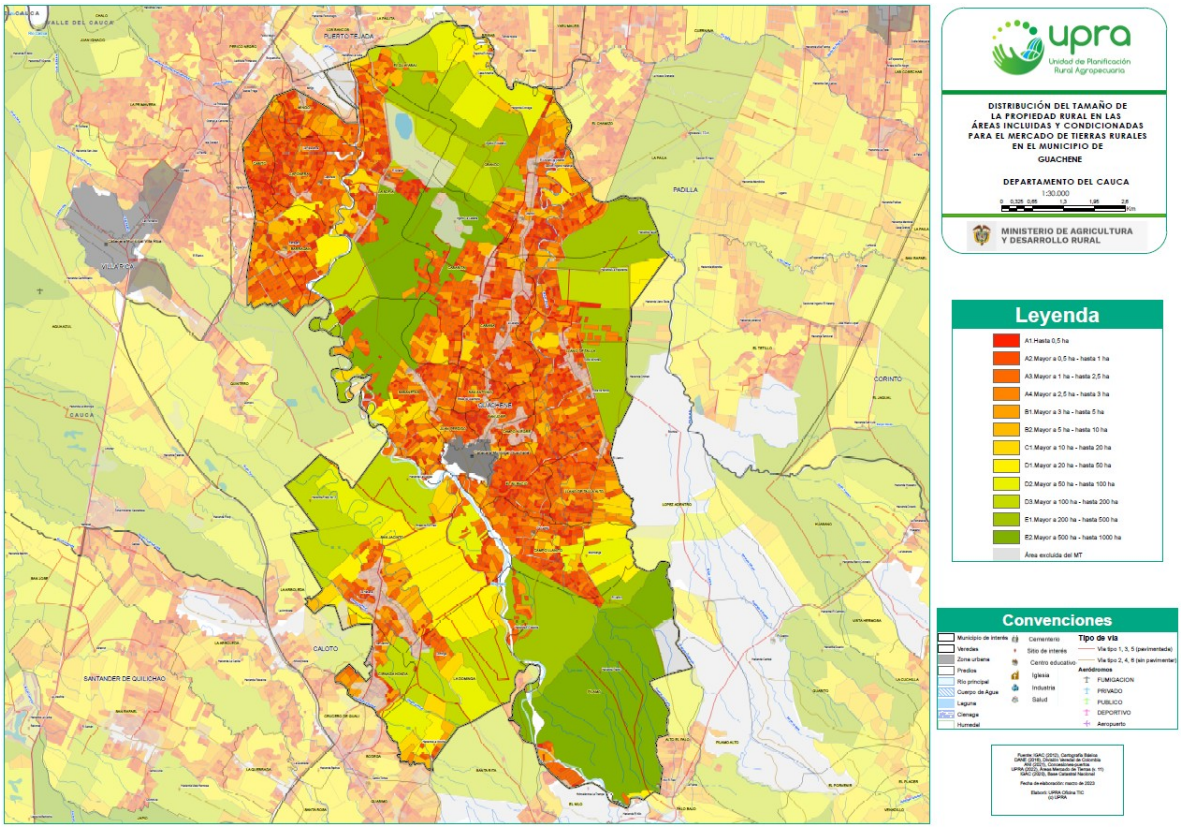
Como una de las posibles consecuencias de la baja presencia institucional ya que no cuenta con oficina de superintendencia de notariado y registro y teniendo en cuenta los tiempos de desplazamiento a la ORIP más cercana (Cali), junto con los altos costos en los procesos notariales y registrales, el municipio de Guachené tiene una alta informalidad en la tenencia de la tierra, pues más del 63% de las negociaciones se hacen sin títulos formales, sumado a otros factores como alta fragmentación producida en algunos casos por partición familiar, en otros casos por desconocimiento de los tramites notariales y registrales o por tradición cultural.

De acuerdo con la misión para la transformación del campo se presentan las categorías de ruralidad las cuales sirven como base para focalizar y diferenciar políticas en ordenamiento social de la propiedad, provisión de servicios públicos para la población y el tipo de proyectos productivos agropecuarios y acuícolas, y no agropecuarios para las zonas rurales (DNP, 2014). Guachené se clasifica en la categoría de ruralidad "Intermedia". Corresponde a los municipios que tienen cabeceras de menor tamaño (menos de 25 mil habitantes) y presentan densidades poblacionales intermedias (entre 10 hab/km2 y 100 hab/km2).

En cuanto a la distribución de tamaño de la propiedad se divide en dos grandes rangos, siendo el de mayor representatividad es hasta 0,50 ha se ubica en la zona central en el sector aledaño al casco urbano en los sectores de La Cabaña,

san Antonio, san José, Campo alegre, Llano de Taula, Llano de Taula Alto el Silencio Y campo llanito. en el costado nor occidental en los sectores de cabito, caponera, Mingo y barragán. El segundo rango es mayor a 100 hasta 200 ha en zonas como Obando, Guayabal y La Sofía.

Figura 25. Mapa de distribución del tamaño de la propiedad rural en Guachene.



Fuente: UPRA (2023).

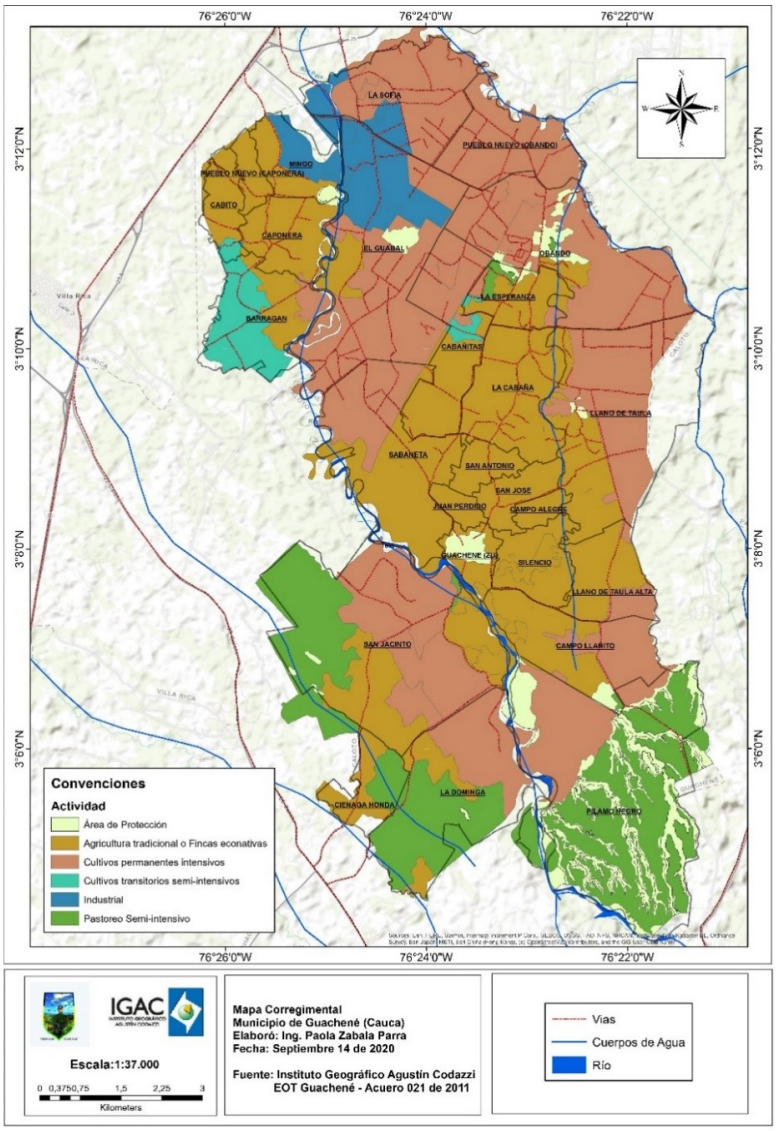
4.14.3. **Dimensión de ordenamiento territorial rural**

Mediante el acuerdo 021 de 2011 "Por Medio Del Cual Se Adopta El Plan Básico De Ordenamiento Territorial Del Municipio De Guachené Cauca", se establecen los siguientes usos del suelo rural:

- **Usos Agropecuarios.** Son aquellos que implican el aprovechamiento productivo de los suelos, mediante el desarrollo de actividades agrícolas y pecuarias, en concordancia con la aptitud.
- **Cultivos transitorios semi-intensivos (CTS):** Son aquellos que tienen un ciclo de vida menor de un año y requieren para su establecimiento moderada o alta inversión de capital, adecuada tecnología y mano de obra calificada; generalmente, y dadas sus condiciones agronómicas, las tierras aptas para este tipo de uso no soportan una explotación intensiva o el suelo está expuesto a algún riesgo de deterioro.
- **Cultivos permanentes intensivos (CPI):** Son aquellos que tienen un ciclo de vida mayor de un año y que requieren para su establecimiento alta inversión de capital, adecuada tecnología y mano de obra calificada. Estos usos se pueden localizar en suelos que presenten relieves planos hasta ligeramente quebrados, con pendientes menores del 25% en áreas afectadas por erosión ligera o menor; los CPI no requieren en sí laboreo frecuente del suelo, ni lo dejan desprovisto de cobertura vegetal por largos períodos de tiempo, como es el caso del café, cacao, palma de aceite, plátano, caña de azúcar, caña panelera y frutales.
- **Pastoreo semi-intensivo (PSI):** Es aquel que involucra la utilización de paquetes tecnológicos que aseguran moderados rendimientos en la explotación ganadera;

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

Figura 26. Mapa usos del suelo rural del municipio de Guachené



Fuente: Alcaldía municipal de Guachené (2014)

En general no se presenta, se da principalmente por la minería ilegal en las riberas del río "Palo" de donde se extrae material de cantera para las construcciones en el Municipio, aunque hay que anotar que también se produce extracción legal. A su vez encontramos minería legal de extracción de arcilla que abarca los municipios de Guachené, Villa Rica y Puerto tejada, con un total de catorce (14) títulos de concesión expedidos por el estado colombiano.

Los corredores viales presentan algunos usos comerciales muy puntuales e incipientes. Teniendo en cuenta que el EOT presenta una desactualización de más de 12 años, en 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 en el municipio.

4.14.4. **Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario**

El análisis de las variables e indicadores económico del Municipio de Guachené arroja como datos relevantes los siguientes: El principal renglón de la economía de este municipio es la agroindustria de la caña de azúcar. El cual tiene una cobertura en cultivos que ocupa ocho mil hectáreas que representa el 57% de la actividad económica del municipio. Con una capacidad aproximada por hectáreas de producción de caña y azúcar de 110 toneladas, mientras que esas ocho mil hectáreas producen 1.166.000 toneladas (Alcaldía municipal de Guachene, 2020).

El municipio de Guachené es considerado como una despensa agrícola; primera, por las características agro-ecológicas y la fertilidad de sus suelos; segundo, por los múltiples afluentes hídricos dentro de los cultivos transitorios. En estos cultivos hay una predominancia del maíz transgénico, principalmente en pequeñas y medianas áreas (Alcaldía municipal de Guachene, 2020).

La finca tradicional que en otrora el modo de producción en otrora fue remplazado por el mono cultivo de la caña de azúcar, hoy hay 8000 hectáreas de tierra sembradas en caña de las 9.300 hectáreas que es el área total del municipio. Por lo tanto, solo quedan 1.900 hectáreas en manos de los pequeños campesinos, siendo la extensión más grande de las comunidades negras, la hacienda Pilamo con 906 hectáreas de tierras (Alcaldía municipal de Guachene, 2020).

Los productos recogidos en el municipio se acopian y se comercializan en mercados de las ciudades de Cali principalmente, la distancia a Popayán dificulta

la comercialización de productos en la capital de departamento, de igual manera a la cabecera municipal de Guachené, los productos para el consumo local.

Sin lugar a duda, la síntesis del sector económico del municipio de Guachené resalta como principal renglón de la economía el sector agroindustrial. El cultivo de la caña de azúcar ocupa 8000 hectáreas de las 9.924 hectáreas que tiene el municipio, es decir, el 85% del total del área, es el primer renglón, también porque producen 1.166.000 toneladas y representa el 57% del comercio del municipio (Alcaldía municipal de Guachene, 2020).

Consultado el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales 2019 - 2022, elaborado por la UPRA, con base en la información suministrada por municipios, federaciones y agremiaciones de productores locales, entre otros. Se tiene que para el año 2022 el municipio de Guachené registro como principal cultivo permanente es la caña de azúcar con 5.178,00 ha, el cacao con 53,00 ha, Piña demás variedades 49,52 ha, Plátano consumo interno 45,00 ha, en menor proporción, Piña Cayena, Guayaba, Naranja Valencia y Limón demás variedades con 47,52 ha

El segundo renglón de importancia estratégica para el municipio es el sector comercial e industrial ubicado en el sector de las veredas unidas y el Guabal, allí se asientan las empresas más importantes del municipio el Ingenio Cabaña, Carvajal Pulpa y Papel y todas las empresas del parque industrial del cauca como Pavco, Familia y otras (Alcaldía municipal de Guachene, 2020).

En cuanto a cultivos transitorios, para el segundo semestre del 2022 el municipio sembró aproximadamente 400 ha en Maíz Amarillo Tecnificado, Maíz Blanco Tecnificado 400 ha, Arroz Riego 70,00 ha, Yuca consumo en fresco 60,00 ha; Maíz Amarillo Tradicional 30,00; Maíz Blanco Tradicional 26,00 ha, en menor proporción se encuentran Yuca Industrial, Habichuela, Tabaco y Tomate con 34,00 ha sembradas. El valor del jornal para actividades agropecuarias es de $40.000 a $50.000 si es libre en horario de 6 a 12 am

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

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Caña de Azúcar	5.178,00	100,00
Maíz Amarillo Tecnificado	400,00	6,00
Maíz Blanco Tecnificado	400,00	6,00
Arroz Riego	70,00	9,50
Yuca consumo en fresco	60,00	8,00
Cacao	53,00	0,50
Piña demás variedades	49,52	50,00
Plátano consumo interno	45,00	10,00
Maíz Amarillo Tradicional	30,00	2,00
Maíz Blanco Tradicional	26,00	2,00
Yuca Industrial	12,00	20,00
Guayaba	10,00	20,00
Habichuela	10,00	10,00
Naranja Valencia	8,00	10,00
Tabaco	7,00	4,00
Limón demás variedades	5,00	3,00
Tomate	5,00	24,00

Fuente: EVA (2022).

Los productos mencionados anteriormente son comercializados dentro del mismo municipio, algunos cuidades principales como Cali y municipios vecinos como Santander de Quilichao y Puerto Tejada. El valor del jornal para actividades agropecuarias es de $40.000 a $50.000 si es libre en horario de 6 a 12 pm.

4.14.5. **Dimensión económica**

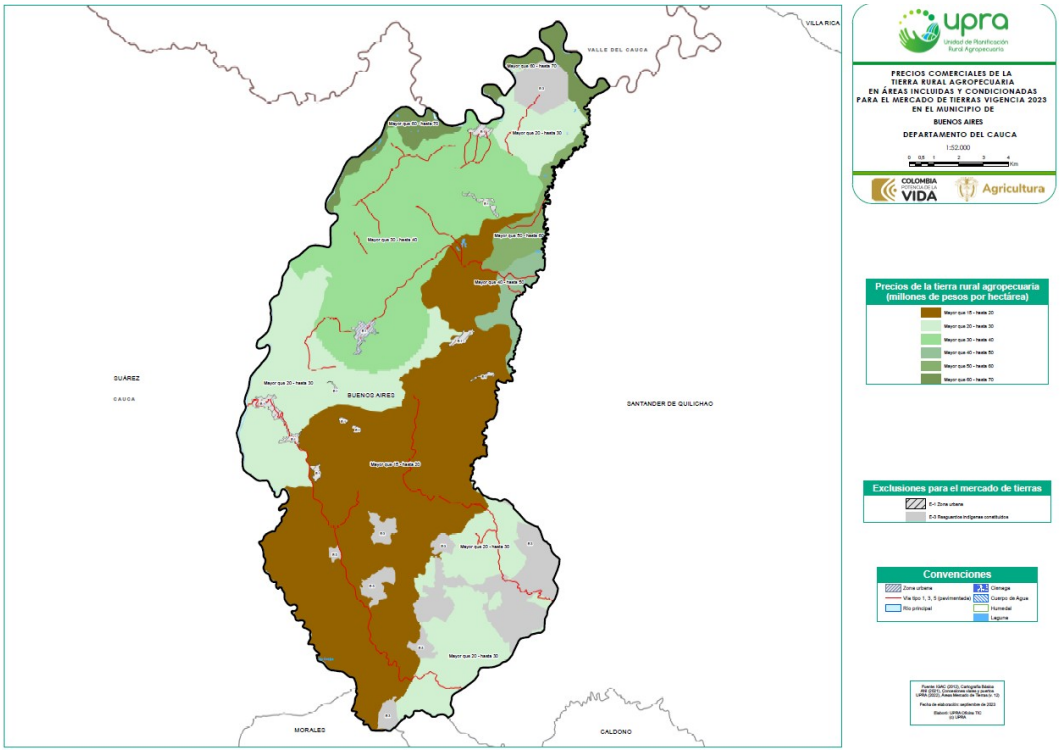
Los rangos definidos en el municipio son los siguientes:

Mayor que 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía plana, fácil acceso, vías veredales en regular y buen estado de conservación, valores potenciales predominantes entre 64 y 69 puntos de valor potencial. Se ubica en la zona sur oriental, abarcando de manera total la vereda

de Pílamo. En cuanto al tamaño de los predios predomina el microfundio con el 76,9%, el uso predominante es el cultivo de caña de azúcar.

Mayor que 100 hasta 120 millones por hectárea: Zonas de topografía plana, fácil acceso, vías veredales en buen estado de conservación, con rangos de valores potenciales predominantes de 27 a 34 en el 38,13% del territorio y de 77 a 84 puntos en el 24,66%. Se ubica en la zona centro y norte del municipio, muy cerca al casco urbano, abarcando veredas como El Tetillo, López adentro, Huasano, Campo llanito, San Jacinto, Barragán, caponera y Sabanetas. Los tiempos de desplazamiento predominantes en todo el sector son menores a 1 hora. En cuanto al tamaño de los predios predominan los microfundios en el 90,49% del total de predios.

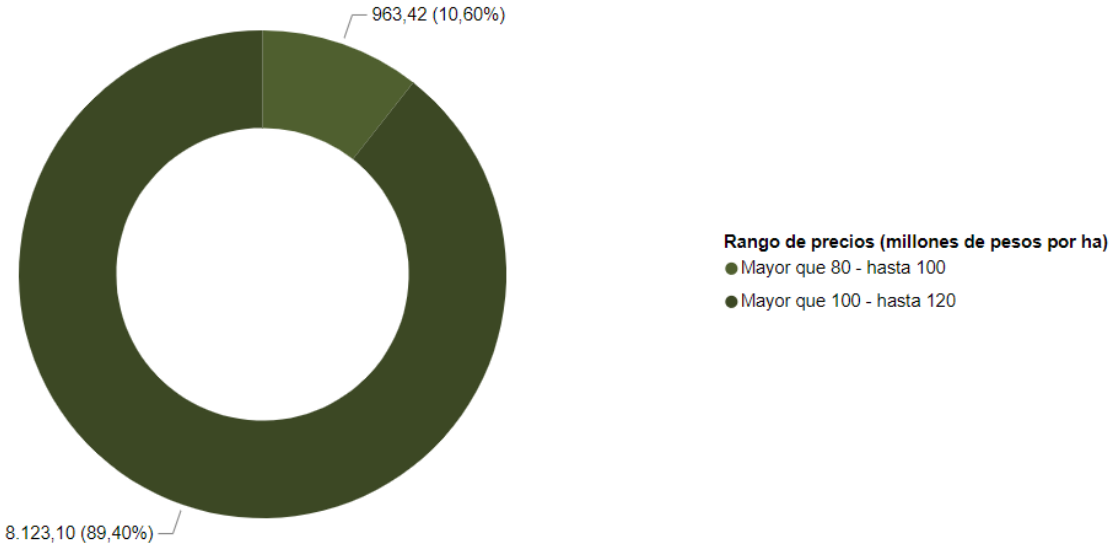
Figura 27. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Guachené



Fuente UPRA (2023).

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 100 hasta 120 millones por hectárea con un 89,40% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 28. Distribución del área por rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Guachené



Fuente: UPRA (2023).

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

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 80 hasta 100	963,40	Veredas de El Pílamo	64 a 69 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agrícola y pecuario.
Mayor que 100 hasta 120	8.123,10	El Tetillo, López adentro, Huasano, Campo llanito, San Jacinto, Barragán, Caponera y Sabanetas. entre otras.	27 a 34 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 para el establecimiento y desarrollo de cultivos y la ganadería bovina.

Tabla 18. Canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Guachené.

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola	De $ 800.000 a $ 1.000.000	Plaza	Anual	El valor de la hectárea varía entre $ 800.000 y $ 1.000.000 anual por plaza y puede variar de acuerdo al producto.

Fuente: UPRA (2023).

4.14.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Guachené

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

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 Guachené 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 de Guachené es una constante y 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 Guachené. 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 63% 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.

- La disponibilidad de recurso hídrico que limita o favorece el desarrollo agropecuario.
- En el municipio se pueden encontrar algunas zonas industriales que favorecen la comercialización y transformación de la caña de azúcar principalmente.

Los mecanismos de comercialización del mercado de tierras en el municipio de Guachené presenta comportamientos diferenciales, es decir, en las áreas más alejadas de la capital del Municipio; el voz a voz que juega un papel importante, de igual manera se recurre a agentes inmobiliarios o particulares, por otra parte en áreas más próximas a los centros poblados la publicidad directa (avisos), agentes inmobiliarios o particulares y el internet son utilizadas como apoyo publicitario para la oferta de tierras.

4.15. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Guapi

4.15.1. Dimensión contextual

Guapi integra la Subregión occidente del departamento, integrada por los municipios del litoral Pacífico caucano (López de Micay, Timbiquí y Guapi). En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado a los 2°35’ 21” latitud Norte y 77°51’34” latitud Oeste. Limitando por norte con el Océano Pacifico y el Municipio de Timbiquí, al Este con el municipio de Timbiquí y Argelia, al Oeste con el Océano Pacifico y al sur con el municipio de Santa Bárbara de Iscuandé – Nariño.

De acuerdo con la clasificación del territorio es importante resaltar que el municipio de tiene un área total de 256.851,78 hectáreas y el área de Mercado de Tierras de 7.618,49 ha, a una altura aproximada de 5 m.s.n.m y una temperatura promedio de 20°C; irrigado por los ríos Guajuí, Napi, San Francisco (Pique) y Guapi, que van desde su nacimiento en la divisoria de aguas de la cordillera occidental, hasta su desembocadura en el mar Pacífico.

Para el año 2024 según las proyecciones de población calculadas por el DANE con base en los resultados del Censo Nacional de Población (CNP) 2018, Guapi cuenta con una población total de 29.540 habitantes, y una población rural de 14.927 habitantes que representan el 50.50%, del total de la población.

El 90% del terreno presenta un relieve plano y se caracteriza por abundante vegetación. El clima del municipio de Guapi, es tropical húmedo, con temperaturas que oscilan entre los 26°C y 30°C durante todo el año. Debido a su ubicación en la región del Pacífico colombiano, presenta una alta humedad relativa y un régimen de lluvias constante, especialmente durante la temporada de lluvias, que va de abril a noviembre. Esto contribuye a la abundante vegetación tropical y una biodiversidad característica de las zonas húmedas. Las precipitaciones son intensas, lo que genera un clima cálido y lluvioso a lo largo del año.

El municipio de Guapi de acuerdo con la clasificación de Holdridge el municipio se encuentra dentro (bh-P) BOSQUE HUMEDO-PREMONTANO: Su altura es de 1.000-1.800 m. Su vegetación natural ha sido totalmente destruida a excepción de los lugares más agrestes. La mayor parte de esta área está siendo cultivada por café.

Es de importancia destacar que la mayor parte de su territorio rural se encuentra titulada en propiedad colectiva, tierras de comunidades negras que corresponde a los Consejos Comunitarios de Guajuí, Napi, San Francisco, Alto Guapi y Guapi abajo.

El mercado de tierras en Guapi, Cauca, se ve significativamente influenciado por la titulación colectiva de la mayor parte del territorio rural, en manos de comunidades afrodescendientes a través de los Consejos Comunitarios. Esta característica limita la venta individual de tierras, dado que el territorio es gestionado de manera comunitaria y bajo normativas específicas, lo que restringe la participación del mercado tradicional inmobiliario. Además, su ubicación en una región costera, con terrenos predominantemente planos y alta

biodiversidad, atrae intereses en sectores como la conservación ambiental y el turismo sostenible, lo que genera una dinámica particular en la valorización de tierras rurales en la región.

El municipio en su zona rural se encuentra dividido territorialmente en veintiocho (28) corregimientos, cuarenta y ocho (48) veredas, doce (12) barrios en la cabecera municipal y un (1) resguardo indígena.

Dadas las condiciones físicas y ubicación geográfica del municipio, sus fuentes hídricas como los ríos Añapi, Guapí, Napi, Pilpe, San Francisco, entre otros, los cuales constituyen las vías principales de transporte para los pobladores. La movilización al interior del municipio y la comunicación con los municipios aledaños se da a través de motonaves o buques de canotajes, lanchas rápidas, canoas y embarcaciones a remo conocidas como potrillos. El transporte terrestre únicamente opera en el área urbana ya que no se tienen vías carreteables intermunicipales, con vehículos como las motos y carretillas.

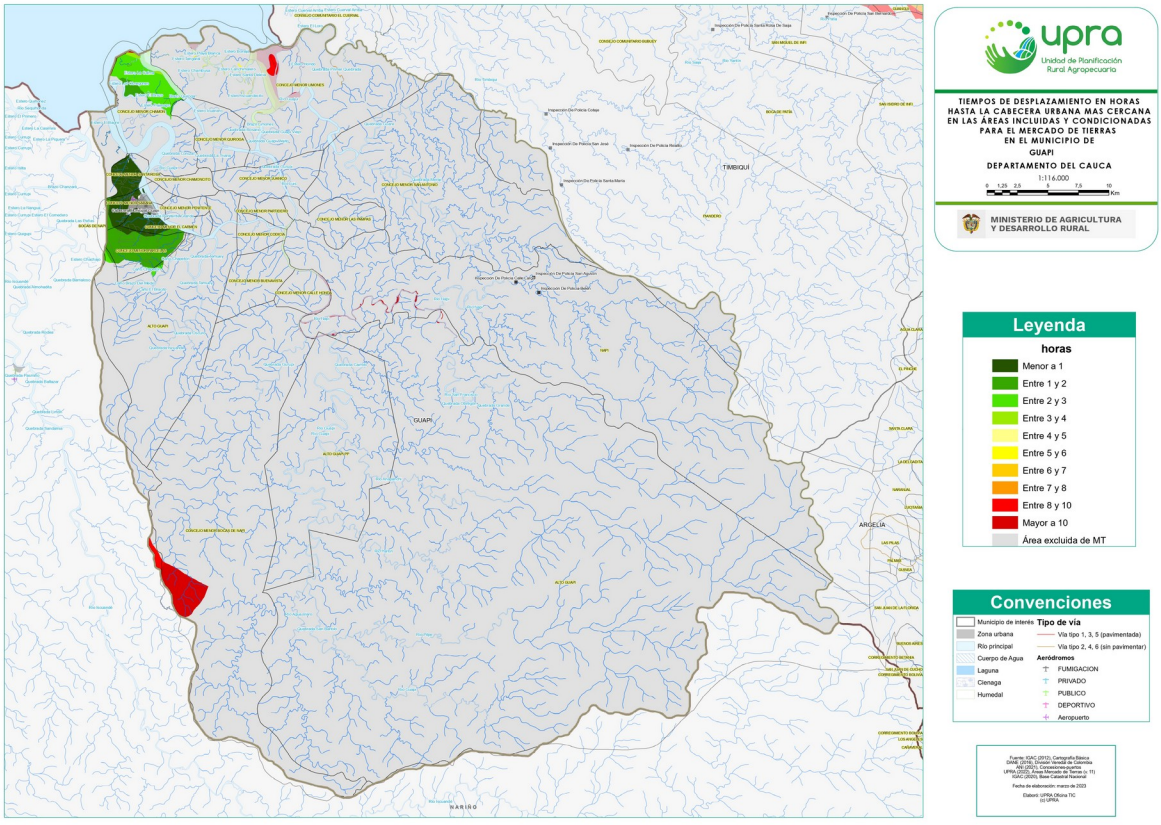
La infraestructura vial y de transporte en Guapi, influye significativamente en los precios de la tierra. La dependencia de vías fluviales para el transporte limita la accesibilidad y conectividad, desincentivando la inversión y manteniendo bajos los precios en comparación con áreas mejor conectadas. La falta de infraestructura terrestre adecuada restringe el acceso a mercados y servicios, afectando el desarrollo económico. Se espera que los estudios para mejorar la conexión vial con Popayán incrementen la accesibilidad y el valor de las tierras en el futuro.

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 la zona sur del municipio se presentan desplazamientos de menos de 1 hora hasta 2 horas.

El mercado de tierras en el municipio de Guapi, Cauca, está condicionado por su organización territorial y las dificultades de conectividad. La división en corregimientos y veredas, junto con la presencia de consejos comunitarios y un

resguardo indígena, refleja una estructura compleja de tenencia de tierras colectivas, lo que restringe la transacción individual de terrenos. Las fuentes hídricas, que son las principales vías de transporte, junto con la ausencia de infraestructura vial intermunicipal, dificultan la movilidad y acceso a zonas rurales, especialmente en el sur del municipio, donde los tiempos de desplazamiento superan las 10 horas. Estas condiciones geográficas y de transporte limitan la integración de estas áreas al mercado de tierras tradicional, afectando la valorización y dinamismo de dicho mercado.

Figura 29. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas incluidas y condicionadas del Mercado de Tierras en el municipio de Guapi



Fuente: UPRA (2023)

Con relación a los servicios públicos, según información reportada en el Plan de Desarrollo Municipal, Guapi presenta bajos niveles de cobertura en los servicios

básicos, en la zona rural del municipio la cobertura de energía eléctrica es nula, el alumbrado se da mediante plantas eléctricas, los hogares utilizan energía con combustible y el alumbrado público es insuficiente.

En cuanto al sistema de acueducto, el 19,1% de la población tiene acceso al recurso, se cuenta con una planta de tratamiento de agua potable, la cual funciona 6 horas diarias, con agua captada de 2 pozos profundos que son posteriormente tratadas. En la zona rural el recurso es captado en tanques o pozos profundos del agua de lluvias. El servicio de alcantarillado no cubre la totalidad de la población en la cabecera municipal, y en la zona rural no se cuenta con este servicio. La cobertura de internet y conectividad es deficiente, apenas 6,4% de las viviendas ocupadas cuentan con el servicio.

El Municipio cuenta con la presencia institucional del Banco Agrario, Federación de Cocoteros, Ica, SENA, y Secretaria de Salud del Municipio, Notaria y Registraduria Nacional del Estado Civil.

Las limitaciones en la cobertura de servicios públicos en Guapi impactan directamente el mercado de tierras, especialmente en la zona rural. La falta de energía eléctrica formal, junto con un sistema de acueducto limitado y la ausencia de alcantarillado y distritos de riego, reduce el atractivo para inversiones en agricultura tecnificada o desarrollos que dependan de infraestructura básica. Además, la deficiente conectividad a internet y la limitada presencia institucional restringen el desarrollo económico y social, afectando el potencial de valorización de la tierra. La dependencia de fuentes hídricas y la baja cobertura de servicios dificultan el crecimiento sostenible del mercado inmobiliario en el municipio.

Guapi es un municipio golpeado fuertemente por la violencia, receptor de población víctima del conflicto armado proveniente de los municipios de Iscuandé, El Charco, La Tola y Timbiquí.

De acuerdo los datos suministrados por la Unidad para Atención y Reparación integral a las Víctimas mediante el Registro Único de Víctimas a corte del 31 de

octubre del 2023, en el municipio de Guapi se reporta el número total del victimas por hecho victimízame, como se muestra a continuación.

El contexto de violencia y el impacto del conflicto armado en Guapi, sumado a su papel como receptor de población desplazada, ha moldeado profundamente el mercado de tierras en el municipio. La alta presencia de víctimas del conflicto y el desplazamiento forzado, así como la focalización del municipio dentro de los Programas de Desarrollo con Enfoque Territorial (PDET), generan un entorno de incertidumbre y vulnerabilidad en la tenencia de la tierra. Esto dificulta la regularización de la propiedad y limita las inversiones, mientras que las organizaciones sociales locales y los PDET buscan mitigar los efectos del conflicto y fomentar la reconstrucción del tejido social, lo que podría generar una mejoría del mercado de tierras a largo plazo.

En el municipio existen seis Consejos Comunitarios debidamente organizados y con dinámicas propias al interior del territorio. Consejo Comunitario de la comunidad negra del Alto Guapi, Consejo Comunitario Guapi Abajo, Consejo Comunitario de la Comunidad Negra del Río Napi, Consejo Comunitario Río San Francisco, Consejo Comunitario de la comunidad negra de la jurisdicción del Río Guajuí, Consejo Comunitario de Chanzará.

La comunidad indígena que hacen parte de la comunidad Eperara Siapidara organizada en dos cabildos indígenas: Nueva Bellavista y Partidero; cuentan con su propia estructura social y organización político-administrativa.

Por lo anterior el municipio se caracteriza por contar en la mayor parte de su territorio en concejos comunitarios y resguardos indígenas, por lo que en estas áreas no existe un mercado de tierras de condiciones normales como en otras zonas del país, por el contrario, las tierras son gestionadas y utilizadas de acuerdo con las normativas y las tradiciones de dichas comunidades. Adicionalmente el municipio presenta áreas excluidas al pertenecer a zonas de protección como Parques Nacionales Naturales

En el municipio se ha potenciado la participación de las mujeres rurales en diferentes proyectos, el poder asociativo a las diferentes proyectos y actividades ha aumentado durante los últimos años, se tiene la presencia de diferentes asociaciones como Cooperativa de mujeres productivas de Guapi – COOPMUJERES, Empresa comunitaria de mujeres rurales de Guapi "Ríos Unidos" y Asomanos negras, todas estas enfocadas en el sector social, económico y étnico político.

Actualmente se tiene una política de mujeres, en la cual, ellas hacen parte transversal de los diferentes procesos y actividades agrícolas, adicionalmente muchas de estas mujeres pasaron ocupan puestos importantes en la sociedad, algunas son gerentes, otras son líderes comunitarias y trabajan con las comunidades indígenas, lideresas campesinas, gobernadoras de cabildos. En todos estos proyectos la alcaldía brinda el apoyo y acompañamiento a dichos procesos de participación.

El mercado de tierras en Guapi está profundamente influenciado por la estructura social y la gestión colectiva de los territorios, tanto por los seis Consejos Comunitarios de comunidades negras como por los cabildos indígenas de la comunidad Eperara Siapidara. Esta organización comunitaria, junto con las áreas protegidas como Parques Nacionales Naturales, restringe la existencia de un mercado de tierras tradicional. La gestión de las tierras se rige por normativas internas y tradiciones ancestrales, lo que limita las transacciones individuales. Por otro lado, la creciente participación de mujeres rurales en proyectos sociales y económicos, apoyada por asociaciones como COOPMUJERES y "Ríos Unidos", refuerza el poder asociativo y el desarrollo inclusivo en la región. Estas dinámicas contribuyen a un uso del suelo que prioriza el bienestar comunitario y la sostenibilidad, en lugar de las lógicas comerciales convencionales.

Finalmente, con relación al componente de seguridad, el municipio de Guapi presenta un nivel riesgo Alto de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV. El nivel de riesgo alto de victimización en Guapi afecta negativamente el

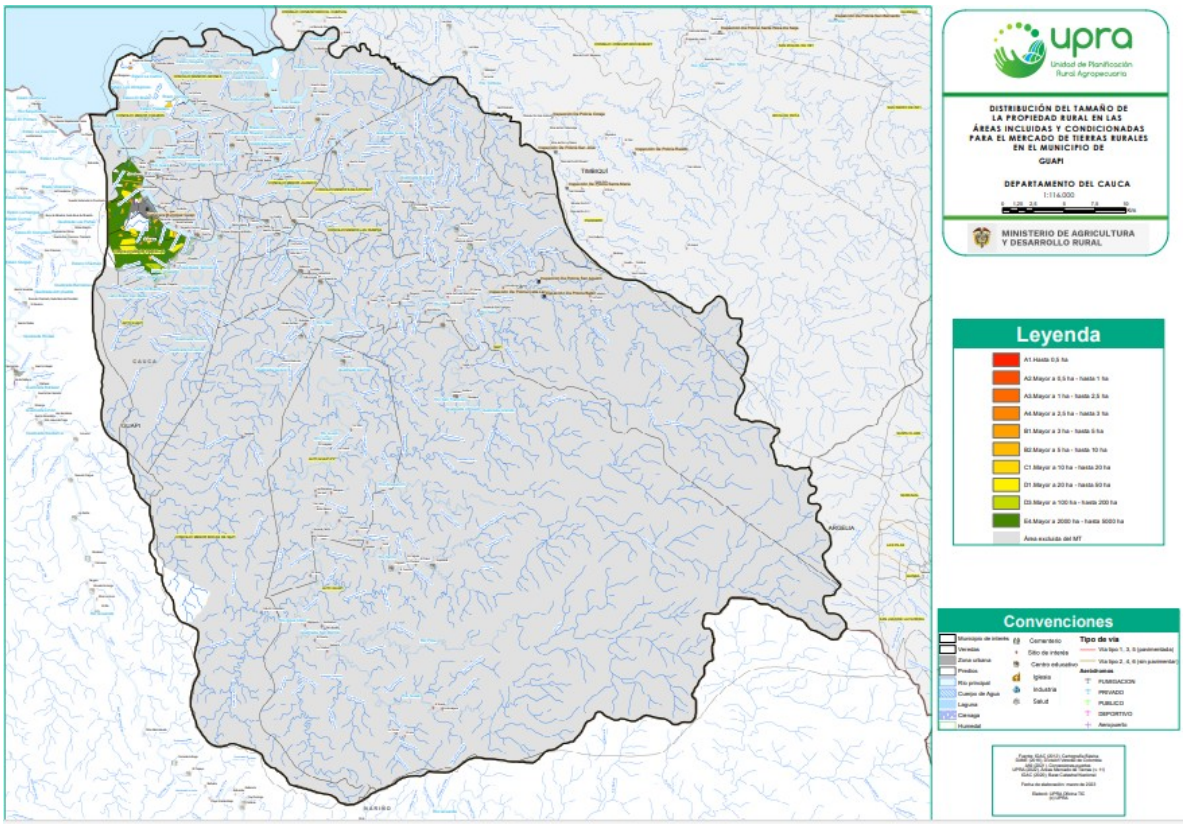
mercado de tierras al generar inseguridad jurídica y limitar el acceso a las zonas rurales más afectadas por el conflicto. Esto disminuye el interés de inversionistas y compradores, reduciendo la demanda y depreciando el valor de la tierra, a pesar de su alta fertilidad y potencial productivo. Además, la presencia de grupos armados al margen de la ley obstaculiza proyectos de desarrollo agrícola, turístico y de infraestructura, lo que agrava la falta de tecnificación y frena el crecimiento económico local.

4.15.2. **Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural**

En general el municipio presenta una informalidad en la tenencia de la tierra de entre el 0% y el 25%, donde las negociaciones se hacen sin títulos formales. 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 acceder a la tierra. En la medida en que este índice sea bajo se logra una mayor participación de agentes intervinientes del mercado que pueden tener seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias que realicen.

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 Guapi en su mayoría presenta minifundios con el 50% del total de los predios del municipio, abarcando aproximadamente 133,52 hectáreas. equivalente al 4.3% del total de las áreas incluidas y condicionadas del municipio.

Figura 30. Mapa de distribución del tamaño predial en Guapi



Fuente: UPRA (2023).

4.15.3. **Dimensión de ordenamiento territorial rural**

En cuento a la clasificación de territorio y los usos principales en el suelo rural, estos se encuentran normativamente dispuestos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial aprobado mediante el Acuerdo N° 024 del 2005.

ZONIFICACION DE USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 86: Para efectos de la reglamentación del uso del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural se identifica el territorio del municipio de las siguientes formas:

Las Áreas de Protección están constituidas por el páramo – subpáramo, áreas periféricas a nacimientos de agua, áreas periféricas a cauces de agua, áreas de infiltración para recarga de acuíferos, bosques protectores y áreas de protección

de fauna tienen como uso principal la protección y conservación, mientras que las actividades mineras y agropecuarias están prohibidas.

En las áreas forestales productoras, el uso principal es el aprovechamiento forestal, compatible con la agroforestería, aunque está prohibida la tala rasa.

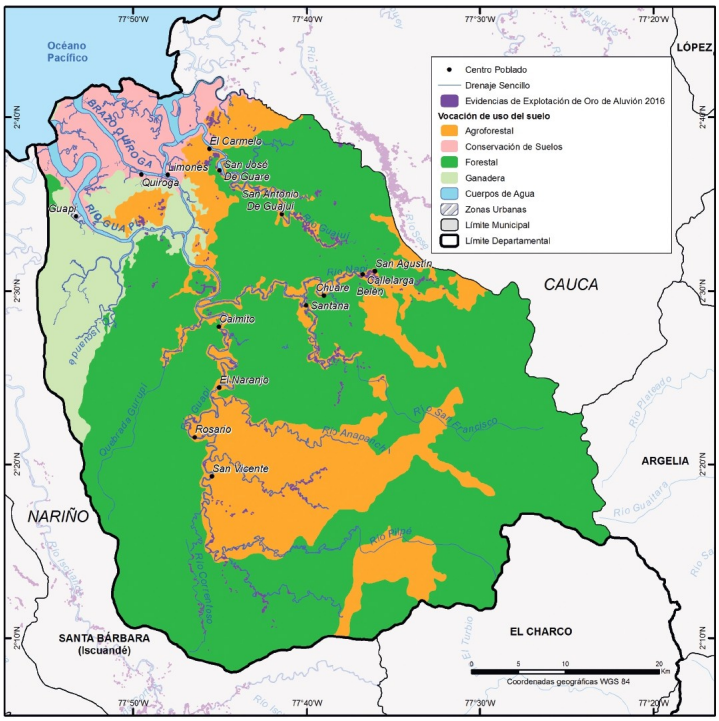
En las áreas agropecuarias, la explotación de agricultura tradicional y sostenible es el uso principal. Las explotaciones agropecuarias tradicionales son compatibles, pero está prohibida la minería.

En las áreas susceptibles de actividades mineras, se permiten explotaciones mineras menores en zonas específicas, sin mención de usos compatibles o prohibidos adicionales.

En las áreas de recuperación, el uso principal es la regeneración natural. Es compatible la repoblación con especies nativas, mientras que la explotación forestal, agrícola y minera está prohibida.

El 80% del suelo rural del Municipio de Guapi es principalmente forestal y de acuerdo con el Plan de Ordenación Forestal por Subzonas Hidrográficas, en el municipio han sido designadas 65.962,68 para categorías de manejo como la preservación, restauración y uso sostenible, así: 45.680,6 ha de área forestal de protección para la preservación, 20.097,16 ha de área forestal para de protección para la restauración, y 184,92 ha de área forestal para de protección para el uso sostenible.

Figura 31. Mapa de Zonificación de usos rurales en Guapi



Fuente: Alcaldía municipal de Guapi (2005).

El municipio de Guapi se encuentra localizado en un lugar estratégico, dadas sus condiciones físicas, clima, relieve y suelos, asi como su importancia hídrica rodeado de los ríos Añapi, Guapí, Napi, Pilpe, San Francisco y su colindancia con el océano pacifico, lo que ha permitido que el municipio desarrolle una alta explotación agrícola, de minería de oro, de maderas, y la siembra de cultivos de coca.

Dichas actividades han generado una tensión sobre el territorio en cuanto al conflicto de uso de la tierra y la alteración de las condiciones del suelo; el deterioro y la contaminación ambiental de las fuentes hídricas a causa del inadecuado manejo de los vertimientos y residuos sólidos, la falta de educación ambiental, así como conflictos sociales asociados al control de la minería y los cultivos ilícitos.

El municipio de Guapi, dada su ubicación estratégica y sus recursos naturales, enfrenta serios desafíos derivados de la explotación agrícola, la minería de oro y

la siembra de cultivos ilícitos, especialmente coca. Estas actividades generan un conflicto en el uso de la tierra, afectando su sostenibilidad y ocasionando deterioro en las condiciones del suelo. La sobreexplotación y el mal manejo de los recursos, junto con la deficiente gestión de vertimientos y residuos sólidos, han llevado a la contaminación de las fuentes hídricas. Además, estos factores han intensificado los conflictos sociales relacionados con el control de la minería y los cultivos ilícitos, exacerbando la vulnerabilidad del territorio y la comunidad frente a la degradación ambiental y la inseguridad social.

4.15.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

En el municipio de Guapi, las actividades productivas están enfocadas al sector primario, donde se desarrollan actividades agrícolas, pecuarias, minería artesanal, explotación forestal, pesca fluvial y marítima.

Consultado 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.

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

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

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año - semestre	RENDIMIENTO Ton/Ha
Coco	829,00	5,00
Palma de aceite	612,00	0,04
Malanga, Achín, Yota, Papa China, Bore	497,00	3,50
Arroz Secano Manual	461,00	4,16
Asaí	402,00	2,00
Malanga, Achín, Yota, Papa China, Bore	400,00	3,50

Fuente: EVA (2022).

En el municipio de Guapi, las actividades productivas están principalmente enfocadas en el sector primario, con énfasis en la agricultura, la pesca y la ganadería. Los cultivos más importantes incluyen arroz, plátanos, tubérculos como papachina, yuca y ñame, frutales como piña, cacao, limón, naranja, coco, caña de azúcar y naidi. La producción agrícola sigue un sistema tradicional familiar, donde participan hombres, mujeres, adolescentes y niños, y los productores suelen manejar cultivos simultáneos debido a la baja fertilidad de los terrenos.

Entre las acciones clave realizadas entre 2016 y 2019, se destaca la inversión de $81.000.000 de pesos para capacitar a los agricultores y fomentar el cultivo de hortalizas y chontaduro, además de avanzar en el Plan General de Asistencia Técnica (PGAT) y reactivar el Consejo Municipal de Desarrollo Rural. Alianzas estratégicas permitieron la siembra de 156 hectáreas de arroz en articulación con el Programa Iraca, y la erradicación de palmas afectadas junto con la siembra de 320 hectáreas de coco. También se establecieron 60 hectáreas de caña y se instalaron tres trapiches en comunidades locales, así como la siembra de 500 hectáreas de cacao, beneficiando a 500 familias.

En cuanto al sector pesquero, Guapi cuenta con una significativa actividad de pesca fluvial y marítima, que es un componente esencial de la economía local. Sin embargo, se plantea la necesidad de realizar un censo productivo que sirva como base para la creación del Registro Único de Asistencia Técnica (RUAT), con el fin de mejorar la gestión del PGAT.

En 2019, 185 pequeños productores recibieron créditos por un total de 1.927 millones de pesos, lo que representa una inversión relevante, aunque se reconoce que es necesario incrementar la participación de productores para fortalecer la economía local. La informalidad en la propiedad rural afecta al 7,1% de los productores.

El municipio de Guapi presenta una importante vocación de uso del suelo predominantemente forestal (64% del área total), seguido por una vocación agroforestal (21%) y ganadera (8%). En el ámbito del ordenamiento productivo agropecuario, es esencial armonizar estas vocaciones del suelo con las actividades económicas que se desarrollan en el territorio, particularmente la explotación minera, que puede entrar en conflicto con el uso sostenible de los recursos naturales.

Para el ordenamiento productivo agropecuario, es crucial priorizar el desarrollo de sistemas agroforestales y agrosilvopastoriles, que son compatibles con la vocación del suelo y que favorecen la protección del entorno natural. De acuerdo con los datos de 2016, el 52% de la explotación de oro de aluvión se ha localizado en áreas de vocación agroforestal, lo que genera tensiones entre el uso actual del suelo y su vocación de uso. Este conflicto pone en riesgo la sostenibilidad de los sistemas productivos agropecuarios y agroforestales, al alterar la capacidad del suelo para sostener cultivos transitorios y permanentes, afectando la seguridad alimentaria y la estabilidad de los sistemas productivos.

En Guapi, el sector productivo está profundamente ligado a la explotación agrícola, pesca y ganadería, pero enfrenta tensiones significativas debido a la minería de oro y cultivos ilícitos. El suelo, con vocación predominantemente forestal y agroforestal, se ve alterado por actividades mineras, lo que genera conflictos de uso y afecta su sostenibilidad. La inversión en la capacitación agrícola, la reactivación del Consejo Municipal de Desarrollo Rural, y la promoción de cultivos como arroz, coco, cacao y caña son esfuerzos importantes para fortalecer la economía local. No obstante, es crucial armonizar las vocaciones de uso del suelo con un enfoque agroforestal y agrosilvopastoril, para mitigar los impactos ambientales y sociales, asegurando un desarrollo productivo que respete la capacidad de los recursos naturales del territorio. Además, la informalidad en la tenencia de la tierra y la necesidad de un censo productivo siguen siendo desafíos críticos para optimizar la gestión y sostenibilidad económica de Guapi.

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

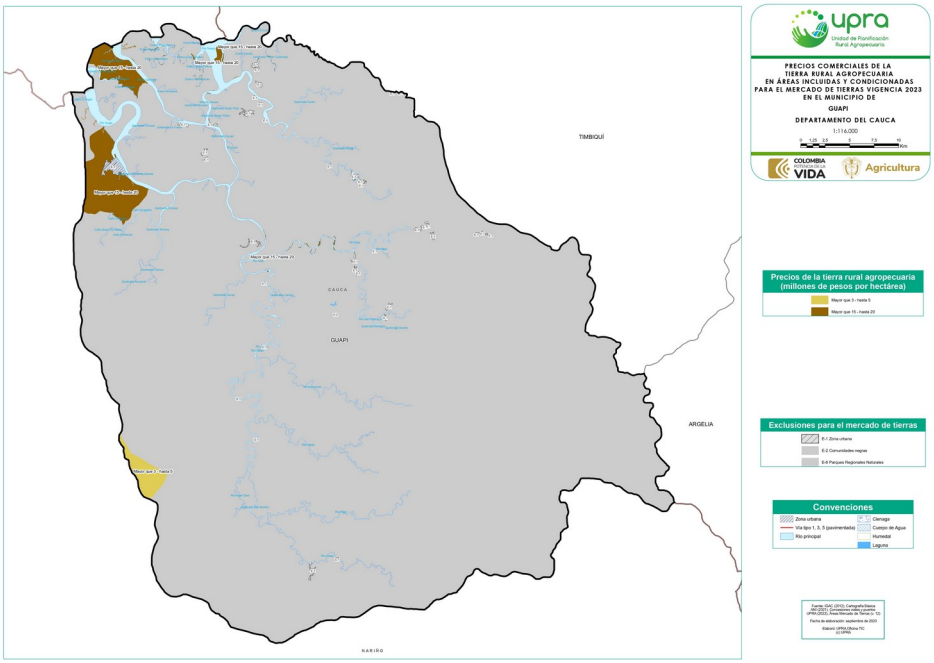
4.15.5. **Dimensión económica**

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

Mayor a 3 hasta 5 millones por hectáreas: Son tierras ubicadas al sur del municipio, tierras clase 09, los rangos de valor potencial predominante de 36 puntos de valor potencial en 100%, relieve fuertemente inclinado con pendientes del 12 al 25% y los tiempos de desplazamiento que predominan son superiores a 10 horas en el 88,31% del territorio.

Mayor a 15 hasta 20 millones por hectárea: Son tierras ubicadas cerca de la cabecera municipal y el Concejo Menor de Chamón y de Limones, tierras clase 08, 09 y 12, los rangos de valor potencial predominante están entre 41 y 48 puntos de valor potencial en 37,77%, los tamaños predominante de los predios son mayor a 3 hasta 5 ha en un 26,92%, seguido del rango mayor a 5 hasta 10 ha en un 23,08% del total, en su mayoría presenta un relieve plano con pendientes inferiores al 3% y los tiempos de desplazamiento que predominan son menores a 1 horas y hasta 2 horas en el 50,54% del territorio.

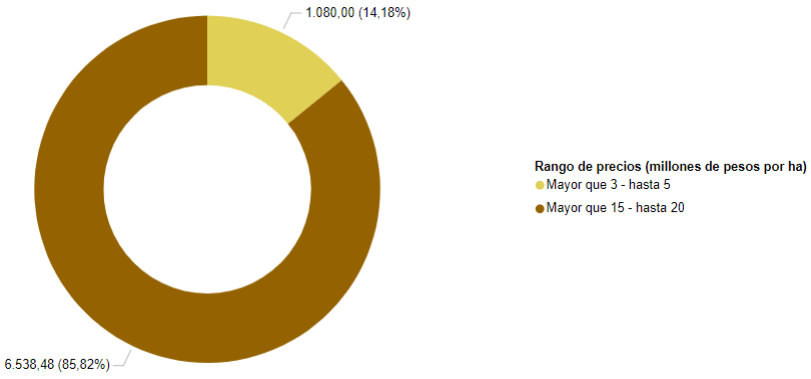
Figura 32. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Guapi



Fuente: UPRA (2023)

La siguiente grafica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Guapi, donde el rango de precio predominante es mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea con un 85.82% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras rurales.

Figura 33. Distribución del área por rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Guapi



Fuente: UPRA (2023).

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

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 3 hasta 5	1080,00	Cerca del consejo menor Bocas de Napi	35 a 40 puntos	Mayor a 10 horas	Mayor a 3 ha hasta 5 ha	Agrícola, minero y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	6538,48	Cerca de la cabecera municipal, concejo menor de chamón y de limones	41 a 48 puntos	Mayor a 1 hora hasta 2 horas	Mayor a 3 ha hasta 5 ha	Agrícola, minero y pecuario

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio No existe oferta para el arrendamiento de tierras rurales.

4.15.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Guapi

Guapi es un municipio que presenta variedad de producción económica, sus principales bases de la economía para el territorio son la pesca, la minería del oro y la actividad agrícola, cuyos principales cultivos son el coco, la palma, malanga, plátano, banano y frutales.

Importante destacar de manera positiva su ubicación geográfica, la red hídrica que lo integra, la cercanía al océano pacífico, su asociación y distribución sociopolítica mediante seis territorios colectivos con tradiciones y culturas únicas en el país; por otro lado, aspectos que inciden negativamente en la economía del territorio son: la baja cobertura de infraestructura terrestre, puesto que los principales medios de transporte es de manera aérea y fluvial, lo que incrementa costos económicos, adicionalmente que el gran porcentaje de la población no cuenta con acceso a servicios públicos, baja presencia institucional y problemas de orden público.

En cuanto al mercado inmobiliario es escaso ya que las tierras son en su mayoría territorios colectivos o zonas de protección, por lo que su venta y comercialización es en un porcentaje muy bajo.

4.16. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Inzá

4.16.1. Dimensión contextual

El municipio de Inzá está ubicado al sur occidente del país en la subregión Oriente del departamento del Cauca, sobre la vertiente Oriental de la Cordillera Central y la cuenca alta del Río Magdalena a 91 kilómetros aproximadamente de la capital Popayán. Limita al norte con el municipio de Páez, al oeste con el municipio de Páez y La Plata (Huila), al sur con la Plata (Huila) y el área de litigio entre los departamentos de Cauca y Huila, al oeste con Totoró y Silvia.

De acuerdo con la clasificación del territorio es importante resaltar que el municipio de tiene un área total de 86.753,26 hectáreas y el área de Mercado de Tierras (MT) de 39.277,00 ha.

La cabecera municipal se encuentra a una altura entre los 1.800 y 1.900 metros sobre el nivel del mar (m.s.n.m.). La temperatura media anual del municipio varía entre los 8°C y los 24°C relacionada directamente con la altitud y precipitación. Tiene una extensión aproximada de 3.280 km^2. Para el año 2024 según las proyecciones de población calculadas con base en los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV) 2018, Inzá cuenta con una población total de 31.097 habitantes, y una población rural de 30.211 habitantes que representan el 97,20%, del total de la población. Esta entidad territorial se divide políticamente de la siguiente manera, la zona urbana se compone por la cabecera municipal y por los centros poblados de Turminá, Pedregal y San Andrés. La zona Rural se conforma por 74 veredas distribuidas en los corregimientos de Turminá, Pedregal, Zona Occidente y Centro, y por 6 resguardos Indígenas: Resguardo de Santa Rosa de Capisisco, San Andrés de Pisimbalá, Calderas, Tumbichucue, Yaquiva y La Gaitana (Alcaldía municipal de Inzá, 2020).

De otra parte, el municipio de Inzá presenta susceptibilidad a amenazas naturales generadas por condiciones topográficas, geológicas, hidrológicas y geomorfológicas, muy diversas. Entre los eventos más susceptibles a la materialización de origen natural están los movimientos en masa, erosión hídrica, inundaciones, avenidas torrenciales, sismos, vendavales y amenazas de tipo hidrometeorológico (heladas, granizadas, sequías).

El clima del municipio es predominantemente templado, con una temperatura promedio que oscila entre los 16°C y 22°C. Debido a su ubicación en la región andina, Inzá experimenta un clima moderado, con estaciones lluviosas y secas. Las lluvias son frecuentes, especialmente durante los meses de abril a noviembre, lo que favorece la presencia de bosques húmedos montanos en la

zona. La temperatura y las precipitaciones varían dependiendo de la altitud, ya que el municipio presenta un relieve montañoso.

La vulnerabilidad de Inzá a fenómenos naturales reduce la estabilidad en el mercado de tierras, limitando la inversión en áreas con alto riesgo y concentrando la demanda en zonas de menor exposición, lo que eleva su valor. Las restricciones territoriales por los resguardos indígenas y el litigio interdepartamental también acotan la oferta, encareciendo las tierras seguras y accesibles. Esto configura un mercado donde las condiciones ambientales y políticas restringen el crecimiento y encarecen las áreas con menos riesgo, afectando la dinámica de adquisición y venta en el municipio.

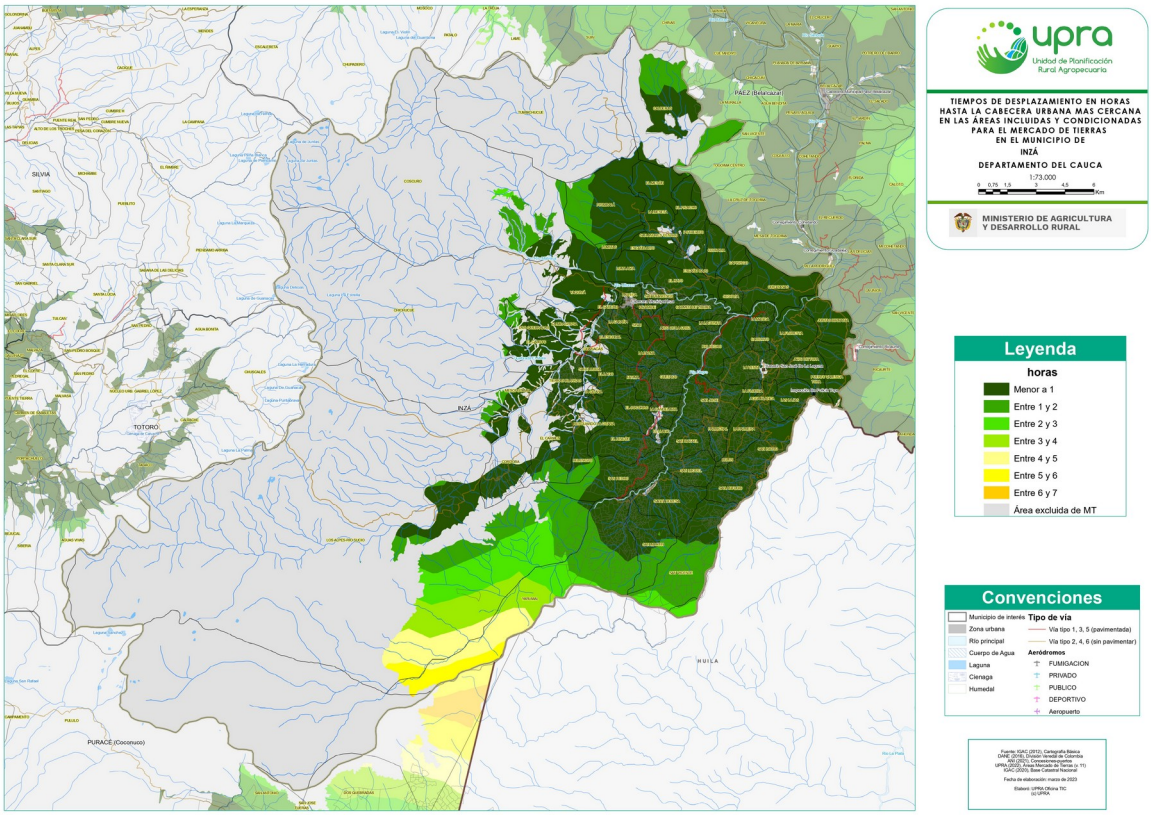
El municipio de Inzá está conformado por vías de primer, segundo y tercer orden. Entre las de primer orden está la vía Transversal Huila – Cauca de occidente, la cual se encuentra pavimentada aproximadamente la mitad de su recorrido. Otra de las vías importantes en el municipio es la que conecta a Inzá con el municipio de Totoró, que a su vez es la vía que conduce a Popayán. En cuanto al estado de la red vial interno, el 26.9% se encuentran en buen estado, el 41,07% en regular estado y el 31,93% están en mal estado. En lo relacionado al tipo de superficie, predominan las vías en afirmado con un 82%, seguido por las vías en tierra con un 15%, las vías con mejoramiento en un 2% y las vías pavimentadas con un 1% (Alcaldía municipal de Inzá, 2020). La cobertura vial en el municipio es de aproximadamente el 80%. Las zonas de Chichucue, Coscuro y La Virginia no cuentan con vías carreteables.

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 69,64%.

La infraestructura vial en Inzá influye significativamente en el mercado de tierras, ya que el limitado porcentaje de vías pavimentadas y el estado regular o

deficiente de gran parte de la red interna afectan la accesibilidad, especialmente en áreas rurales. Esta conectividad limitada incrementa el costo y el tiempo de transporte, reduciendo la valorización de tierras en zonas con vías en mal estado o sin acceso carreteable, como Chichucue, Coscuro y La Virginia. En contraste, las áreas con mejores condiciones viales y tiempos de desplazamiento menores a una hora hacia la cabecera urbana tienden a ser más atractivas para el mercado de tierras, impulsando su demanda y valor.

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



*F*uente: UPRA (2023).

En temas de servicios públicos, Inzá presenta una cobertura a nivel municipal aproximada del 80% en la prestación del servicio de energía. Sin embargo, con el proyecto de electrificación que se está realizando en el municipio se espera conseguir una cobertura de este servicio en un 100%. Las zonas que no cuentan

con energía eléctrica son las que se ubican al noroeste y oeste del municipio donde se encuentran las veredas de Chichucue, Coscuro y Los Alpes de Rio Sucio.

En cuanto al servicio de acueducto, este es muy deficiente, tiene una cobertura en el municipio del 73,3%. Los pobladores rurales tienen reservas de agua donde captan este recurso de los nacimientos y constan de sistemas con bocatomas y tanques de almacenamiento que conducen el agua a las viviendas. Sin embargo, el agua no tiene ningún tipo de tratamiento. Con relación al servicio de internet y telecomunicaciones en el municipio, se tiene una baja cobertura en la parte rural, las instituciones educativas, centros de salud y entidades oficiales son las que cuentan en su mayoría con este servicio.

En cuanto a las instituciones educativas rurales en el municipio de Inzá, se tiene un total de 53 establecimientos educativos que ofrecen únicamente educación primaria básica. El bachillerato solo se dicta en la cabecera municipal y en los centros poblados. Así, al no haber un centro de educación técnica o profesional, quienes aspiran a continuar su educación superior se ven obligados a emigrar a Popayán o al interior del país (Alcaldía municipal de Inzá, 2020).

No obstante, en la jurisdicción municipal hay presencia institucional como notaría, registraduría y corresponsales bancarios.

Actualmente en el municipio de Inzá las mujeres rurales se encuentran organizadas desde las dinámicas propias en población campesina, quienes hacen parte del Comité de Mujeres de la Asociación Campesina de Inzá - Tierradentro (ACIT), dedicadas entre otras cosas, a las actividades agrícolas. Las actividades económicas que desarrollan las personas mayores están relacionadas con la agricultura (huertas caseras, pan coger) y la ganadería. Por su parte los jóvenes rurales tienen pocos programas que los involucren en el desarrollo agropecuario del territorio.

En temas de orden público, el municipio de Inzá no escapa a la realidad que vive el país con relación al conflicto armado y el narcotráfico. Este territorio ha tenido

influencia de grupos al margen de la ley, como es el caso del Bloque Sur de las FARC-EP, generando espacios de violencia generalizada, como homicidios, hostigamientos, secuestros, violencia, minería ilegal, cultivos de uso ilícito, consumo de sustancias psicoactivas, entre otros, todo lo anterior relacionado a la ausencia del Estado.

En el municipio de Inzá, el mercado de tierras presenta variaciones de precios según la accesibilidad, disponibilidad de servicios y las condiciones de seguridad en cada vereda.

En áreas como Chichucue, Coscuro y Los Alpes de Río Sucio (ubicadas al noroeste y oeste), el valor del terreno tiende a ser más bajo. Las razones incluyen la falta de servicios públicos básicos, como energía eléctrica, y la distancia con respecto al centro urbano, lo que reduce la conectividad y dificulta el acceso a servicios como el acueducto y telecomunicaciones. Además, estas zonas han sido tradicionalmente afectadas por la presencia de grupos al margen de la ley, lo que limita la inversión y desarrollo. Las zonas cercanas a la cabecera municipal o a los centros poblados tienden a tener un valor de tierra más alto, por la conectividad y la facilidad de acceso a servicios público e institucionales.

De otra parte, el municipio de Inzá presenta los distritos de riego de Quiguanas y Santa Lucia o El Lago ubicados al norte y al occidente del municipio, los cuales benefician a 142 familias aproximadamente. Estos son utilizados por los campesinos para actividades agrícolas.

Los distritos de riego de Quiguanas y Santa Lucía (o El Lago) en Inzá benefician principalmente a las veredas ubicadas al norte y occidente del municipio, donde se encuentran comunidades rurales que dependen de la agricultura, como en las veredas de Quiguanas, El Lago, La Cominera y áreas aledañas. Estos distritos de riego proporcionan un suministro de agua confiable, permitiendo prácticas agrícolas más intensivas y productivas, lo que incrementa el valor de la tierra en estas áreas.

En la actualidad el municipio de Inzá no cuenta con una zona de reserva campesina constituida y delimitada formalmente como figura territorial, sin embargo, se destaca la organización social del campesinado, que mediante la Asociación Campesina Inzá Tierradentro –ACIT ha participado activamente en la propuesta de la Zona de Reserva Campesina (IGAC, 2020). Dicho proceso, se encuentra en tramitación ante la Agencia Nacional de Tierras.

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

Cuando el nivel de riesgo de victimización en Inzá se clasifica como medio, las preocupaciones sobre la seguridad jurídica persisten, pero son menos intensas, lo que permite un acceso moderado a las zonas rurales. 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 y de infraestructura, lo que contribuye a un crecimiento moderado y un nivel bajo de tecnificación.

La situación de servicios públicos y la organización social en Inzá, Cauca, afecta el mercado de tierras al influir en la calidad de vida y la viabilidad de proyectos productivos. La cobertura deficiente del acueducto y la baja conectividad a internet limitan el desarrollo agrícola y empresarial, desincentivando inversiones en tierras, especialmente en áreas rurales. La ausencia de servicios básicos en zonas como Chichucue, Coscuro y Los Alpes de Río Sucio reduce su atractivo en el mercado. Además, la influencia de grupos armados y la inseguridad, a pesar de clasificarse como de riesgo medio, generan incertidumbre que puede disuadir a los compradores potenciales. Sin embargo, la organización campesina y el

interés por establecer una zona de reserva campesina pueden contribuir a fortalecer la demanda y valor de las tierras en un contexto de mayor estabilidad y protección de derechos.

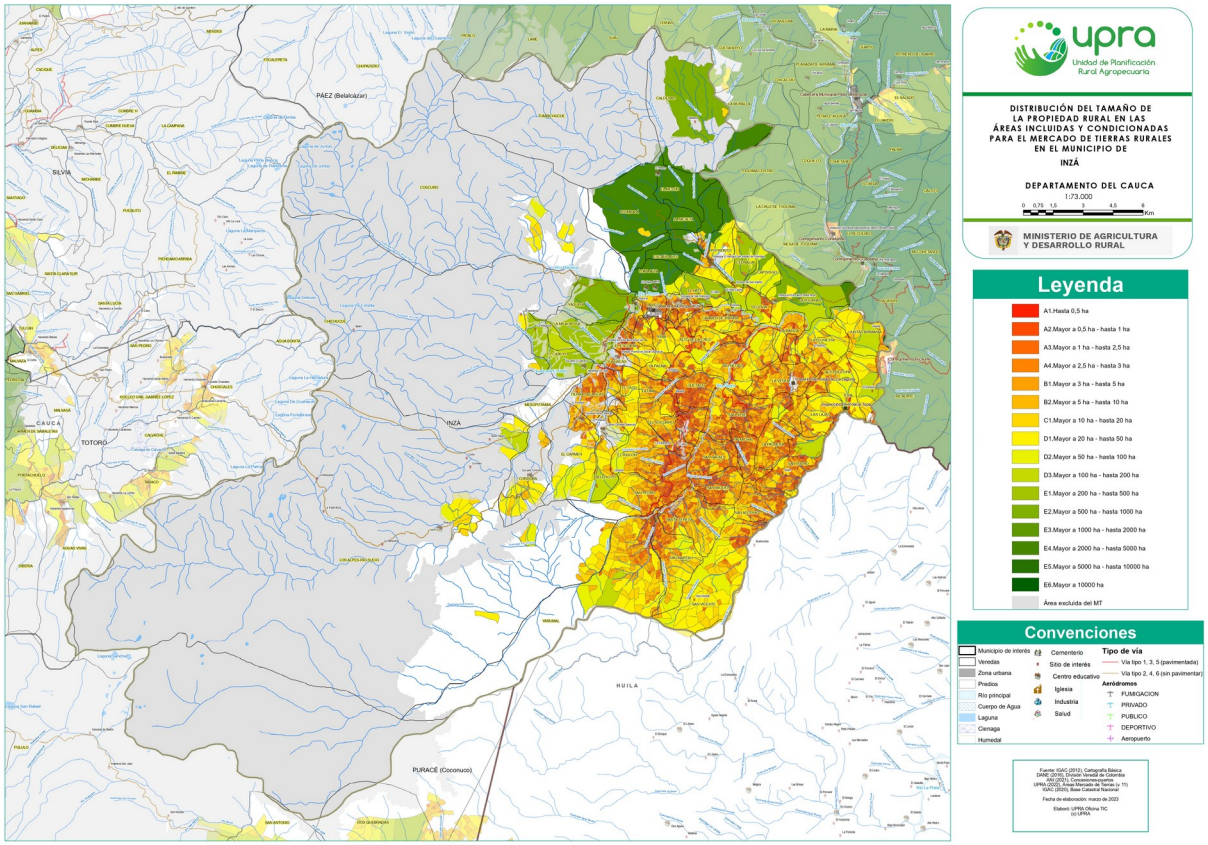
4.16.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

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. 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.

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 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 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 de Inzá en su mayoría presenta microfundios (Hasta 3 ha) con el 71,91% total de los predios del municipio, abarcando aproximadamente 3552,67 hectáreas, equivalente al 13,04% del total de las áreas incluidas y condicionadas del municipio.

Figura 35. Mapa de distribución del tamaño de la propiedad rural en Inzá.



Fuente: UPRA (2023).

La informalidad en la tenencia de la tierra en Inzá crea un entorno de incertidumbre que desincentiva la inversión y limita la capacidad de los propietarios para acceder a créditos y servicios. La ausencia de títulos formales dificulta la negociación de tierras y genera un mercado menos transparente, lo que reduce la confianza de los compradores y puede resultar en una menor valorización de las propiedades. Además, esta informalidad perpetúa la fragmentación de la propiedad, dificultando la implementación de prácticas agrícolas más eficientes y sostenibles. Como resultado, el mercado de tierras se vuelve más riesgoso, lo que impacta negativamente en el desarrollo económico y social del municipio.

4.16.3. **Dimensión de ordenamiento territorial rural**

El municipio de Inzá 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 proyecto de Acuerdo 04 de 2003, documento que no se encuentra debidamente formalizado (no tiene firmas ni sellos). Sin embargo, para el año 2015 se avanzó el Decreto N° 038 del 10 de diciembre de 2015 por medio del cual se adopta la modificación excepcional de norma urbanística del Esquema de Ordenamiento territorial - EOT del municipio de Inzá y se tomas otras determinaciones, documento debidamente firmado y aprobado.

En temas normativos, el actual EOT establece diferentes usos permitidos para el suelo rural, como se detalla a continuación.

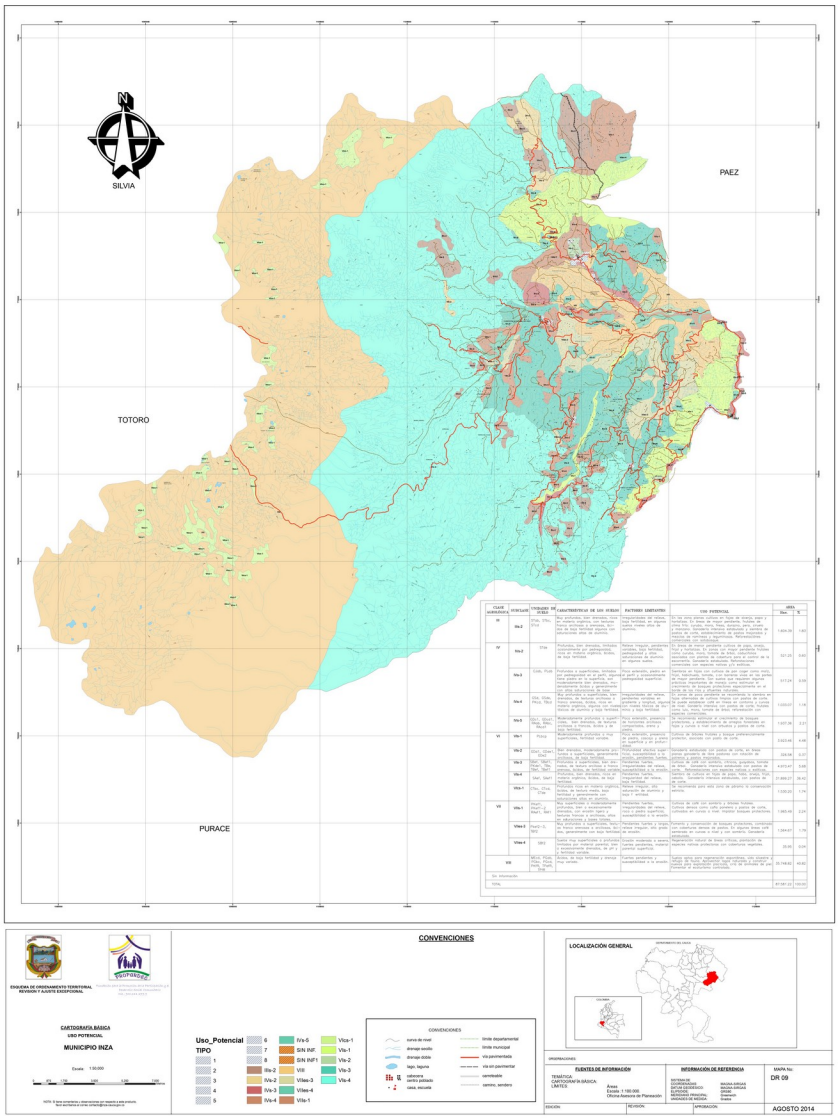
Áreas agropecuarias: Agropecuaria Tradicional, Áreas agropecuarias: Semi-Intensiva, Áreas para recreación ecoturística, Área para restauración morfológica y rehabilitación, Actividad agroindustrial, Áreas para usos Institucionales, Áreas de alto riesgo.

El actual instrumento de planificación (EOT 2015) redefine el área de suelo de expansión urbana, quedando en esta clasificación del suelo el sector norte en dirección a la salida a Belalcázar, el cual está integrado por doce (12) manzanas. Otra zona de expansión se localiza en el costado sur-occidental vía a la vereda El Caucho. La medida aproximada del área en expansión en la cabecera municipal es de 3,45 hectáreas, priorizando el uso de vivienda VIS.

Las actividades de minería que se observan en el municipio es principalmente la explotación petrolera. Actualmente la Agencia Nacional de Hidrocarburos (ANH) ha adjudicado títulos mineros para la explotación de materiales de construcción como recebo, asfalto, grava, arena y areniscas, ubicados en las veredas de Loma Alta, La Floresta y Yaquivá, que abarcan un área de 1.486,1 hectáreas. A su vez, se encuentran en curso cinco solicitudes mineras para la explotación de minerales, materiales de construcción, cobre y concentrados (IGAC, 2020).

Sin embargo, la actividad de extracción de materiales de construcción (gravas y arenas), también se realiza de forma ilegal sin control alguno causando fuertes impactos ambientales.

Figura 36. Mapa usos del suelo rural del municipio de Inzá



Fuente: Alcaldía municipal de Inzá (2015)

El municipio de Inzá cuenta con un potencial cultural, tradicional, histórico, ecológico y agroecológico. Entre las áreas de potencial turístico importante está el Parque Arqueológico Tierradentro, declarado en el año 1995 Patrimonio de la

Humanidad por la UNESCO. Este sitio año a año tiene afluencia constante de visitantes, lo que ha dinamizado la actividad comercial y el turismo en el municipio.

Entre estos sitios de interés se puede nombrar la pirámide, circuitos agroecológicos, ecoturísticos y étnicos en la zona indígena y campesina y diferentes escenarios paisajísticos. Dentro de estos últimos está el páramo de Guanacas, los paisajes de montaña, cascadas, humedales, lagos, ríos y aviturismo responsable. De manera similar, en este territorio están los circuitos étnicos en los resguardos indígenas de San Andrés, Santa Rosa, Yaquivá, La Gaitana, calderas y Tumbichucue. Las capillas doctrineras de San Andrés, Santa Rosa y Yaquivá e Iglesias tradicionales en Guanacas, Turminá, Inzá y Pedregal (Alcaldía municipal de Inzá, 2020).

De otra parte, el municipio presenta conflictos en el uso del suelo en todas las veredas de la jurisdicción principalmente por la sobreutilización y el uso inadecuado de suelos. Estos surgen con la dinámica de poblamiento que se vincula al desarrollo de actividades agropecuarias y mineras. Resultado de lo anterior, se tiene alteración de la vocación de conservación de suelos, forestal, agroforestal y agrícola predominante. Entre las tensiones que se observan en el territorio en primera medida están las relacionadas entre las zonas de frontera agrícola y de hidrocarburos, al igual que entre las zonas de frontera agrícola y las de minería. A su vez, otro tipo de tensiones que se tienen en el municipio son entre las disposiciones sectoriales de hidrocarburos y de resguardos indígenas.

Referente a la población, la mayor parte de esta se ubica en la zona rural. 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 falta de formalización del Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) y la presencia de actividades económicas como la agricultura y la minería, tanto legal como ilegal, generan incertidumbre en el mercado de tierras de Inzá. La falta de

claridad en los usos permitidos del suelo, junto con conflictos entre la expansión urbana, la explotación de recursos naturales y la conservación ambiental, limita las transacciones y el desarrollo de proyectos. Esto desincentiva la inversión, afecta la valorización de las propiedades y agrava la informalidad en la tenencia de la tierra, dificultando el acceso a financiamiento y la adopción de prácticas agrícolas sostenibles. Como resultado, el mercado de tierras se vuelve inestable, afectando el desarrollo económico y social del municipio.

4.16.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La producción agropecuaria del municipio de Inzá se caracteriza por ser de economía familiar campesina y comunitaria indígena, se centra en el sector agropecuario, principalmente en los renglones productivos de café, caña panelera, frutales, ganadería y especies menores.

Los productos agrícolas más representativos en este territorio son los que se especifican en la siguiente tabla

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

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año - semestre	RENDIMIENTO Ton/Ha
Café	4693,08	0,84
Caña Panelera	70,5	500
Cacao	55,7	0,35
Plátano consumo interno	43,5	1,95
Granadilla	42	3
Maíz Amarillo Tradicional	41,5	1,93
Pitahaya	28,2	2,6
Maíz Blanco Tradicional	8,89	1,96
Lulo	6,5	10
Frijol	6,42	0,91

Fuente: EVA (2022).

El municipio de Inzá tiene un gran potencial en el cultivo de frutas exóticas y tropicales, es reconocido por ser uno de los principales productores de Pitahaya en la región.

Otra fruta representativa en el municipio es la granadilla, este cultivo lo está desarrollando el resguardo de Tumbichucue, quienes actualmente tienen 2 hectáreas cultivadas ubicadas en el corregimiento de Turminá y 9 hectáreas en la zona occidental del municipio.

Otra línea productiva fuerte en el municipio es la ganadería bovina, la cual tiene un inventario promedio de 360 bovinos de producción lechera, 2.878 para la producción de carne, y 370 son de doble propósito. De manera similar, la avicultura tiene un inventario promedio de 9.000 aves entre líneas especializadas para la producción de huevo, carne para comercialización y razas criollas para el autoconsumo. La avicultura se caracteriza por tener una infraestructura artesanal. En cuando al ganado porcino, existen aproximadamente 80 unidades productoras de porcinos y una producción promedio de 160 porcinos anuales. El manejo de la producción en su mayoría es de tipo familiar (Alcaldía municipal de Inzá, 2020).

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

A su vez, al considerar la cercanía que tiene Inzá con el municipio de La Plata (Huila) y la capital (Popayán), esto ha favorecido la distribución de los productos que se generan al interior de esta jurisdicción, contribuyendo así al fortalecimiento de la economía en este territorio.

Otro de los aspectos positivos del municipio de Inzá es el gran potencial que tiene en el turismo arqueológico, lo que ha llevado a que se vuelva un componente importante en la economía del municipial.

Lo contrario, entre los aspectos a fortalecer en el municipio de Inzá está la falta de tecnificación del campo, lo que ha obstaculizado el crecimiento en la producción agropecuria. De otra parte, la desactualización catastral que hay en el municipio impide que se tenga un conocimiento mas acertado del territorio y a su vez limita el ingreso de recursos, ya que los pagos que se hacen de los impuestos prediales son muy pocos. De manera similar, como aspecto negativo se tiene Inzá es la falta de acceso al agua para consumo humano.

La dinámica productiva del municipio de Inzá, caracterizada por su fuerte potencial agrícola y la presencia de actividades ganaderas, impacta significativamente el mercado de tierras al generar una creciente demanda por terrenos aptos para cultivo y pastoreo. La falta de tecnificación y la desactualización catastral limitan la valoración precisa de las propiedades, lo que puede ocasionar subutilización de tierras o sobrevaloración en ciertos casos, dificultando el acceso a financiamiento para inversiones en mejoras. Además, la actividad agrícola y el interés turístico generan tensiones en el uso del suelo, especialmente en áreas con conflictos por la propiedad, lo que a su vez puede desincentivar la inversión en infraestructura y servicios necesarios para el desarrollo sostenible del mercado inmobiliario en la región.

4.16.5. **Dimensión económica**

Los rangos definidos en el municipio son los siguientes:

Mayor que 5 hasta 8 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 pendiente (f): mayor a los 50%-75% de inclinación, a su vez tienen suelos con valor potencial predominante de 19 a 26 puntos indicando ser suelos malos a muy malos, hasta se catalogados como medianos. Estas zonas carecen de infraestructura vial y servicios públicos, con tiempos de desplazamiento rentre 1 y 2 horas en un 37.13%.

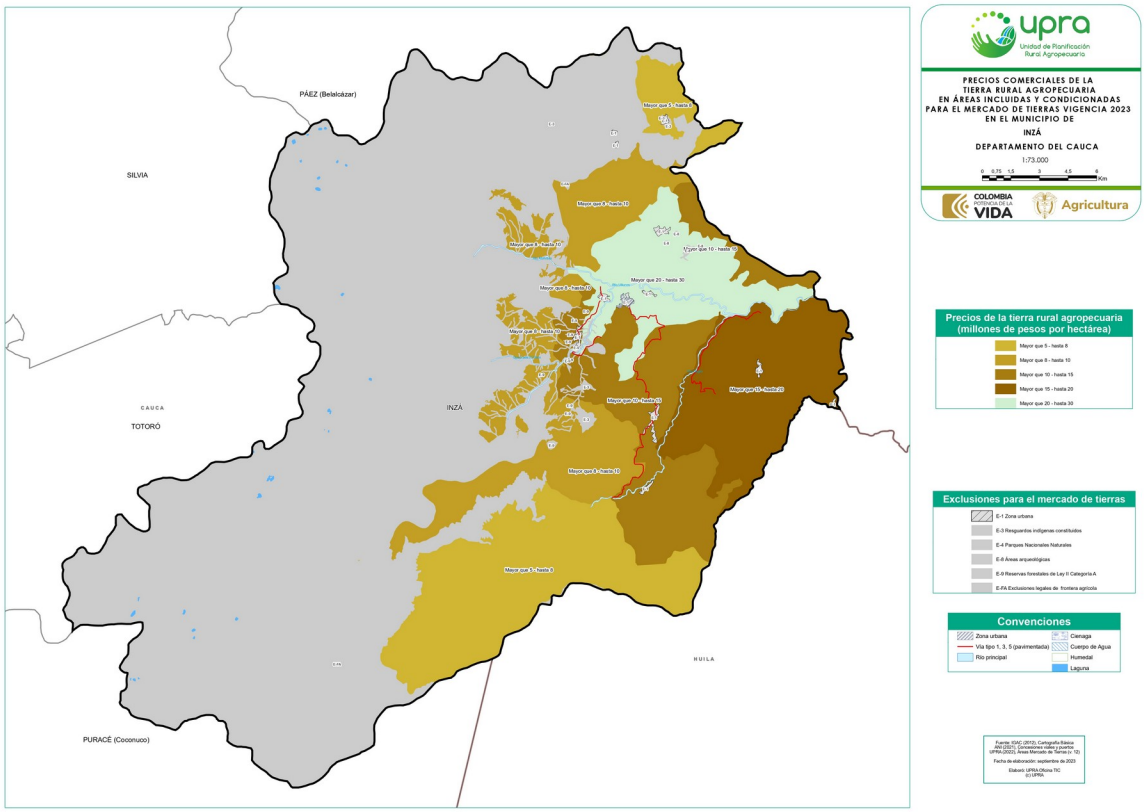
Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: son tierras que presentan una red vial precaria. Tienen suelos de media capacidad productiva, cuyos valores potenciales predominantes van de 19 a 26 puntos. Estos suelos presentan erosión moderada con susceptibilidad a la pérdida de suelo. Son en su mayoría terrenos quebrados. Carecen de cobertura de servicios públicos, con tiempos de desplazamiento menores a 1 hora en un 77.82%.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: son tierras que presentan cercanía con la cabecera urbana municipal, cuenta a su vez con red vial. Tienen suelos de media capacidad productiva, cuyos valores potenciales predominantes van de 19 a 26 puntos catalogados como suelos malos a muy malos hasta ser catalogados como suelos regulares. Estos suelos presentan pendientes (e y f) entre los 25%-50% y los 50%-75% de inclinación y erosión moderada con susceptibilidad a la pérdida de suelo, con tiempos de desplazamiento menores a 1 hora en un 94.89%.

Mayor que 15 hasta 20 millones por hectárea: son tierras influenciadas por la cercanía con el caserío San José de la Laguna (Inzá) y el Corregimiento Ricaurte (Páez Belalcázar), cuentan a su vez con red vial y servicios públicos. Tienen suelos de media capacidad productiva, cuyos valores potenciales predominantes van de 27 a 34 puntos catalogados como suelos malos a muy malos hasta ser catalogados como suelos medianos a regulares. Estos suelos presentan susceptibilidad a la pérdida de suelo moderada y fuerte, así como erosión moderada y severa, con tiempos de desplazamiento menores a 1 hora en un 100%.

Mayor que 20 hasta 30 millones por hectárea: Corresponde al rango de precio más elevado de todo el municipio, en esta zona se ubica la cabecera municipal de Inzá. Presentan cobertura de servicios públicos e infraestructura vial. Estos predios tienen influencia a la cabecera municipal de Páez Belalcázar por la cercanía que presentan a esta, la cual se encuentra a 35 km desde la cabecera, con tiempos de desplazamiento menores a 1 hora en un 99.68%.

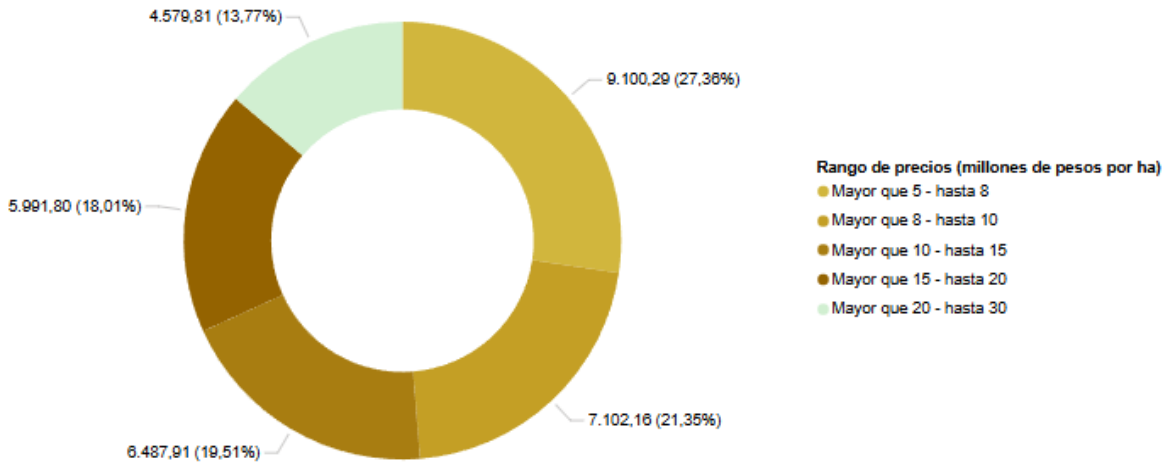
Figura 37. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Inzá



Fuente UPRA (2023).

La siguiente grafica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Inzá, donde el rango de precio predominante es mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea con un 27,36 % de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras rurales

Figura 38. Distribución del área por rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Inzá



Fuente: UPRA (2023).

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

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 10 hasta 15	9100.29	Rinconcito, Puerta Grande, Villegas, Juana Castaña, Chorritos, Los Robles, San Pedro Bajo, El Moral, entre otras.	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 8 hasta 10	7102.16	El Mesón, Pisimbalá, Yaquivá, El Cabuyo, Mesopotamia, el Carmen, El Rincón, Belencito, San Pedro, Córdoba.	19 a 26 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1 hasta 2.5 ha y mayor a 5 ha hasta 10 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 10 hasta 15	6487.91	La Meseta, Potrerito, Cedralia, Capissigo, El Escobal, El Lago, El Socorro, Guetaco, Rio Negro, San Miguel, San	19 a 26 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1 hasta 2.5 ha y hasta 0.5 ha	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
		Antonio, Santa Teresa, San Martín.				
Mayor que 15 hasta 20	5991.80	La Manga, La Floresta, Juntas Birmania, Alto de Topa, Topa, La Venta, San José, Palmichal, La Palmera, San Rafael, San Isidro.	27 a 34 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0.5 ha y mayor a 1 ha hasta 2.5 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 20 hasta 30	4579.81	La Meseta, Potrerito, Cedralía, Capisisgo,	41 a 46 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0.5 ha y mayor a 1 ha hasta 2.5 ha	Agrícola y pecuario

Fuente: UPRA (2023).

En la entrevista realizada se indicó que el arriendo de la tierra se realiza por un periodo de un año, donde una hectárea estaría alrededor de los $2.000.000 sin importar el cultivo que se siembre. No se informó sobre el arriendo para la línea de ganadería.

Tabla 23. Canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Inzá.

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola	$2.000.000	Ha	Anual	El arriendo se realiza por 12 meses con un valor de renta de $2.000.000

Fuente: UPRA (2023).

4.16.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Inzá

El mercado de tierras en el municipio de Inzá se ve fuertemente marcado 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.

El municipio presenta problemáticas respecto a la legalidad de los predios, la tasa estimada de predios en condición de informalidad es de aproximadamente el 60%, primando la figura de falsa tradición. Esta situación ha generado dificultades a la hora de acceder a créditos por parte de los productores y la afectación de los ingresos propios del municipio.

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.

De otra parte, la cercanía que tiene el municipio de Inzá con la cabecera municipal del municipio de Páez Belalcázar y la Plata (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 actúa como un aspecto favorable que tiene el municipio para posibles inversiones futuras, ya que, pese a ser tierras fértiles, se encuentran cerca de Popayán y al departamento del Huila favoreciendo así el mercado de tierras.

La zona rural del municipio de Inzá concentra su economía en diferentes líneas productivas, para el caso de la agricultura sus actividades se enfocan mayormente a los cultivos de café, cacao, frijol, arveja, habichuela, yuca, arracacha, hortalizas, caña panelera, entre otros. Por otra parte, la avicultura y porcicultura se destina al autoconsumo del municipio. Y finalmente, otra de las líneas productivas en el municipio es la ganadería doble propósito.

4.17. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Jambaló

4.17.1. Dimensión contextual

El municipio de Jámbalo, se localiza al nororiente del departamento del Cauca, en la Cordillera Central de los Andes. Limita al norte con los municipios de Caloto y Toribio, por el oriente con el municipio de Páez, por el sur con el municipio de Silvia y por el occidente con el municipio de Caldono. Su cabecera municipal denominada Jámbalo se encuentra en el extremo sur sobre los límites con el municipio de Silvia, y sus coordenadas son: 2°47’19” Latitud Norte y 76°19’43” Longitud Oeste.

El territorio del municipio comprende alturas que van desde 1.700 y 3.800 metros sobre el nivel del mar, en cuanto a las temperaturas el territorio de Jámbalo presenta tres unidades climáticas: Templado húmedo, templado seco y frío húmedo. Siendo el clima frío húmedo el que ocupa la mayor área dentro del

municipio con el 81,43%, seguido del templado húmedo con un 9,92% del territorio y la unidad climática templado seco con el 8,65% del total, esta variación climática permite tener alternativas productivas que benefician el mercado de tierras, en cuanto a los rangos de temperatura presentes en el municipio se tiene que el 68,85% del mismo se encuentra en el rango de 12° a 18°C, el 26,36% en el rango de 18° a 24°C y en clima muy frio el 4,78% con rango de temperatura entre 8° y 12° C de las áreas incluidas y condicionadas del Mercado de tierras.

De acuerdo con los datos UPRA, el municipio tiene una extensión de 23.381,88 hectáreas y dentro del Mercado de Tierras 13.357,38 hectáreas, la pendiente predominante es la moderadamente escarpada con rango de pendiente del 50 al 75% en el 84,24% del territorio, seguida de la pendiente fuertemente escarpada con rango de pendiente mayor al 75% en el 9,86% del municipio, los rangos de pendientes menores solo ocupan el 5,65% del territorio, lo cual es una característica física de estos municipios de cordillera, influyendo en el mercado de tierras por la dificultad que representa el acceso a algunas veredas especialmente en época de invierno.

El municipio enfrenta diversos riesgos y amenazas naturales y antrópicas como son la erosión, las quemas y la vulnerabilidad al cambio climático. De acuerdo con datos UPRA (2023) el 80,14% del territorio presenta amenaza alta por remoción en masa, el 19,48% del mismo media y muy alta en el 0,01% del mismo, esto favorecido por las pendientes moderada y fuertemente escarpadas que son las predominantes, esto es un factor que sumado a la intervención antrópica desmedida y sin control con lleva a la degradación del suelo, afectando directamente la producción y el mercado de tierras.

De conformidad con el Plan de Desarrollo Municipal (2020), el municipio está dividido en 35 veredas, las cuales se encuentran agrupadas en tres zonas: Alta, media y baja. Esta división en zonas es muy importante para la dinámica

municipal y del Resguardo, teniendo en cuenta los planes trazados por la administración municipal.

La zona alta está conformada por la cabecera municipal y 15 veredas, Bateas – Altamira, Campo alegre, Ipicueto, La Laguna, Loma Gorda, Loma Larga, Loma Pueblito, La Odisea, Monte redondo, Nueva Jerusalén, Paletón, Pitalito, San Antonio, Zolapa y Zumbico, se encuentran en el costado sur ysuroriente del municipio.

La zona media está conformada por 11 veredas. Barondillo, Nueva Colonia, Chimicueto, El Epiro, El Maco, El Picacho, El Tablón, Guayope, La Marquesa – Buenavista, La Mina y El Trapiche, como lo indica su nombre se encuentra en la parte central de municipio.

La zona baja se ubica al extremo norte del municipio, está conformada por 9 veredas: El Carrizal, La Esperanza, Loma Gruesa, La Palma, El Porvenir, Loma redonda, Valles Hondos, Vitoyó y El Voladero.

Parte de la zona alta donde se encuentra la cabecera municipal registra los mayores precios de la tierra en el municipio, donde se concentra la mayor oferta institucional de bienes y servicios para la población. En la zona baja al norte y parte de la zona central se registran los valores más bajos e intermedios registrados en el municipio, esto debido a la distancia con relación a la cabecera municipal.

En el municipio de Jambaló se localizan vías de Primer Orden administradas por la ANI y el INVIAS, vías de Segundo Orden administradas por el departamento del Cauca y las de Tercer Orden a cargo de INVIAS y por el municipio.

En cuanto a la red terciaria se tiene un inventario de 31 rutas con un total de 114,499 km, las vías Nacionales suman 27,8 km que equivalen al 24,28% y las vías departamentales suman 48,7km, equivalentes al 42,53%.

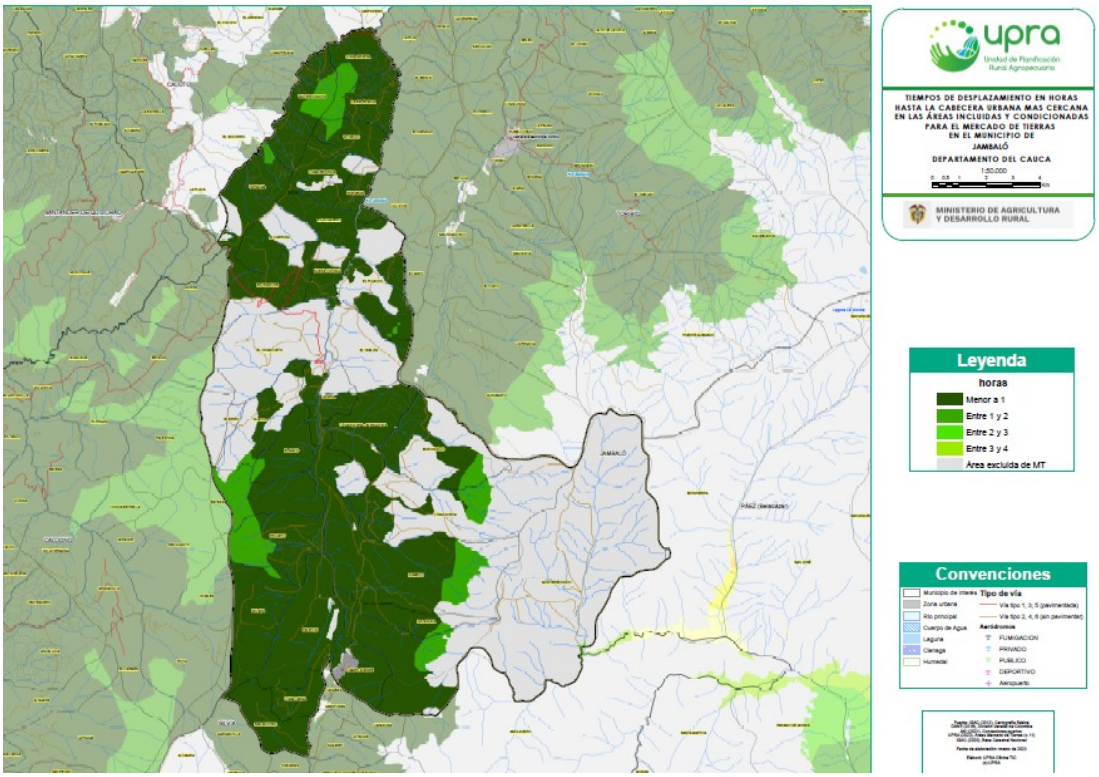
En cuanto al estado de la red terciaria del municipio se tiene que el 19% se encuentra en buen estado, el 31,12% en regular estado y el 49,87% en mal

estado, lo que hace necesario que se concentren esfuerzos por mantener en mejores condiciones las vías, las cuales teniendo en cuenta la alta amenaza de remoción en masa de los terrenos se dificulta el acceso en época de invierno, influyendo directamente en los tiempos de transporte y costos adicionales en el transporte de productos.

Según Entrevista, se tiene cubrimiento a todas las veredas en un 95% aproximadamente, al sector de Monterredondo, solo se llega por camino de herradura, vereda Loma Gruesa en el costado norte a 70 km y se requieren 2,5 horas, igual que a Valle Hondo. Para las veredas zona Lata – casco urbano las rutas circulan los jueves y domingo que son los días de mercado.

Tal como se ilustra en el mapa de isócronas donde predominan tiempos de desplazamientos menores a una (1) hora en el 89,85% del territorio y entre 1 y 2 horas en el 10,11%, lo que muestra en términos generales que existe una buena conectividad de vías en el sector rural, lo cual se agudiza en época de invierno y para lo cual se requiere especial atención por parte de la administración municipal para brindar la comunicación oportuna que se requiere para la libre movilización de personas y productos que impacta el mercado de tierras en cualquier región.

Figura 39. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Jambaló



*F*uente: UPRA (2023).

Respecto a la cobertura de servicios públicos en el área rural: El servicio de energía eléctrica tiene una cobertura del 68%, en el 30% hay cobertura parcial, con relación al servicio de acueducto la cobertura es de tan solo el 47,61% en todo el territorio. En el área urbana el servicio público de acueducto, alcantarillado y aseo lo presta la empresa APC ESP Jambaló con 332 suscriptores. Hay una APC Rural que opera en la vereda Loma Redonda denominada Administración Pública Cooperativa Agua Vida Baja de Jambaló, para el caso de acueductos veredales son operados y administrados por las Juntas Administradoras Locales como es el caso del acueducto veredal del Maco, Esta delegación y operación en la comunidad permite un mejor seguimiento y control de la operación del sistema.

En cuanto a la penetración de la banda ancha en todo el municipio es de solo el 0,06%, lo cual muestra la carencia casi total en el territorio.

En el municipio hacen presencia algunas instituciones relacionadas con el campo, como son el Banco Agrario, La Secretaría de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo, la autoridad indígena representada por el Cabildo Indígena de Jambaló, Cauca; Personería de Jambaló, Concejo de Jambaló. Juzgado municipal, personería municipal, No hay notaria ni Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. En cuanto a las Notarías las más cercanas se encuentran en Caloto, Miranda, Puerto Tejada y Silvia y respecto a la ORIP se encuentran en Santander de Quilichao, Puerto Tejada y Caloto. Esta ausencia institucional de entidades relacionadas con la titulación y el registro de predios con lleva a que se presente un índice de informalidad en la tenencia de la tierra que en el caso de Jambaló se encuentre en el rango del 75 al 100% debido a los gastos que con lleva el desplazamiento hacia eso otros sitios para realizar el respectivo trámite que permita demostrar la plena titularidad del bien inmueble, esto no favorece el mercado de tierras.

La atención en salud en Jambaló es prestada por dos instituciones prestadoras del servicio de salud. La IPS Cxab Wala Kiwe – ACIN y la E.S.E Cxsyu'Ce Jxut, estas instituciones cuentan con varios centros de salud distribuidos en cada una de las zonas alta, media y baja, se tiene un grupo de Promotores de salud que pertenecen a la misma comunidad con lo cual se garantiza un mejor acercamiento con la población especialmente la más rural. Se destaca que la IPS Cxab Wala Kiwe – ACIN realiza una serie de rituales culturales propios de la comunidad indígena en base a la cosmovisión nasa para enseñar a los niños y niñas a convivir armónicamente con el entorno natural y comunitario que los rodea.

El municipio de Jambaló presenta una gran cantidad de fuentes hídricas que se encuentran representadas en ríos, quebradas, lagunas y nacimientos de agua que mantienen y abastecen las zonas hidrográficas más importantes del país

como el río Magdalena y el Cauca. Dentro de los ríos más importantes se encuentran los siguientes ríos: Jambaló, Barondillo, La María, Valles Hondos y quebrada Zumbico que vierten sus aguas al río Palo, siendo el más importante el río Jambaló que corre en sentido sur norte por la parte media del municipio y recoge los cauces del Barondillo y Ovejeras. De acuerdo con información del plan de desarrollo municipal (2020) existen 52 quebradas en el municipio, en cuanto a nacimientos de agua se han contabilizado un total de 1.947 nacimientos. De ahí la gran importancia de este recurso no solo para beneficio de los pobladores locales, sino de la zona, ya que con estos afluentes se beneficia una Micro central Eléctrica que surte a los municipios de Caloto, Pailla y Guachené, igual que varios ingenios como Cauca y La Cabaña y varias empresas desarrolladas a partir de la Ley Páez en Caloto, Puerto Tejada y Villarrica. Dada esta buena disponibilidad de agua no se tienen distritos de riego en el territorio que permitiera establecer como factor diferencial en el precio de la tierra.

La población total reportada en el DANE con proyección a 2024 es de 19.297 habitantes de los cuales el 8,8% se encuentra en el área urbana y el 91,2% se encuentra en el área rural, lo que evidencia la importancia rural del municipio, lo cual debe procurar que se mantenga en el campo en beneficio tanto del municipio como de todo el sector agropecuario.

En su territorio se ubican dos resguardos indígenas Huellas y Jámbalo, por esta razón la presencia de población étnica predomina la indígena con 19.107 personas que representan el 99,02% del total, lo que muestra la importancia de este grupo poblacional en el municipio, existe un Cabildo Indígena que ocupa el 42,87% del territorio. La población es multiétnica y pluricultural está conformada por indígenas Nasas, Misak Mestizos y Afros, dentro de la cual los indígenas Nasas representan el 94,42% del total, están asentados en todo el territorio y pocos en la Cabecera Municipal; la comunidad Misak representa el 3,27% y mestizos 2,23% y Afros el 0,96% (Alcaldía municipal de Jambalo, 2020). El resguardo indígena de Jambaló tiene un título Colonial, esto con lleva a que se tengan en el municipio Autoridades municipales y del Resguardo y que haya una

total coordinación con el Resguardo de Jambaló como autoridad ancestral para que los planes, programas y proyectos que se tengan en ejecución por parte de la administración tengan éxito.

En el municipio se presenta algunos de tipos de asociatividad especialmente entre diferentes productores como una asociación de productores de fique a nivel municipal que reúne a 382 cultivadores con un centro de acopio en la vereda La Marquesa ubicada en la zona media y una alianza comercial con la Compañía de Empaque de Medellín S. A. En el listado de Organizaciones de Productores de Alimentos del Cauca se reporta la Asociación de Productores de Cereales Nueva Jerusalén ubicada en la vereda Nueva Jerusalén.

En cuanto a la participación directa de la mujer se tuvo información de un grupo de mujeres artesanas dedicadas a la elaboración de tejidos con productos como bolsos de lana, ruanas, chumbes, capisayos, cuentan con un promedio mensual de 150 artículos, con mercados en Popayán, Silvia, Calí, las asociadas tienen proyecto de tener un pabellón de venta en el área urbana.

Con relación a los jóvenes se cuenta con mesa de juventud del municipio y Resguardo de Jámbalo, con lo cual se busca articular programas de formación y en los que tienen que ver con el crédito para el área urbana y rural que conduzca a mejorar las condiciones de empleabilidad de la población. Con relación al adulto mayor se suministra un subsidio económico del programa Adulto Mayor.

En relación con el componente de seguridad, el municipio de Jámbalo figura con un riesgo **Medio Alto** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización - IRV, debido al conflicto armado. El cuál no se puede considerar como positivo en el mercado de tierras, porque aún se presentan alteraciones del orden público y presencia de cultivos ilícitos en algunos sectores, afectando el mercado de tierras en estas zonas.

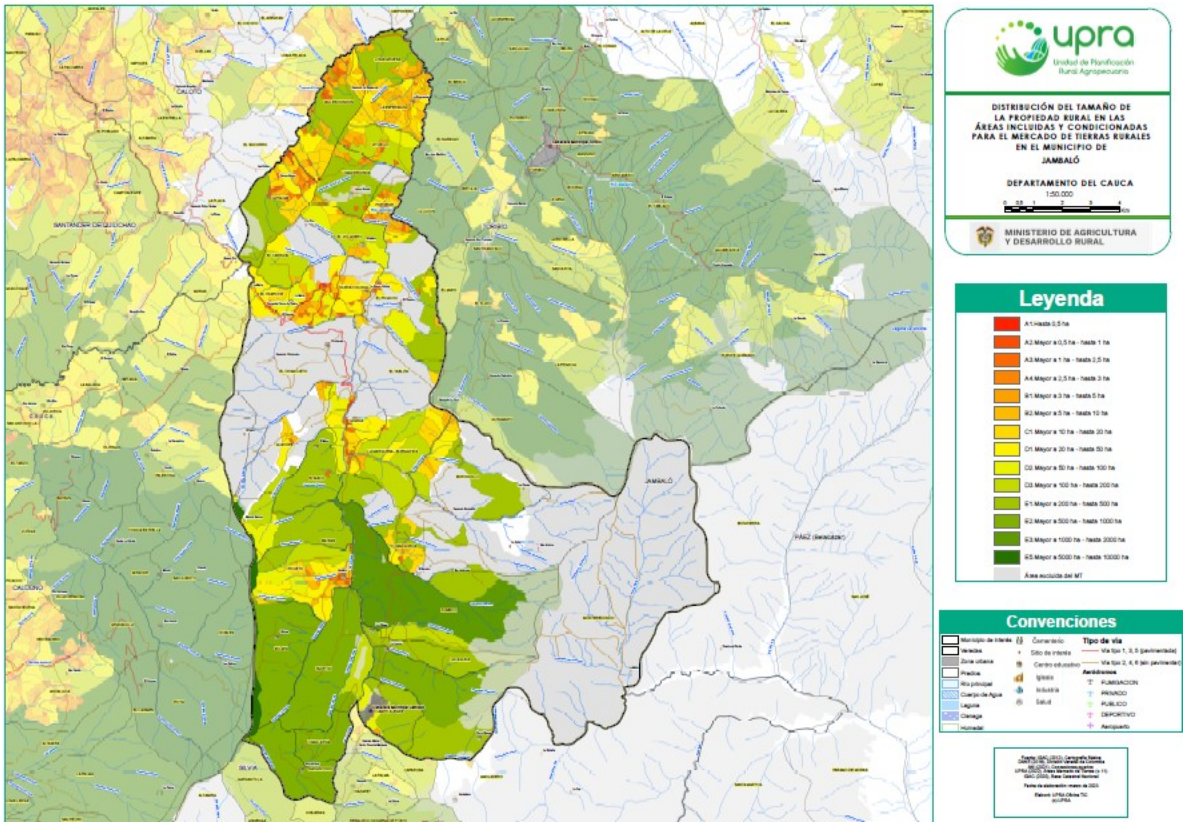
4.17.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

El municipio de Jámbalo, Cauca, registra un índice de informalidad en la tenencia de la tierra del 0,77, la cual representa que el 77% de las transacciones inmobiliarias se realizan sin las formalidades plenas que exige la Ley Colombiana, esto se traduce a que esa gran parte de predios que solo cuentan con un documento de compraventa 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 el rango que predomina es el microfundio o sea predios con área de 0 a 3 hectáreas en el 44,49% del total de predios, seguido de los minifundios o sea predios con rango de área entre 3 ha hasta 10 ha en un 27,81% , lo que indica que hay un alto fraccionamiento de predios y que se debe prestar atención a este grupo de productores para que dado su tamaño se involucren en proyectos productivos que sean acordes con su tamaño de área y que logren la rentabilidad deseada, constituyéndose en un factor no tan ventajoso para el mercado de tierras, ya que se estaría un grupo por debajo de la UAF definida en este municipio, cuyo rango más bajo esta entre 4 a 6 ha y con relación a los otros rangos de 8 a 11 ha y 14 a 19 hectáreas.

Los pobladores rurales se consideran dueños de sus predios, que tienen un tamaño. De acuerdo con la entrevista (2023), los comuneros del Cabildo tienen un promedio de 0,8 ha por unidad.

Figura 40. Mapa de distribución del tamaño de la propiedad rural en Jambaló.



Fuente: UPRA (2023).

De acuerdo con la misión para la transformación del campo se presentan las categorías de ruralidad las cuales sirven como base para focalizar y diferenciar políticas en ordenamiento social de la propiedad, provisión de servicios públicos para la población y el tipo de proyectos productivos agropecuarios y acuícolas, y no agropecuarios para las zonas rurales (DNP, 2014). Jámbalo se clasifica en la categoría de ruralidad como **rural,** dado que corresponde con municipios que tienen una población en cabecera menor de 25.000 habitantes y presentan densidades poblacionales intermedias (entre 10 hab/km2 y 100 hab/km2).

4.17.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

Con relación al Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Jambaló, Cauca, durante la entrevista virtual realizada para la caracterización del Mercado de Tierras en este municipio, se hizo la solicitud correspondiente a las autoridades municipales que asistieron a la entrevista y no fue posible su envió por medios digitales.

La consulta que se realizaron por vía Internet a diferentes fuentes como la página de la Alcaldía municipal de Jambaló tampoco se puede tener acceso ni al Acuerdo de adopción del Esquema de Ordenamiento Territorial, ni a ningún documento que permitiera su análisis.

Como resultado de la consulta adelantada vía web con las fuentes citadas, se encontró el Proyecto de Acuerdo Final "Por medio del cual se adopta el componente urbano del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Jambaló", en el cual se hace referencia al suelo urbano y en relación al suelo rural solamente en el Capítulo 3.

Artículo 15. Definición: El suelo rural está determinado por los terrenos no aptos para el uso urbano, por su destinación o vocación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y explotaciones análogas.

Artículo 16. Delimitación del Suelo Rural. Comprende el territorio demarcado entre el área de población y los límites municipales establecidos cuando se le concedió la categoría de Municipio de Jambaló.

Con esta información no fue posible realizar el análisis del Componente rural, en cuanto a su zonificación de usos y la incidencia que pudiera tener estas delimitaciones en el comportamiento de los precios de la tierra en este municipio.

En el año 2017 se implementó un plan ambiental con el fin de promover los cultivos de cereales, artesanías y fique en todo el territorio.

A su vez con el PNUD se estableció un programa de sustitución de cultivos ilícitos con 1.500 familias, para adelantar programas en ganadería, piscicultura y cultivos de fique.

Entre los conflictos más evidentes sobresalen los generados por la sobreutilización y usos inadecuados del suelo, la sobrecarga en las zonas determinadas con vocación para la conservación y recuperación de suelos. Ya sea por tener bosque, nacimientos de agua, rondas hídricas o iniciativas de reforestación (Alcaldía municipal de Jambalo, 2020). De acuerdo al mapa de áreas de conservación del municipio, en donde se tiene la ubicación de estas áreas se logró identificar corredores biológicos en las zonas de Páramo o bosques, que se articulan a través de las reservas Los Farallones, La Alaska, Barondillo y las diferentes rondas hídricas y nacimientos de agua, esto permitió también determinar la vulnerabilidad del territorio frente al cambio climático; ya sea por fuertes lluvias dada la susceptibilidad alta que tienen los suelos a amenazas altas de remoción en masa en aquellas áreas que no tienen cobertura adecuada o se ha talado la rivera de los ríos y en época de verano se presentan incendios forestales por el tipo de cobertura actual ya sean rastrojos y pasturas abandonadas.

La actividad minera se realiza en la zona del resguardo al oriente en la zona alta del territorio, en Monterredondo, También se genera conflicto por la presencia de cultivos ilícitos que acompaña además de la degradación del medio ambiente, los problemas sociales y familiares que se agudizan en estos ambientes,

El turismo es considerado como un renglón importante para el desarrollo del municipio, en especial en la zona alta o del resguardo asociado a la difusión de las costumbres y forma de vida de la comunidad indígena, artesanías, gastronomía.

La industria no ha desplazado la agricultura ya que no se presentan desarrollos importantes en el municipio, a excepción de una planta para el procesamiento de fruta en el resguardo indígena.

4.17.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La actividad agrícola en el municipio de Jambaló principalmente corresponde a cultivos permanentes como el fique, el banano, plátano y café y los cultivos transitorios de maíz tradicional, trigo, frijol y la papa. Según reporte de DNP, 2021, de acuerdo a su producción el primer cultivo es el fique con 801,99 ton con un rendimiento de 1,33 t/ha, en segundo lugar el cultivo de café con 667,69 toneladas con un rendimiento de 0,67 t/ha; en tercer lugar se encuentra el cultivo de lulo con 522 toneladas y un rendimiento de 18,00 t/ha; en cuarto lugar se reporta el tomate de árbol con un producción de 186,00 toneladas y un rendimiento de 3,00 t/ha y como quinto se registra el aguacate con 171, 00 toneladas, con un rendimiento de 9,00 t/ha. En cuanto a la distribución de estos cultivos en 33 veredas se explota el café, como también el fique y los frutales.

En cuanto a los cultivos ilícitos prolifera la coca, marihuana y la amapola, aprovechando que el 91,35% del territorio se encuentra en clima frío húmedo y templado húmedo.

La comercialización de los productos se realiza de acuerdo a su gremio, tal como el café que se vende a la Cooperativa de caficultores y vendedores como Procafam, esta producción sale para otros municipios ya completar su ciclo de transformación, en cuanto al fique existe una asociación de productores que se encarga de su comercialización con la empresa de Empaques de Medellín S.A. para los otros productos se realizan mercados de acuerdo a la distribución zonal del territorio, lo cual permite llegar a otros mercados como Caloto, Santander de Quilichao y de allí a los mercados de Popayán y Cali.

Respecto a la ganadería bovina se reportan para el año 2022, 2.477 bovinos, equinos se tienen 2.422 ejemlplares que muestran las condiciones que se tienen de usar el transporte de insumos y personas con esta modalidad, el inventario porcino es de 1.206 ejemplares.

Un renglón productivo importante en el municipio es la piscicultura que cuenta con 12 unidades piscícolas en las veredas Barondillo, Loma Gorda, Zumbico, Paletón, Campo Alegre, Carrizal, Picacho y Monte Redondo, con una producción de 7 toneladas de carne en canal de trucha arco Iris, con un potencial de 100 toneladas, se cuenta con una caseta de eviscerado, construido con el apoyo de la corporación Nasa Kiwe, Cabildo indígena y Alcaldía de Jambaló, cuenta con cuarto frio y equipos para proceso agroindustrial, tienen el inconveniente de que una sola de las 12 estaciones cumple con las normas ambientales.

Como se observa existe un gran potencial para explotaciones como la piscícola puede convertirse en renglón importante para la comunidad y la dinámica del mercado de tierras, teniendo en cuenta la gran disponibilidad del recurso hídrico apta para este tipo de explotación especialmente en la zona alta o fría al oriente y los mercados potenciales de Popayán y Cali.

En la siguiente tabla se presenta las áreas cosechadas por años y el rendimiento en toneladas por hectárea principalmente para el segundo semestre del año 2022 de acuerdo con el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales (EVAS) 2019 – 2022, elaborado por la UPRA, con base en la información suministrada por los municipios, porta SICA; Federación Nacional de Cafeteros, ENAM – DANE, Fedearroz, agremiaciones de productores locales, entre otros.

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

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/ha
Café	1.015,15	0,56
Fique	640,00	1,40
Caña panelera	107,00	10,00
Tomate de árbol	72,00	3,00
plátano	42,00	2,00
Mora	39,00	4,00
Lulo	34,00	19,00
Frijol	28,00	3,00
Maíz amarillo tradicional	27,00	1,60

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/ha
Aguacate demás variedades	19,00	9,00
Papa	18,00	3,00
Trigo	12,00	3,00
Yuca	6,00	0,70
Tomate	5,00	0,80
Arracacha	4,00	5,50

Fuente: EVA (2022).

4.17.5. Dimensión económica

Los rangos definidos en el municipio son los siguientes:

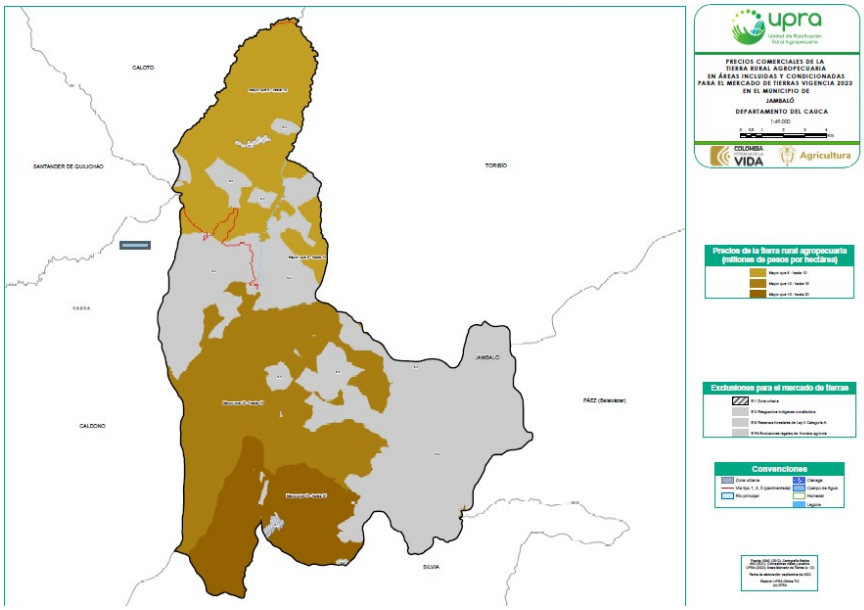
Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Este rango de precio se ubica en el extremo norte del municipio en la denominada zona baja y parte de la zona media en las veredas El Trapiche, Nueva Colonia, El Picacho. El tiempo de desplazamiento que predomina es menor a 1 hora en el 92,58% del territorio, también se encuentran tiempos de desplazamiento hasta entre 1 y 2 horas. Los valores potenciales predominantes son del rango de 27 – 34 puntos en el 63,08% de la zona. Predominan los microfundios o sea predios entre 0 y 3 hectáreas con el 46,22% del total de predios. Son zonas de pendiente moderadamente escarpada con rango del 50 al 75%. En esta zona se presentan cultivos de café, fique, frutales, plátano, maíz.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Este valor se encuentra en parte de la media y parte de veredas de la zona alta, parte central y sur del municipio. Se encuentra en parte de las veredas El Epiro, Guayope, El Maco, La Mina, La Marquesa (Buenavista), Bateas, Pitalito, Solapa, parte de Zumbico. Predominan los tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana menor a 1 hora en un 85,09% del territorio, también se encuentran sectores con tiempos de desplazamiento entre 1 y 2 horas en el 14,91% del territorio. Los valores potenciales predominantes están del rango de 27 – 34

puntos en el 67,93% seguido del rango de 19 a 26 puntos de valor potencial. Predominan los predios con tamaños entre 0 y 3 hectáreas denominados microfundios en un 44,29%, son zonas con pendientes que van de moderadamente hasta fuertemente inclinada y escarpada con rangos de pendiente entre 12 – 25%, 25- 50% y 50 – 75% respectivamente. En esta zona se encuentran establecidos cultivos de café, fique, lulo, tomate de árbol, maíz, piscicultura.

Mayor que 15 hasta 20 millones por hectárea: Corresponde un gran sector que ocupa la parte central del municipio en la denominada zona alta en las veredas San Antonio, Loma Larga, Paletón, parte de Solapa, Zumbico, La odisea, La Laguna, Nueva Jerusalén, Loma Pueblito. Los tiempos de desplazamiento predominantes a la cabecera urbana más cercana son menores a 1 hora en 95,37% del territorio y entre 1 y 2 horas en el 4,44%. Los valores potenciales predominantes están en el rango de 27 a 34 puntos en el 82,91%, seguido del rango de 19 a 26 puntos de valor potencial en un 10,73%, en síntesis, se presentan varios rangos de valor potencial, lo que ocasiona diferentes clases de tierra. Predominan los microfundios o sea los predios con tamaño entre 0 y 3 hectáreas con el 45,09% del total los predios, se presentan diferentes pendientes que van desde fuertemente inclinadas, ligera, moderada y fuertemente escarpadas con rangos de pendiente que van desde 12 -25%, 25-50%, 50-75% y mayor del 75% de pendiente y presencia en algunos sectores de erosión severa. Igualmente se presenta una variada oferta de cultivos entre los que se destaca café, fique, cultivos de mora, tomate de árbol, lulo, ganadería.

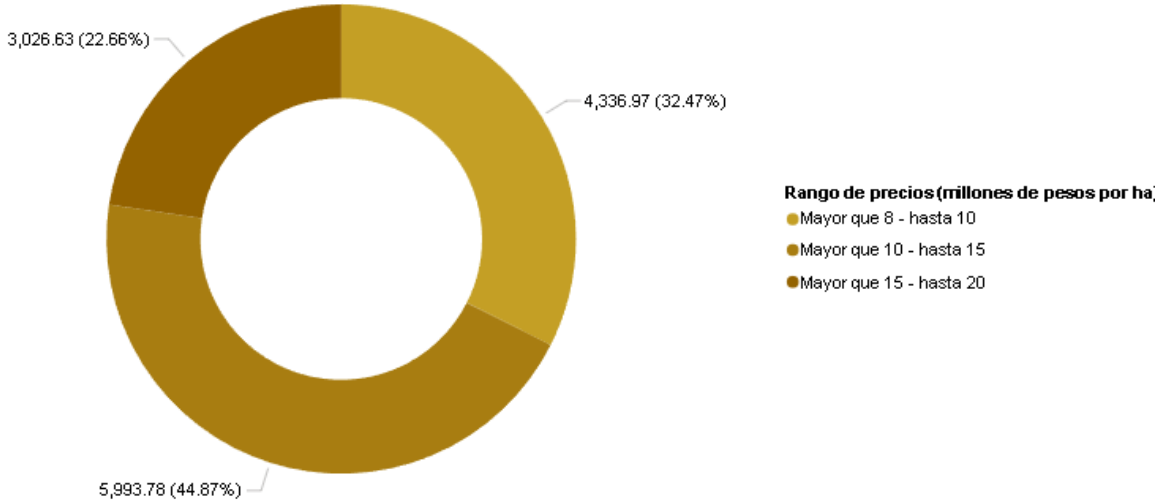
Figura 41. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Jambaló



Fuente UPRA (2023).

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que10 hasta 15 millones por hectárea con un 44,87 % de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 42. Distribución del área por rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Jambaló



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 25. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Jambaló

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de valor potencial predominantes	Tiempo de desplazamiento predominantes	Tamaño predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 8 hasta 10	4336,97	Zona baja, El Trapiche, Nueva Colonia, El Picacho	27 - 34	Menor a 1 hora	Mayor a 1 ha hasta 2,5 ha	Café fique, frutales
Mayor que 10 hasta 15	5.993,78	Parte de zona media El Epiro, Guayope El Maco, La mina, y parte de Bateas.	27 - 34	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha y mayor a 10 ha hasta 20 ha	Café fique, frutales, ganadería
Mayor que 15 hasta 20	3.026,63	Parte de zona alta,San Antonio, Loma Larga, PaletónNueva Jerusalen, Loma Pueblito	27 - 34	Menor a 1 hora	Mayor a 200 ha hasta 1000 ha	Café, fique, mora, lulo, tomate de árbol, frijol, arracacha

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio existe poca oferta para el arrendamiento de tierras rurales, se encontró información sobre arrendamiento para cultivos especialmente.

Tabla 26. Canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Jambaló.

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo
Agrícola	$1.000.000	Hectárea	año

Fuente: UPRA (2023).

4.17.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Jambaló

En el municipio de Jambaló el mercado de las tierras tiene como factor diferenciador la cercanía a las vías que recorren su territorio, en el límite entre la zona baja y media de acuerdo a la división administrativa que se maneja en el municipio por donde se encuentra la vía nacional de acceso de Caloto y Santander de Quilichao empieza a aumentar el precio de la tierra hasta la zona aledaña a la cabecera municipal ubicada en el extremo sur del municipio, donde se registra el mayor precio de la tierra hasta los límites con la zona de exclusión que corresponde a los terrenos del resguardo indígena.

Jambaló es a su vez municipio y resguardo, dado que en su su territorio se encuentran dos resguardos indígenas Jambaló y Huellas que ocupan el 96% de su territorio, exceptuando la cabecera municipal. El 99,8% del total de la población se considera indígena, por esta razón se tiene como Autoridad el Cabildo Indígena y la Autoridad Municipal, conformando una población multiétnica, multicultural, que exige que todos los programas tengan en cuenta esta conformación poblacional con el fin de que sean respetadas sus costumbres y organización administrativa y social, para garantizar su independencia y respeto a su organización.

Jámbalo es un municipio netamente rural ya que el 91,2% de su población se encuentra en el área rural, por lo cual se deben implementar la mayoría de los programas hacia ese sector, dado que, en cuanto al Valor agregado por actividad

económica según el DANE, el mayor aporte lo hacen las actividades terciarias, en segundo lugar, las primarias y como tercero las secundarias. Con este panorama se requiere más impulso para aprovechar las ventajas que ofrece el territorio desde el punto de vista ambiental, biofísica, edafoclimático ya que posee variedad de suelos, y de climas, predominando el frio húmedo en el 81,43% del territorio, seguido del templado húmedo con el 9,92%, situación que le permite tener variedad de cultivos en estos rangos altitudinales que se podrían impulsar como cereales, frutales, ganadería y piscicultura.

Los principales cultivos que se tienen en todo el territorio de Jambaló es el café y el Fique, en cuanto al café se reportan más de mil hectáreas cosechadas, y en fique 640 ha, el desarrollo de estos cultivos ha permitido que alrededor de ellos se creen asociaciones para permitir una mejor comercialización de estos productos como una Asociación de productores de fique que ha establecido comercialización con la empresa Empaques de Medellín para la compra del producto. Otro tipo de explotación importante en el municipio es la piscicultura especialmente en la zona alta o sea la ubicada al oriente de la cabecera municipal en especial en terrenos del Cabildo para cría y comercialización de la trucha arco iris, lo cual ha permitido que se tenga una caseta de eviscerado y cuarto frio, esto permite su comercialización hacia mercados importantes como Cali y Popayán, teniendo en cuenta su ubicación y relativa cercanía a estos dos importantes centros de consumo.

4.18. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de La Sierra

4.18.1. Dimensión contextual

La Sierra es un municipio localizado en el centro del departamento del Cauca, aproximadamente a 57 kilómetros de la capital, Popayán. Limitando por el norte con el municipio de Rosas, al sur con el municipio de La Vega, al occidente con los municipios El Tambo y Patía, al oriente con el municipio de Sotará.

El municipio de La Sierra, ubicado en el departamento del Cauca, se encuentra en la región andina, lo que da lugar a un clima variado según la altitud. El clima predominante es tropical de montaña, con diferencias notables a lo largo de su territorio debido al relieve y la geografía.

La región recibe lluvias frecuentes durante gran parte del año, especialmente entre abril y noviembre, aunque las lluvias pueden ocurrir fuera de esta temporada, lo que favorece la vegetación densa. La temporada seca es generalmente de diciembre a marzo. La humedad es alta, debido a las lluvias y la ubicación en una zona tropical de montaña. Además, debido a las variaciones topográficas, existen microclimas que pueden hacer que las zonas altas tengan climas más fríos, mientras que las más bajas son más cálidas y húmedas. En general, La Sierra tiene un clima tropical de montaña, con un alto nivel de humedad, precipitaciones frecuentes y temperaturas variables según la altitud, lo que contribuye a su rica biodiversidad. Es un municipio de vocación agrícola, dada la variedad climas se desarrollan diferentes cultivos destacándose el café tradicional y de tipo exportación, la caña panelera, plátano, yuca, frijol, maíz y algunos frutales.

La deforestación en las subcuencas, impulsada por la expansión agrícola, el uso de leña ante la falta de subsidios de gas, y actividades como la rayandería de yuca en la zona occidental, ha generado problemas ecológicos y afectado el equilibrio fluvial. Además, la contaminación de fuentes hídricas por actividades agropecuarias y mineras contribuye al proceso de eutrofización.

A pesar de estos desafíos, La Sierra mantiene una vocación agrícola gracias a sus suelos volcánicos altamente productivos. La comercialización de estos productos se realiza principalmente en el municipio y en mercados regionales, destacándose la exportación de café orgánico a mercados internacionales. Este dinamismo agrícola es clave para el desarrollo económico local, aunque la sostenibilidad ambiental y el manejo adecuado de los recursos naturales son

esenciales para el futuro del territorio y su mercado de tierras (Alcaldía municipal de La Sierra, 2020).

En la zona rural se ubican 3 resguardos indígenas El Oso y El Moral, Puerta del Macizo y el Cabildo de Frontino, los indígenas cuentan con una población de 2.104 habitantes es decir 58,70% de la población total y el 41,30% corresponde a población negra, mulata o afrocolombiana.

El municipio en su zona rural se encuentra dividido territorialmente en un (4) Corregimientos: Los Robles, San Pedro, La depresión y Juana Castaño y cuarenta y nueve (49) veredas distribuidas de la siguiente manera: zona norte 17 veredas, zona sur 6 veredas, zona oriente 10 veredas y zona central 2 veredas y la cabecera municipal.

Esta configuración veredal es clave para la actividad productiva, ya que permite una adecuada distribución de cultivos y actividades agropecuarias según las características específicas de cada zona. Por ejemplo, las veredas de la zona norte, como Sapongo y Quebrada Azul, destacan por su potencial agrícola, mientras que las del oriente, como El Jigual y Paraiso, se especializan en ganadería y cultivos mixtos. La presencia de comunidades indígenas en resguardos como El Oso y El Moral también influye en la dinámica territorial y productiva, aportando conocimientos ancestrales y prácticas sostenibles. Esta diversidad productiva y la tenencia de tierras generan variaciones en el mercado inmobiliario rural, afectando los precios según la vocación de uso, la ubicación estratégica y el acceso a recursos naturales.

El mercado de tierras en el municipio de La Sierra, se ve afectado por varios factores demográficos y territoriales. La alta concentración de población en zonas rurales, junto con la presencia significativa de resguardos indígenas y comunidades afrodescendientes, influye en la oferta y demanda de tierras, ya que gran parte de estas áreas están bajo regímenes especiales de propiedad colectiva. Esto limita la disponibilidad de tierras para el mercado inmobiliario convencional, generando una dinámica distinta a la de municipios con mayor

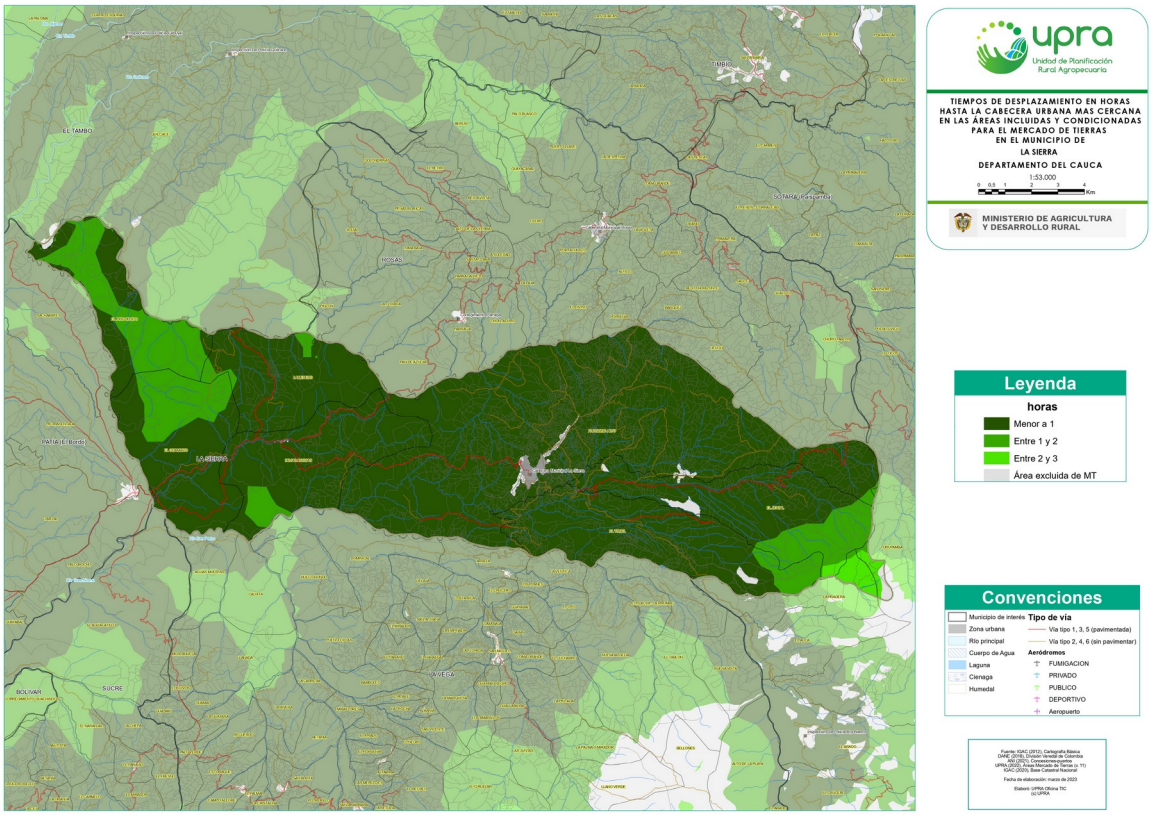
tenencia privada, y puede derivar en un mercado restringido y precios influenciados por el acceso a derechos territoriales y las regulaciones especiales de los resguardos indígenas.

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 85,03% del territorio.

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, tardando 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 el municipio, la distribución territorial de la zona rural, junto con los tiempos de desplazamiento menores a 1 hora en gran parte del área, contribuyen a un acceso relativamente fácil al mercado de tierras en esas zonas. Sin embargo, las condiciones de la infraestructura vial limitan la integración de ciertas zonas al mercado. Esto genera una segmentación en la dinámica inmobiliaria, donde las áreas mejor conectadas tienen un mayor atractivo y valor, mientras que las zonas con dificultades de acceso, como las más alejadas, presentan precios más bajos y menor liquidez debido a las limitaciones de movilidad y transporte.

Figura 43. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en La Sierra



*F*uente: UPRA (2023).

Con relación a los servicios públicos del área rural, según estadísticas oficiales en el plan de desarrollo e información capturada en la entrevista a los funcionarios de la Alcaldía Municipal, 18 veredas cuentan con acueducto interveredal, algunos de estos se relacionan a continuación: La Cuchilla, Las Delicias, Loma Grande, El Tunel, Campo Bello, Apartaderos y Taruca, Los Árboles, Santa Lucia, Cerro Negro y La Sierra.

En cuanto al servicio de alcantarillado, en la zona rural este se suple mediante pozos sépticos y baterías sanitarias, adicionalmente más del 40% no cuentan con ningún medio para hacer la recolección de las aguas servidas, por lo que se presenta la contaminación directamente sobre las quebradas y nacimientos de agua.

El servicio de energía eléctrica está presente en la mayoría de la zona rural del municipio, las veredas que no presentan cobertura son El Rinconcito y Villegas. La limitada infraestructura de servicios públicos en la zona rural de La Sierra afecta significativamente el mercado de tierras. Si bien 18 veredas cuentan con acueducto inter veredal y el servicio de energía eléctrica cubre la mayoría de la zona, la ausencia de un sistema de alcantarillado adecuado y la falta de cobertura eléctrica en veredas como El Rinconcito y Villegas disminuyen el atractivo y valor de las tierras.

El municipio de La Sierra no tiene 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. Los jagüeyes que los productores han podido construir suplen mínimamente la ausencia de los distritos.

La carencia de distritos de adecuación de tierras y riego también limita el potencial productivo, lo que puede frenar la inversión en actividades agropecuarias de mayor escala. Aunque existen instituciones como el Banco Agrario y servicios educativos distribuidos en la zona rural, las deficiencias en servicios esenciales influyen negativamente en la valoración de las tierras y en su demanda dentro del mercado inmobiliario.

El municipio cuenta con la presencia institucional del Banco Agrario, algunos operadores bancarios, Registraduría Nacional del Estado Civil y Estación de Policía. De acuerdo con las cifras oficiales presentadas en el Plan de Desarrollo, el municipio cuenta con 11 establecimientos educativos distribuidos en 44 sedes tanto en zona urbana como rural. De acuerdo con los datos reportados en el Plan de Desarrollo Municipal, el municipio presenta 58 juntas de acción comunal, de las cuales 49 representan la zona rural, todas con una parcelación activa en busca de la planificación de trabajos comunitarios y el desarrollo de proyectos.

En el municipio se intenta fortalecer la participación de las mujeres y jóvenes en diferentes proyectos, actualmente se tiene una política de mujer, la cual busca la implementación de estragáis y proyectos destinados a incrementar los ingresos y

el mejoramiento de la calidad de vida de la mujer rural. Como ejemplo de ello se cuenta con la Asociación de Mujeres Cafeteras, las cuales se encuentran vinculadas a las actividades agrícolas. En todos estos proyectos la alcaldía brinda el apoyo y acompañamiento a dichos procesos de participación.

Finalmente, con relación al componente de seguridad, el municipio de La Sierra presenta un nivel riesgo Medio de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV. Como el nivel de riesgo de victimización en La Sierra se clasifica como medio, las preocupaciones sobre la seguridad jurídica persisten, pero son menos intensas, lo que permite un acceso moderado a las zonas rurales. 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 y de infraestructura, lo que contribuye a un crecimiento moderado y un nivel bajo de tecnificación.

La organización comunitaria, junto con el enfoque en la participación de mujeres y jóvenes en proyectos productivos, es un factor positivo para el desarrollo del mercado de tierras en La Sierra. El respaldo institucional de la alcaldía en estos proyectos fortalece la cohesión social y la planificación comunitaria, lo cual puede aumentar el valor de las tierras al promover un entorno más organizado y productivo. Sin embargo, el nivel medio de riesgo de victimización, aunque moderado, aún puede generar cautela entre inversores y compradores de tierras, especialmente en zonas rurales. Este contexto de seguridad, sumado a las fluctuaciones del mercado por factores de productividad agrícola y la presencia de infraestructura básica, sugiere que el valor de las tierras rurales en La Sierra podría mantenerse estable, con un crecimiento gradual, pero sin cambios significativos en el corto plazo.

4.18.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

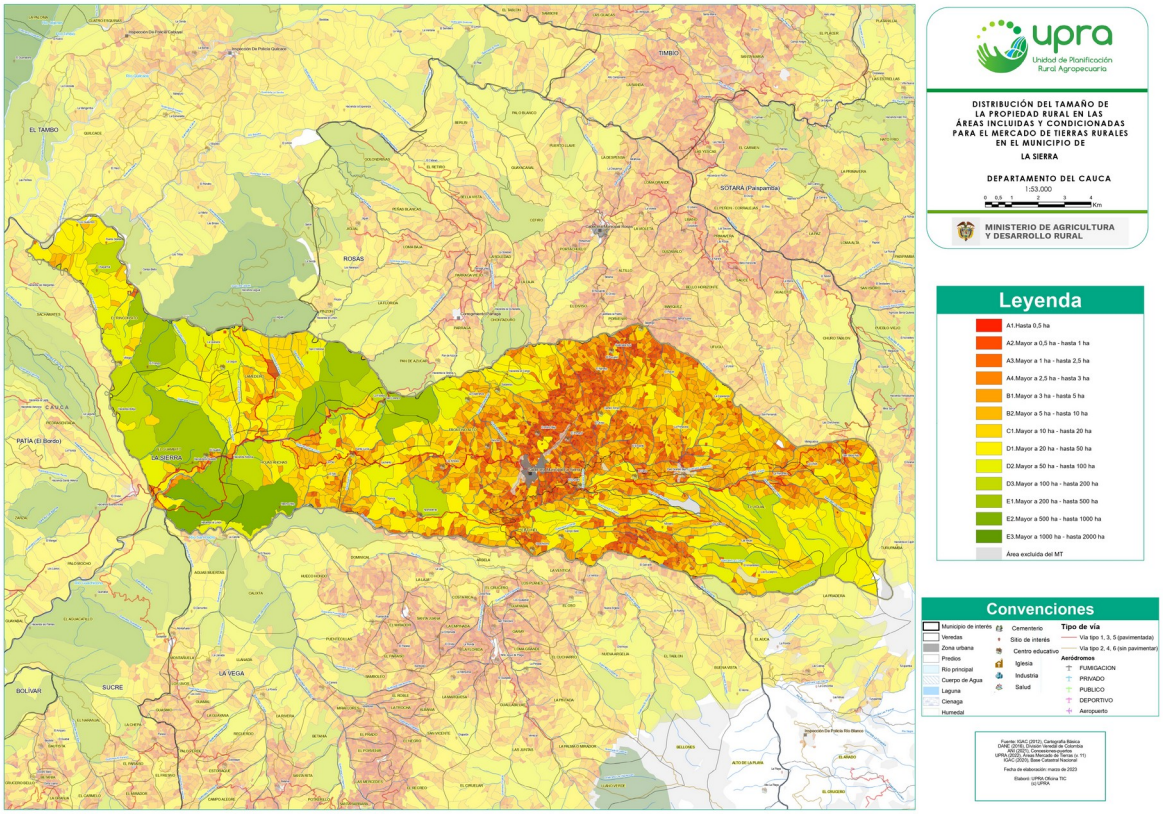
En general el municipio presenta una informalidad en la tenencia de la tierra de entre el 75% y el 100%, donde las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2020). Las formas de acceder a las tierras son variadas y predomina la compraventa, la adjudicación, la sucesión, la posesión y la ocupación.

El porcentaje de informalidad que se encuentra en el primer rango de clasificación 0 al 25%, porcentaje que se explica por la presencia inmediata de las oficinas de la SNR, notaria y otras entidades que realizan los trámites correspondientes. En la medida en que este índice sea bajo se logra una mayor participación de agentes intervinientes del mercado que pueden tener seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias que realicen.

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 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 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 de La Sierra en su mayoría presenta microfundios con el 68,27% total de los predios del municipio, abarcando aproximadamente 2.593,27 hectáreas, equivalente al 12,73% del total de las áreas para el mercado de tierras.

Figura 44. Mapa de distribución del tamaño de la propiedad rural en La Sierra.



Fuente: UPRA (2023).

4.18.3. **Dimensión de ordenamiento territorial rural**

Con relación al Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de La Sierra, durante la entrevista realizada para la caracterización del Mercado de Tierras, se hizo la solicitud de la información correspondiente a esta dimensión y no fue posible su envió por ningún medio.

Las consultas que se realizaron vía Internet a diferentes fuentes como la página de la Alcaldía municipal tampoco brindó acceso ni al Acuerdo de adopción del Esquema de Ordenamiento Territorial, ni a ningún documento que permitiera su análisis.

De la información disponible para consultar es el Diagnósticos de los suelos EOT 2023 de La Sierra. A continuación, se resumen las características principales de

los suelos del municipio, donde se presenta la Asociaron, Tipo de Suelo, Relieve y Capacidad Agrologica.

En el municipio las tierras rurales son de vocación agrícola, dedicadas principalmente de la agricultura, ganadería y minería; la existencia de sus dos principales cultivos como lo son el café y la caña panelera se han visto afectados a causa de la contaminación de las fuentes hídricas, las malas prácticas en los sistemas productivos, la sobrecarga de cultivos y ganado afectan la calidad de los suelos, lo cual se hace visible en algunas veredas como Puerta Grande, Juana Castaña, Rinconcito, San Lorenzo, San Lucia, La Depresión, Campo Bello y el Tunel. Adicionalmente, la actividad minera de materiales de arrastre y de oro ha generado conflictos ambientales muy grandes.

La vocación agrícola de las tierras rurales en La Sierra, Cauca, enfrenta importantes desafíos que afectan directamente el mercado de tierras. La degradación del suelo, provocada por la sobrecarga de cultivos y ganado, junto con las malas prácticas productivas y la contaminación de fuentes hídricas, ha impactado negativamente la calidad de los principales cultivos, como el café y la caña panelera, reduciendo su rentabilidad. Esta situación disminuye el valor de las tierras en áreas afectadas, como Puerta Grande, Juana Castaña y otras veredas. Además, la actividad minera, particularmente la extracción de materiales de arrastre y oro ha intensificado los conflictos ambientales, lo que genera incertidumbre entre potenciales compradores e inversores, limitando la expansión del mercado inmobiliario rural. La presión ambiental y productiva hace que el valor de las tierras fluctúe dependiendo de su ubicación, calidad de suelo y acceso a fuentes de agua no contaminadas.

El mapa de usos potenciales (normados) no fue suministrado durante la entrevista semi estructurada y tampoco se encontró en la plataforma de internet, por tal razón no se anexa.

4.18.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La economía agropecuaria del municipio se desarrolla principalmente en el sector primario generando el 70% se los empleos e ingresos económicos. Con relación a esto se destaca la producción de café y caña panelera en el centro y oriente del municipio, en menor producción se pueden mencionar el plátano, yuca, maíz, y algunos frutales. En el sector pecuario hay cría de ganado bovino doble propósito de los cuales se aprovecha la venta de carne, y leche especialmente en las veredas de San Pedro, La Palma, El Osos, Providencia, La Cuchilla, entre otras, donde la capacidad de carga es entre 1 y 2 reses por hectárea, destacando el predominio de animales criollos Cebú, Pardo Suizo y Normando. Asi mismo la producción de especies menores como pollos, gallinas y cerdos; la apicultura se da principalmente en el nororiente del municipio en sectores como San Andrés y la piscicultura en las zonas más cálidas. Los productos son comercializados en el mimo municipio y municipios aledaños, en menor escala en Popayán.

Tabla 27. Área y rendimiento de los principales cultivos en La Sierra

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año - semestre	RENDIMIENTO Ton/Ha
Café	1631,67	1,23
Caña Panelera	1177,00	120,00
Plátano consumo interno	68,00	13,00
Yuca Industrial	50,00	19,00
Cacao	40,00	0,50
Lulo	28,00	20,00
Maíz Amarillo Tradicional	19,00	2,00
Aguacate demás variedades	17,00	8,00
Frijol	17,00	1,40
Mora	16,00	11,00
Yuca consumo en fresco	15,00	15,00
Limón Tahití	12,84	12,00
Maíz Blanco Tradicional	12,00	2,00
Granadilla	5,50	5,40
Tomate	5,00	40,00
Habichuela	5,00	5,00
Achira	3,00	1,40

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año - semestre	RENDIMIENTO Ton/Ha
Arracacha	3,00	20,00
Banano consumo interno	2,00	20,00
Cebolla De Rama	2,00	11,00
Caña de Azúcar	1,20	90,00
Limón demás variedades	1,08	8,00
Naranja Jaffa	1,06	13,00
Naranja Valencia	0,85	5,00
Mandarina demás variedades	0,45	2,09
Limón Pajarito	0,28	5,00
Mandarina Arrayana y/o Oneco	0,22	4,50
Tangelo	0,17	5,00
Naranja demás variedades	0,04	25,00

Fuente: EVA (2022).

El principal cultivo que se destacan en el municipio es el café, con un 8.5% del área sembrada del total del municipio, el nivel de tecnificación es medio, su explotación es minifundista y se comercializa en la cabecera municipal.

Consultado 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. Se registra que para el año 2022 el municipio de La Sierra conto con 1.951 hectáreas sembradas, con una producción de 2003 toneladas y un rendimiento de 1,23 t/ha.

Seguido del café se encuentra la caña panelera donde para el año 2022 se contaba con 1.257 hectáreas sembradas, con una producción de 141.240 toneladas y un rendimiento de 120 t/ha. Este producto se transforma en panela compacta y pulverizada y su destino es el mercado regional.

La economía agropecuaria de La Sierra impacta el mercado de tierras al mantener una alta demanda por terrenos agrícolas, especialmente para el cultivo de café y caña panelera, así como para la ganadería. La tecnificación media y la

explotación minifundista limitan el crecimiento del valor de la tierra, mientras que la degradación de suelos y la contaminación afectan su productividad, reduciendo el atractivo para nuevos inversores. Los arriendos vinculados a actividades ganaderas, junto con los costos laborales, generan fluctuaciones en los precios, haciendo que las tierras más fértiles o mejor ubicadas tengan mayor valor.

4.18.5. **Dimensión económica**

Los rangos definidos en el municipio son los siguientes:

Mayor de 10 hasta 15 millones por hectárea: Son tierras ubicadas al costado oriental del municipio, tierras medianamente productivas, los rangos de valor potencial predominante están entre 27 y 34 puntos de valor potencial en 30,63%, relieve ligera y moderadamente escarpado con pendientes entre el 25% 50% y 75%. y los tiempos de desplazamiento que predominan son menores a 1 hora en el 71,50% del territorio.

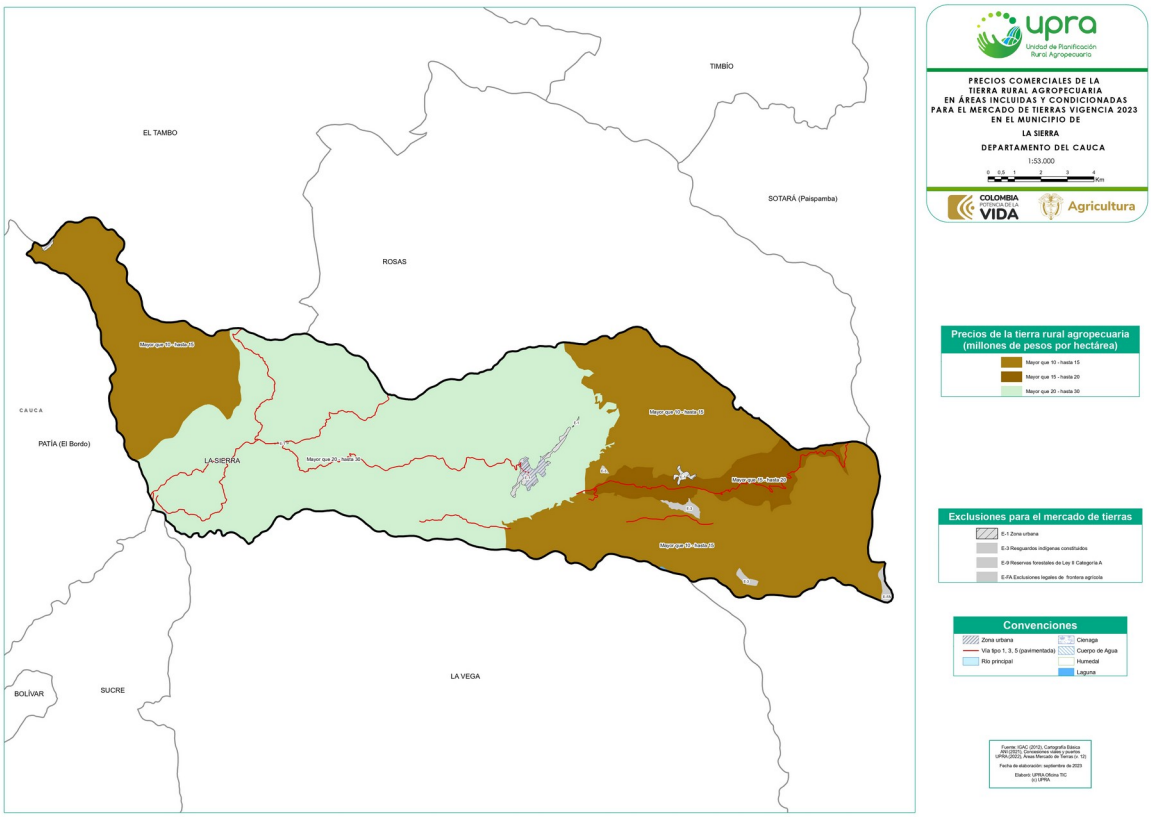
Mayor de 10 hasta 15 millones por hectárea: Son tierras de clima templado húmedo, ubicadas al costado suroriental y nororiental del municipio, suelos de mediana capacidad productiva clase 08 y 10, con predominio de valor potencial de 27 y 34 puntos de valor potencial en 30,63% y relieve moderadamente escarpado con pendientes superiores al 50%. Estas zonas presentan pocos y difíciles accesos viales, mayores tiempos de desplazamiento al casco urbano superiores a 3 horas ubicadas en las veredas Rinconcito, Puerta Grande, Villegas, Juana Castaña, Chorritos, Los Robles, San Pedro Bajo, El Moral, entre otras y los tiempos de desplazamiento que predominan son menores a 1 hora en el 71,50% del territorio.

Mayor de 15 hasta 20 millones por hectárea: Son las tierras ubicadas con frente y cercanía al corredor vial que comunica el casco urbano con el municipio de Sotará, con suelos de media capacidad productiva, clase 06, 08 y 10 con valor potenciales entre 27 y 34 puntos en 53,30%, relieve ligero, moderado y

fuertemente escarpado, con pendientes superiores al 25%, y los tiempos de desplazamiento que predominan son menores a 1 hora en el 100% del territorio.

Mayor de 20 hasta 30 millones por hectárea: Son tierras ubicadas en el centro-occidente del municipio, son tierras medianamente productivas, clase 08, 09 y 10, con predominio de valores potenciales entre 41 y 46 puntos en 18,96%, relieve ligera y moderadamente escarpado con pendientes del 25% al 75%, presenta buenos accesos viales y cercanía a los centros de consumo, y los tiempos de desplazamiento que predominan son menores a 1 hora en el 97,21% del territorio.

Figura 45. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en La Sierra

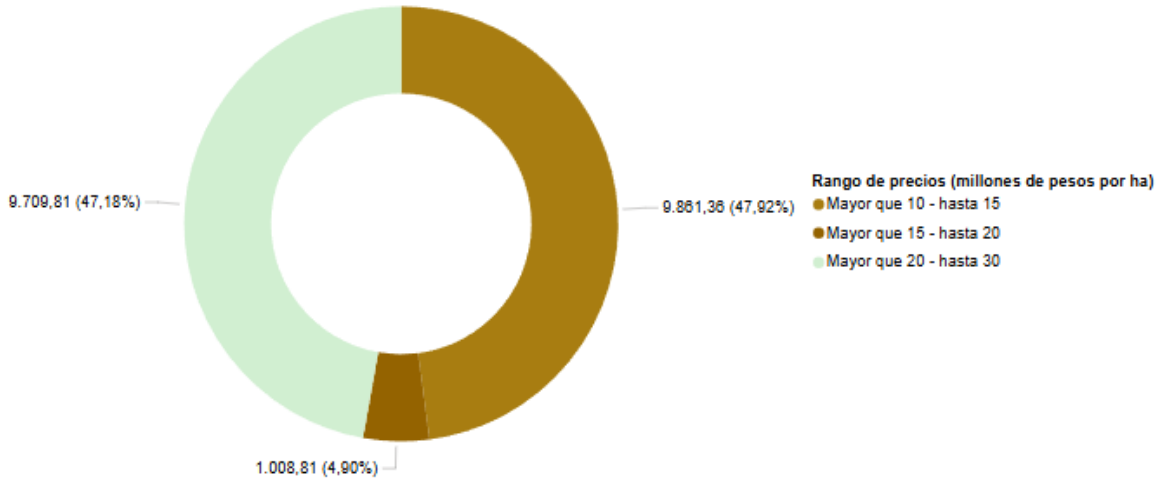


Fuente UPRA (2023).

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

mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea con un 47,92 % de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras rurales.

Figura 46. Distribución del área por rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en La Sierra



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 28. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de La Sierra

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 10 hasta 15	9.861,36	Rinconcito, Puerta Grande, Villegas, Juana Castaña, Chorritos, Los Robles, San Pedro Bajo, El Moral, entre otras.	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, minero y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	1.008,81	Corredor Vial	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 30 hasta 30	9.709,81	Centro oriente y centro occidente	41 a 46 puntos	Menor a 1 hora	Menores a 0.5 hasta 1 ha y mayor a 1 ha hasta 2,5 ha	Agrícola y pecuario

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio existe oferta para el arrendamiento de tierras rurales para el establecimiento y desarrollo de cultivos y la ganadería bovina.

Tabla 29. Canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de La Sierra.

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Pecuario - Ganadería	$35.000 – $40.000	Ha	mensual	Este valor es por hectárea, por cabeza por mes, y se presenta en las zonas donde hay pastos mejorados, que generalmente, son las que se encuentran más próximas a la cabecera urbana o cerca a la vía panamericana
Pecuario - Ganadería	$25.000 - $30.000	Ha	mensual	El costo de arrendamiento se da para las áreas de terreno donde los pastos no presentan ningún tipo de manejo, es decir que no son pastos mejorados. El rango de precio de arriendo incluye pasturas nativas

Fuente: UPRA (2023).

4.18.6. **Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en La Sierra**

El municipio de La Sierra se ubica en el centro del departamento, de vocación agropecuaria, cuyos principales cultivos son el café, caña, plátano, frutales, entre otros a menor escala. Pose variedad de climas pasando desde el frio del macizo colombiano, hasta el clima cálido sobre la orilla del rio Patía,

Los suelos en general son de medianas condiciones agrológicas, 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 y la pendiente.

Otro aspecto importante dentro del mercado inmobiliario es la ubicación y la accesibilidad, sobre las principales vías de acceso al municipio (pavimentadas), los predios con frente a estas cuentan con valores superiore a los rangos estipulados.

4.19. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de La Vega

4.19.1. Dimensión contextual

El municipio de La Vega, se encuentra ubicado al suroccidente de Colombia y limita al norte con el municipio de La Sierra, al sur con los municipios de San Sebastián y Almaguer, al este con el municipio de Sotará, y al oeste con los municipios de Sucre y Patía. De acuerdo con la clasificación del territorio es importante resaltar que el municipio cuenta con un área total de 51.710,67 hectáreas, de los cuales 40.281,71 ha pertenecen al área de Mercado de Tierras.

La Vega presenta una gran diversidad climática debido a su relieve montañoso. Se clasifica en varias zonas climáticas: Clima Muy Frío Húmedo: Ubicado en la parte alta de la cordillera, con alturas entre 2800 y 3800 m.s.n.m. y temperaturas entre 6 y 12°C. Se caracteriza por nubosidad constante, lluvias frecuentes y bajas temperaturas. Se encuentra en el Páramo de Barbillas y los resguardos indígenas de Guachicono y Pancitará. Clima Frío Húmedo: Se encuentra entre los 2000 y 3000 m.s.n.m. con temperaturas de 12 a 14°C. Abarca regiones como Guachicono, Pancitará y La Vega. Clima Medio Húmedo: Ubicado entre 1000 y 2000 m.s.n.m. con temperaturas entre 16 y 22°C. Forma parte de la "Zona Cafetera" y se extiende por corregimientos como Santa Bárbara, Los Uvos y El Palmar, y Clima Húmedo: Similar al anterior, con

temperaturas entre 16 y 18°C, y se distribuye entre los 1000 y 2000 m.s.n.m. Se presenta en áreas como El Diviso, Albania y Santa Rita.

La topografía de La Vega es predominantemente montañosa, cubriendo aproximadamente el 95 % del territorio municipal. Las únicas áreas planas están localizadas en las zonas de Calipsa y Aguas Muertas. Este factor geográfico influye significativamente en las dinámicas del mercado y precios de la tierra, en la productividad y en el aspecto social, marcando las oportunidades y limitaciones para actividades económicas como la agricultura, la ganadería y el turismo.

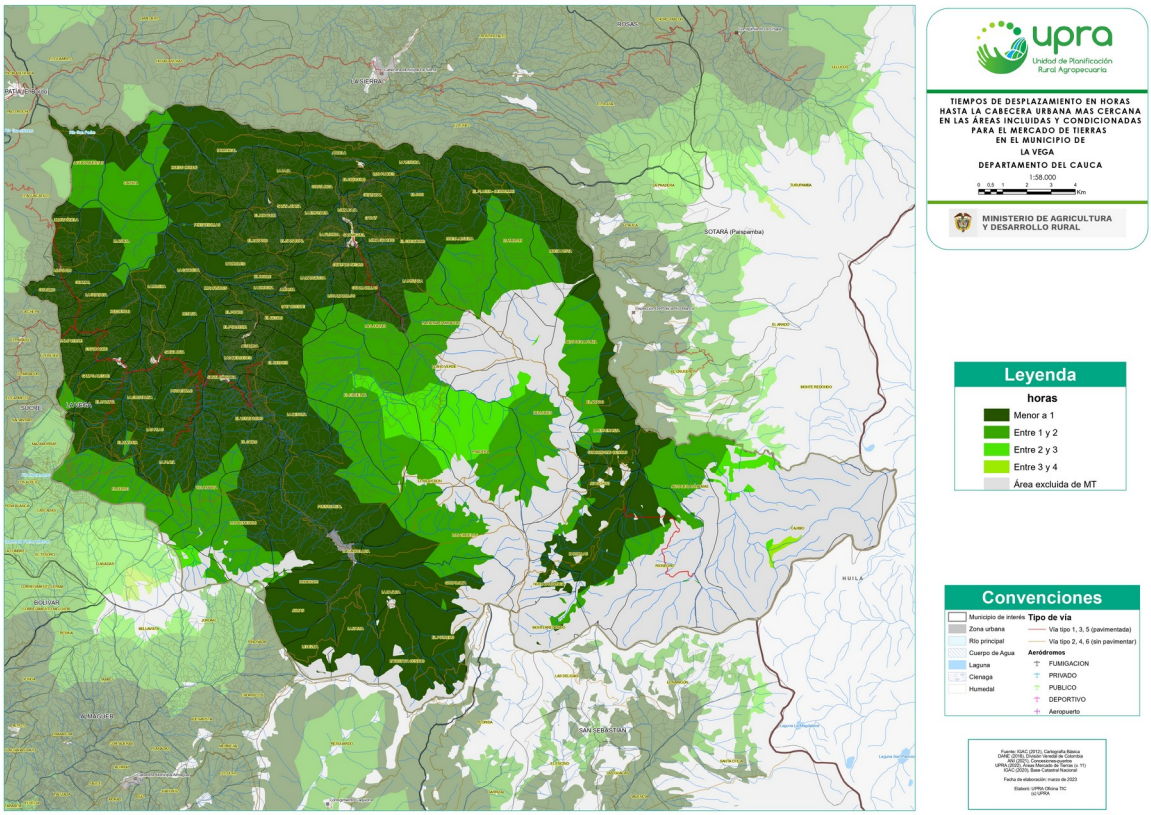
En cuanto a la división política el sector rural el cual está conformado por doce (12) corregimientos; dos de los cuales son resguardos indígenas pertenecientes a la comunidad Yanacona.

La infraestructura vial del municipio, facilita el acceso vehicular al 90% de las veredas, alcanzando una conectividad vial estimada del 80%. Desde el casco urbano, situado a 109 km de Popayán (aproximadamente 3 horas y 30 minutos de recorrido), se puede acceder a la mayoría de las veredas, aunque algunas presentan desafíos específicos. Por ejemplo, la vereda El Diviso carece de acceso vehicular, requiriendo un trayecto mixto que incluye 1 hora y 30 minutos en vehículo hasta Campo Alegre y otro tanto a pie. Las veredas más distantes, como La Calipsa y Aguas Muertas, se encuentran a 2 horas del casco urbano, pero cuentan con mejores vías de acceso. En general, la red vial de La Vega muestra un desarrollo significativo que facilita la conexión entre las zonas rurales y el casco urbano, aunque persisten retos en las áreas más remotas.

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 66,89%.

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

Figura 47. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en La Vega



*F*uente: UPRA (2023).

El municipio presenta un avance significativo en la cobertura de servicios públicos, aunque persisten desafíos importantes, especialmente en las zonas rurales. La cobertura de energía eléctrica alcanza el 95% de las veredas y el 90% de las familias beneficiarias, siendo la vereda Buena Vista la que enfrenta mayores carencias en este aspecto. En cuanto al acceso al agua, la cabecera municipal cuenta con acueducto y alcantarillado gestionado por una asociación de juntas, mientras que en la zona rural la prestación del servicio depende de Juntas de Acueducto o Juntas de Acción Comunal. Actualmente, se está desarrollando un diagnóstico a través del proyecto SIASAR para caracterizar el

abastecimiento de agua y saneamiento en estas áreas. Sin embargo, algunas zonas, como el corregimiento de Santa Juana y sectores aledaños, han enfrentado emergencias por desabastecimiento de agua debido a la aridez, afectando a comunidades como Puentecillas, Juecondo y Paraíso, entre otras. Esto evidencia la necesidad de fortalecer la planeación y la gestión de servicios básicos en las zonas más vulnerables del municipio.

En el municipio hacen presencia institucional el Banco Agrario única entidad bancaria y financiera que presta sus servicios en el municipio, el Comité Municipal de Cafeteros, la Notaria única y la UMATA; el municipio no cuenta con Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

La Vega cuenta con una red de instituciones educativas públicas distribuidas en sus áreas rurales y corregimientos, que buscan garantizar el acceso a la educación en toda la región. Entre estas se encuentran centros docentes como Barbillas, El Oso y Palo Verde, ubicados en sus respectivas veredas, y colegios como el Básico Los Uvos y el Básico Santa Juana de Arco, localizados en los corregimientos Los Uvos y Santa Juana. Asimismo, destacan el Colegio de Educación Básica Santa Rosa de Lima Arbela y la Escuela Rural Mixta Pancitara, que brindan formación en sus respectivas zonas. Otras instituciones como el Colegio San José de Altamira y las escuelas La Carrera y Ledezma complementan esta oferta educativa. En cuanto a la oferta de servicios de salud, se cuenta con un hospital de primer nivel en la cabecera municipal y algunos centros de salud en corregimientos como Albalá, Sam Miguel, Uvo, Palmar, Santa Rita, Diviso y Albania.

De igual manera el municipio ha adoptado un enfoque diferencial centrado principalmente en garantizar los derechos de la infancia y la adolescencia. Sin embargo, se evidencia una carencia de políticas específicas dirigidas a otros grupos vulnerables, como las mujeres y los adultos mayores, quienes no cuentan con estrategias diferenciadas que aborden sus necesidades particulares.

Con relación al componente de seguridad, el municipio de La Vega presenta un nivel riesgo Medio de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, las preocupaciones sobre la seguridad jurídica persisten en mayor medida, lo que puede limitar parcialmente el acceso constante a las zonas rurales. Aunque la confianza de inversionistas y compradores sigue presente, esta se ve condicionada por la percepción de riesgo, generando una demanda de tierras más cautelosa. Este nivel de riesgo provoca fluctuaciones más marcadas en el valor de la tierra, influenciadas por factores como la fertilidad y el potencial productivo de la región. La presencia de grupos armados, aunque esporádica, puede generar interrupciones en los proyectos de desarrollo agrícola, turístico y de infraestructura, afectando el crecimiento sostenido y reduciendo el nivel de tecnificación en el sector productivo.

Este territorio forma parte de la región estratégica del Macizo Colombiano, reconocida como la "cuna del agua" por ser el origen de los principales ríos del país, lo que le otorga una relevancia ambiental clave para la sostenibilidad hídrica de la región y del país.

El mercado de tierras en La Vega se ve directamente influenciado por factores relacionados con la seguridad, la infraestructura y la disponibilidad de servicios públicos. El nivel de riesgo medio de victimización limita parcialmente el acceso constante a zonas rurales, lo que genera incertidumbre entre inversionistas y compradores. Este ambiente de inseguridad puede frenar la dinámica de compraventa de inmuebles rurales y provocar fluctuaciones en el valor de la tierra, que se ven favorecidos principalmente por su fertilidad y potencial productivo.

4.19.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

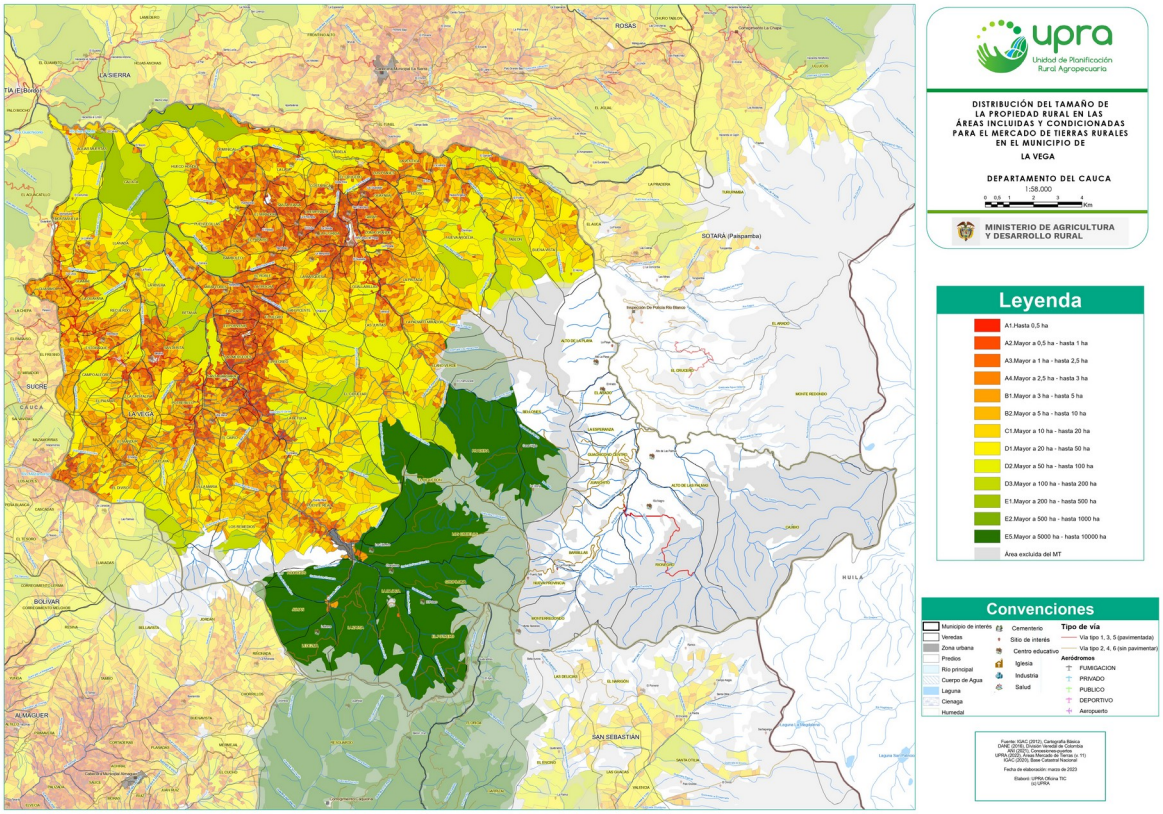
En general el municipio presenta una informalidad en la tenencia de la tierra de entre el 75% y el 100%, donde las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2020). Las formas de acceder a las tierras son variadas y predomina la compraventa, la adjudicación, la sucesión, la posesión y la ocupación.

Con este porcentaje de informalidad, se refleja un nivel crítico de informalidad en el mercado. A pesar de la existencia de una notaría, el municipio carece de una oficina de registro de instrumentos públicos y otras entidades que podrían facilitar los trámites. Esto ha generado que una parte significativa de la población siga enfrentando serias dificultades para acceder plenamente a estos servicios. La alta informalidad se debe a problemas estructurales en cuanto a cobertura y acceso a las instituciones, lo que da lugar a un número elevado de transacciones sin el respaldo legal completo. Aunque el índice de informalidad ha disminuido ligeramente respecto a niveles anteriores, esta situación continúa afectando gravemente la dinámica del mercado inmobiliario, generando altos niveles de inseguridad jurídica y una percepción generalizada de riesgo e inestabilidad.

En cuanto al régimen de tenencia de la tierra, el municipio presenta una dualidad. Por un lado, en sectores como Bellones, Las Palmas, Pradera, Higuerón, Ciruelos y Los Rodrígos, se encuentran resguardos indígenas con un régimen específico de propiedad colectiva y autonomía en el manejo de sus territorios. Por otro lado, el resto del municipio se caracteriza por la predominancia de minifundios, lo que refleja una fragmentación significativa de la tierra que limita la escala productiva, pero favorece la diversificación de actividades familiares.

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 la Vega en su mayoría presenta microfundios (hasta 3 ha) con el 68,87% total de los predios del municipio, abarcando aproximadamente 4.648,00 hectáreas, equivalente al 11,97% del total de las áreas incluidas y condicionadas del municipio.

Figura 48. Mapa de distribución del tamaño de la propiedad rural en La Vega.



Fuente: UPRA (2023).

La alta informalidad en la tenencia de la tierra en La Vega, 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. Esto genera un mercado restringido a transacciones locales y prácticas informales, perpetuando la inseguridad jurídica y restringiendo el acceso a créditos y programas de desarrollo rural. Además, las condiciones de informalidad impiden la capacidad de planificar el uso del suelo de manera eficiente, afectando negativamente el desarrollo económico y social del municipio.

4.19.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

El municipio de La Vega tiene como instrumento de ordenamiento territorial un Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT (Alcaldía municipal de La Vega, 2002), como no fue suministrado durante la entrevista semiestructurada, solo se pudo consultar el proyecto de acuerdo de 2002 el cual se encontró en internet. De igual manera la cartografía tampoco fue suministrada, por tal razón no se pudo anexar el plano de usos del suelo.

El proyecto de acuerdo del (EOT) de La Vega define la ocupación del rural pero no defines los usos potenciales del suelo del territorio. A continuación, se resumen la ocupación del suelo rural con base en el proyecto de acuerdo:

Ocupación del Suelo Rural:

- Áreas de Conservación y Protección Ambiental:

Se identifican ecosistemas clave para la conservación y el abastecimiento hídrico, como las cuencas de los ríos Guachicono y Pancitará. Áreas de Reserva para ecoturismo y conservación incluyen diversas quebradas y zonas paisajísticas.

- Manejo de Áreas en Riesgo:

Se declaran zonas de alto riesgo sísmico y geológico en el municipio, prohibiendo la construcción en estas áreas. Se establecerán planes de prevención de desastres y se dará prioridad a las familias en zonas de riesgo para reubicación.

- Servicios Públicos y Saneamiento Básico:

Se prioriza el desarrollo de plantas de potabilización de agua y la producción limpia en la zona rural, especialmente en áreas cafeteras.

- Manejo de Residuos Sólidos:

Se implementará un Plan de Manejo Integral de Residuos Sólidos, con la construcción de rellenos sanitarios en las zonas del municipio, con el aval de la Corporación Autónoma del Cauca (C.R.C.)

El municipio de La Vega, se posiciona como un importante punto de desarrollo turístico en la región gracias a su riqueza natural y biodiversidad, características que lo convierten en un destino atractivo para el ecoturismo y las actividades de aventura. Espacios como el páramo de los Bellones y el páramo de La Vega no solo son relevantes por su valor ambiental, sino que también representan un motor económico para la comunidad local. La creciente afluencia de turistas interesados en montañismo, senderismo y la observación de especies emblemáticas como la danta, el tigrillo y diversas aves endémicas, ha incentivado la generación de empleo en sectores como el hotelería, la gastronomía y los servicios turísticos. Asimismo, el turismo sostenible en La Vega fomenta la conservación de los ecosistemas y fortalece la economía local, integrando a las comunidades rurales en iniciativas que promueven el uso responsable de los recursos naturales. Este enfoque equilibrado entre turismo y sostenibilidad refuerza el papel del municipio como un eje estratégico en el desarrollo económico del departamento del Cauca.

El municipio, enfrenta importantes conflictos en el uso del suelo debido a la coexistencia de la minería legal, con trece títulos otorgados y 69 solicitudes en trámite, y paralelamente con la minería ilegal. La minería se ubica principalmente en territorios cálidos como Paraíso, Juecondo y Puentecillas. Estas actividades extractivas generan tensiones no solo con las prácticas agrícolas y ganaderas tradicionales, sino también con los esfuerzos de conservación en una región clave para el equilibrio ambiental.

El crecimiento de la minería ha originado disputas territoriales y ambientales, afectando de manera significativa los ecosistemas locales y el acceso al agua de las comunidades, particularmente en un contexto donde los páramos y las fuentes hídricas son esenciales para la región.

Los conflictos del uso del suelo persisten ya que las prácticas mineras compiten directamente con el uso tradicional y sostenible del suelo, generando problemas que reflejan la necesidad de un equilibrio entre desarrollo económico y la protección del medio ambiente en una región de alta sensibilidad ecológica.

En La Vega, el mercado de tierras está influenciado por la compatibilidad de actividades sostenibles, como el turismo y la agricultura, con presiones extractivas de la minería. Las restricciones y disputas sobre el uso del suelo generan variaciones en los valores, encareciendo tierras en áreas de interés turístico y agrícola, mientras la actividad minera y los conflictos asociados pueden desvalorizar zonas afectadas por impactos ambientales o sociales.

4.19.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El municipio de La Vega se caracteriza por una economía agropecuaria diversificada, con cultivos predominantes como el café y el plátano, además de actividades ganaderas enfocadas en la producción de leche y carne. En términos de ordenamiento productivo, estos cultivos y actividades se distribuyen de manera estratégica según las condiciones geográficas y sociales del territorio. Los cultivos de café y plátano se desarrollan mayormente en zonas que no corresponden a resguardos indígenas, mientras que la ganadería, tanto de leche como de carne, se concentra en las veredas y resguardos ubicados en las áreas cálidas del norte del municipio. Esta distribución permite una optimización del uso del suelo acorde con las características del entorno y las prácticas culturales.

Tabla 30. Área y rendimiento de los principales cultivos en La Vega

Cultivo	Área Cosechada (ha)	Rendimiento (ton/ha)
Café	2.900,89	0,48
Plátano	1.532,00	0,99
Caña Panelera	853,00	45,00
Papa Todas las variedades	35,00	6,80
Tomate de árbol	15,00	0,85
Trigo	10,00	2,00

Cultivo	Área Cosechada (ha)	Rendimiento (ton/ha)
Yuca consumo fresco	8,00	2,80
Maíz Amarillo Tradicional	5,00	1,03
Maíz Blanco Tradicional	4,00	1,03

Fuente: EVA (2022).

En cuanto a la comercialización, el 80% de los productos agropecuarios generados en La Vega son destinados al consumo interno del municipio, lo que refuerza su autosuficiencia alimentaria y dinamiza la economía local. Las principales zonas de intercambio y venta son la cabecera municipal y los corregimientos de Altamira, San Miguel, Santa Juana y Santa Rita, que funcionan como puntos clave para la distribución de productos agrícolas y ganaderos.

En el ámbito de la agroindustria, el municipio ha implementado proyectos que buscan agregar valor a las materias primas locales a través de asociaciones comunitarias. Por ejemplo, la Asociación Apimasizo desarrolla procesos de producción y transformación de miel en la vereda Altamira, aprovechando la apicultura como una actividad sostenible y productiva. Por otro lado, las asociaciones Asprolec y Asprolac lideran proyectos de transformación láctea en territorios indígenas como Guachicono y Pancetará, fortaleciendo la economía local e incentivando la organización comunitaria. Estos esfuerzos demuestran un enfoque integral de ordenamiento productivo que combina el aprovechamiento de los recursos naturales con la sostenibilidad económica y social del territorio.

El valor del jornal es de 30 a 35 mil pesos a todo costo.

4.19.5. Dimensión económica

Los rangos definidos en el municipio son los siguientes:

Mayor de 5 hasta 8 millones por hectárea: A este rango de precios pertenecen dos sectores, el primero son tierras ubicadas al suroriental del municipio, en parte de los corregimientos de Arbela, Guachicono, Pancitara y San

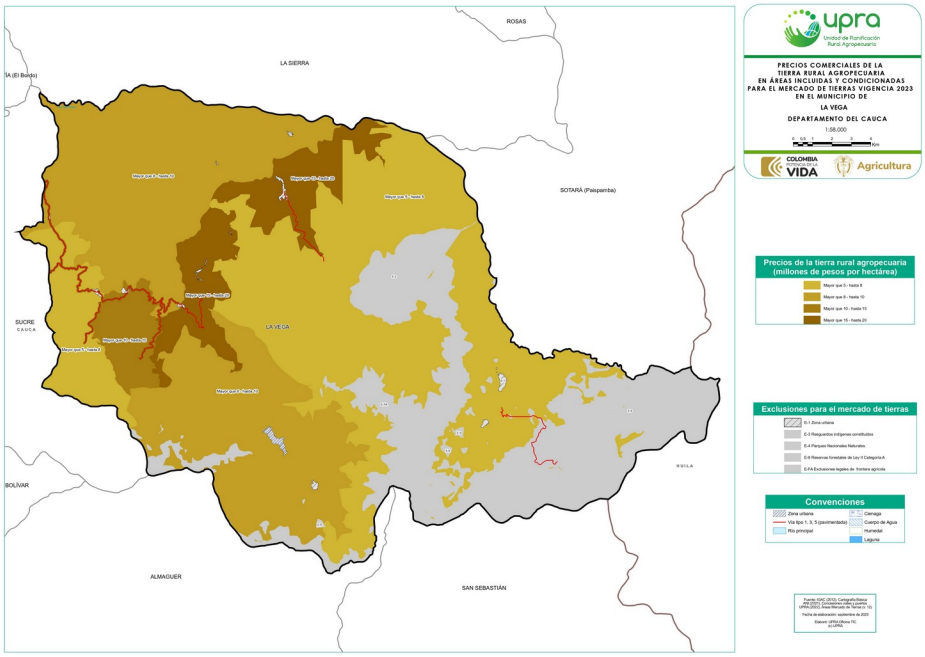
Miguel, el otro sector se ubica al costado occidente, en parte de los corregimientos Los Uvos, El palmar y El Diviso son tierras medianamente productivas, los rangos de valor potencial predominante están entre en el rango 35 a 40 puntos con un 36,82%, relieve ligera y moderadamente escarpado con pendientes (f y g) entre el 50 % y 75%. y los tiempos de desplazamiento que predominan son entre 1 y 2 horas con el 47.67% del territorio y uso agrícola.

Mayor de 8 hasta 10 millones por hectárea: A este rango de precios pertenecen dos sectores, el primero son tierras ubicadas al noroccidente del municipio, en parte de los corregimientos de Arbela, Albania, Altamira, Santa Rita, Los Uvos y Santa Juana, el otro sector se ubica al costado suroccidente, en parte de los corregimientos Santa Barbara, La Vega y Pancitara suelos de mediana capacidad productiva clase 06, con rango de valor potencial de 53 a 58 puntos con el 43,73% y relieve con pendientes superiores (e y f) del 25% al 75%. y los tiempos de desplazamiento que predominan son menor a 1 hora con el 81.31% del territorio y uso agrícola.

Mayor de 10 hasta 15 millones por hectárea: Son tierras ubicadas al costado occidental del municipio en loe corregimientos Santa Rita y Santa Barbara, suelos de mediana capacidad productiva clase 06, con predominio de rango de valor potencial de 47 a 52 puntos con el 44,18% y relieve con pendientes (d y e) entre el 25 y el 50% de inclinación. Estas zonas cuentan con buen acceso vial, y los tiempos de desplazamiento que predominan son menores a 1 hora con el 99,71% del territorio, predominan los usos agropecuarios.

Mayor de 15 hasta 20 millones por hectárea: Son las tierras ubicadas con frente y cercanía al corredor vial de acceso al casco urbano con el municipio, en parte de los corregimientos de Arbela, San Miguel, Albania, Altamira, Santa Rita y Santa Barbara, con suelos de regular capacidad productiva, clase 9, con rango de valor potenciales entre 35 y 40 puntos con el 78,09%, relieve con pendiente (f) entre el 50 y 75%, y los tiempos de desplazamiento que predominan son menores a 1 hora en el 99.98% del territorio.

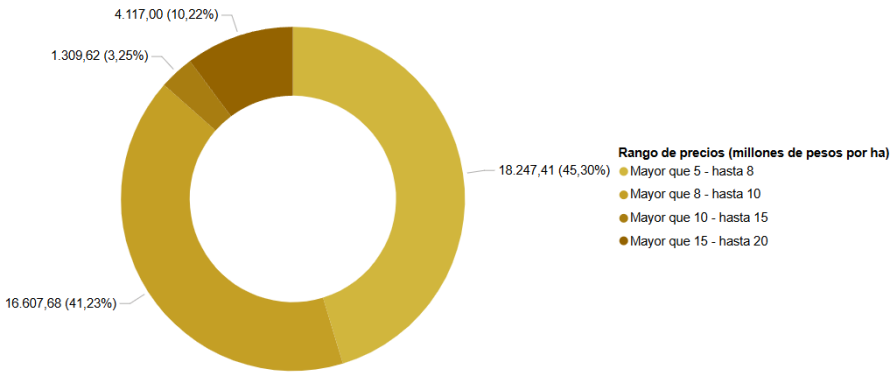
Figura 49. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en La Vega



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 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea con un 45,30 % de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras rurales.

Figura 50. Distribución del área por rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en La Vega



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 31. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de La Vega

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	18.247,41	Arbela, Guachicono, Pancitara y San Miguel, Los Uvos, El palmar y El Diviso	35 a 40 puntos	Entre 1 y 2 horas	Menores a 1 ha hasta 2,5	Agrícola y pecuario
Mayor que 8 hasta 10	16.607,68	Arbela, Albania, Altamira, Santa Rita, Los Uvos y Santa Juana, Santa Barbara, La Vega y Pancitara	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Menores a 1 ha hasta 2,5	Agrícola y pecuario
Mayor que 10 hasta 15	1.309,62	Santa Rita y Santa Barbara	47 a 52 puntos	Menor a 1 hora	Menores a 1 ha hasta 2,5	Agrícola y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	4.117,00	Arbela, San Miguel, Albania, Altamira, Santa Rita y Santa Barbara	35 a 40 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agrícola, pecuario

Fuente: UPRA (2023).

En la entrevista semi estructurada no se dio información sobre el arriendo de tierras rurales en el municipio.

4.19.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en La Vega

Las prácticas mineras, que están concentradas en ciertas zonas, entran en conflicto directo con los usos tradicionales y sostenibles de la tierra, como la agricultura y la ganadería. Esta tensión entre el desarrollo minero y los esfuerzos de conservación ambiental puede afectar la percepción de seguridad jurídica en el mercado de tierras y generar fluctuaciones en los precios. Las tierras cercanas a áreas de conservación, ecoturismo o agricultura sostenible tienen una mayor demanda, pero los conflictos derivados de la minería pueden hacer que su valorización sea incierta.

El municipio tiene un alto potencial para el desarrollo de actividades ecoturísticas gracias a su biodiversidad y paisajes naturales, como los páramos de Bellones y La Vega. Este tipo de turismo genera un impacto positivo en la valorización de las tierras rurales cercanas a estas áreas. El ecoturismo ha incentivado la generación de empleo en sectores como la hotelería, gastronomía y servicios turísticos, lo que puede tener efectos positivos sobre los precios de la tierra en esas áreas. Asimismo, el sector agropecuario, especialmente el café y el plátano, sigue siendo una de las principales fuentes de ingresos, lo que mantiene un mercado local relativamente estable.

La falta de formalización en la tenencia de la tierra, sumada a la presencia de minería ilegal y conflictos de uso del suelo, genera un clima de incertidumbre que afecta la estabilidad de los precios. La inseguridad jurídica genera una menor confianza entre inversionistas y compradores, lo que resulta en una demanda cautelosa de tierras. Esto provoca fluctuaciones de precios, especialmente en zonas que son objeto de disputas territoriales o afectadas por la minería ilegal. La percepción de riesgo también impacta el acceso a créditos o financiamiento para proyectos productivos en esas áreas.

El municipio ha avanzado significativamente en la mejora de la infraestructura vial, lo que facilita el acceso a la mayoría de las veredas y corrige los problemas

de conectividad que podrían frenar el desarrollo económico y el mercado de tierras. Sin embargo, algunas áreas como El Diviso aún carecen de acceso vehicular adecuado, lo que afecta la valorización de la tierra en esas zonas. Además, la cobertura de servicios públicos es buena en el casco urbano y en varias veredas, aunque aún persisten desafíos, particularmente en el acceso al agua potable en zonas rurales, lo que limita el desarrollo de nuevas tierras en esas áreas.

El municipio de La Vega cuenta con un Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT), pero la información disponible es limitada y no define claramente los usos potenciales del suelo en el territorio rural. El EOT establece áreas de conservación y protección ambiental, zonas de ecoturismo y reserva, así como la gestión de áreas en riesgo, pero la falta de una planificación detallada sobre los usos del suelo puede dificultar una gestión eficiente del territorio y la consolidación de un mercado de tierras más seguro y sostenible.

4.20. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de López de Micay

4.20.1. Dimensión contextual

El municipio de López de Micay integra la Subregión occidente del departamento, integrada por los municipios del litoral Pacífico caucano (López de Micay, Timbiquí y Guapi). Cuenta con una extensión total de 19.958 ha de los cuales 1.679 Km2 comprende el área urbana y 18.079 Km2 el área rural. Limita al norte con Buenaventura, al oriente con los municipios de Suárez, Morales y Buenos Aires, al sur con los municipios de Timbiquí y El Tambo y al occidente con el Océano Pacífico.

Presenta una altitud promedio de 130 metros sobre el nivel del mar y una temperatura promedio que varía desde los 26°C hasta los 37°C presentes a lo largo del año. Es considerado uno de los municipios más lluvioso de Colombia, al encontrarse en el Chocó biogeográfico, donde las precipitaciones suelen ser las más elevadas del mundo.

El relieve montañoso también genera microclimas, con zonas cercanas a la costa más cálidas y húmedas, y áreas montañosas con un clima más fresco. En conjunto, el clima de López de Micay favorece una rica biodiversidad y una vegetación exuberante. 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.

El mercado de tierras en López de Micay está fuertemente influenciado por su diversidad ecosistémica, abundante recurso hídrico y clima lluvioso, factores que hacen que gran parte del territorio sea apto para la conservación ambiental y el desarrollo de actividades agroforestales y pesqueras. La baja densidad poblacional y el predominio de áreas rurales generan una dinámica de tenencia de la tierra caracterizada por una demanda limitada para la urbanización, pero con un alto valor potencial para proyectos relacionados con la sostenibilidad ambiental y el ecoturismo. La lejanía geográfica y la falta de infraestructura vial sólida también restringen la comercialización de tierras, aunque su ubicación estratégica en el litoral Pacífico podría atraer inversiones en un futuro, especialmente en sectores como la agroindustria y la explotación de recursos naturales.

Internamente, la comunidad indígena que habita el Municipio de López de Micay pertenece a los pueblos Embera y Eperara Siapidara; cuentan con su propia estructura social y organización político-administrativa, se encuentran asentados en cinco resguardos a la orilla de los Ríos Micay, Naya y Saija.

De acuerdo con el Plan de Desarrollo Municipal (2020), los ríos constituyen la principal forma de acceso y comunicación por medio de embarcaciones de carga que permite la comercialización de los distintos productos agroforestales con destino a mercados regionales, especialmente Buenaventura. De otro modo, no existen vías de comunicación terrestre que comuniquen al municipio con Popayán y los grandes centros urbanos e industriales del país. La comunicación

intra veredal se realiza a través de una red interna de caminos los cuales se encuentran en su mayoría en mal estado.

La tenencia de tierras está marcada por estructuras colectivas que restringen el acceso al mercado inmobiliario convencional, ya que los territorios de resguardos y consejos comunitarios están protegidos y regulados por leyes especiales, lo que limita la compraventa de terrenos. Además, la falta de conectividad terrestre con centros urbanos y mercados nacionales reduce el interés por inversiones externas, concentrando la actividad económica en usos tradicionales de la tierra, como la agricultura, pesca y la explotación de recursos naturales a pequeña escala.

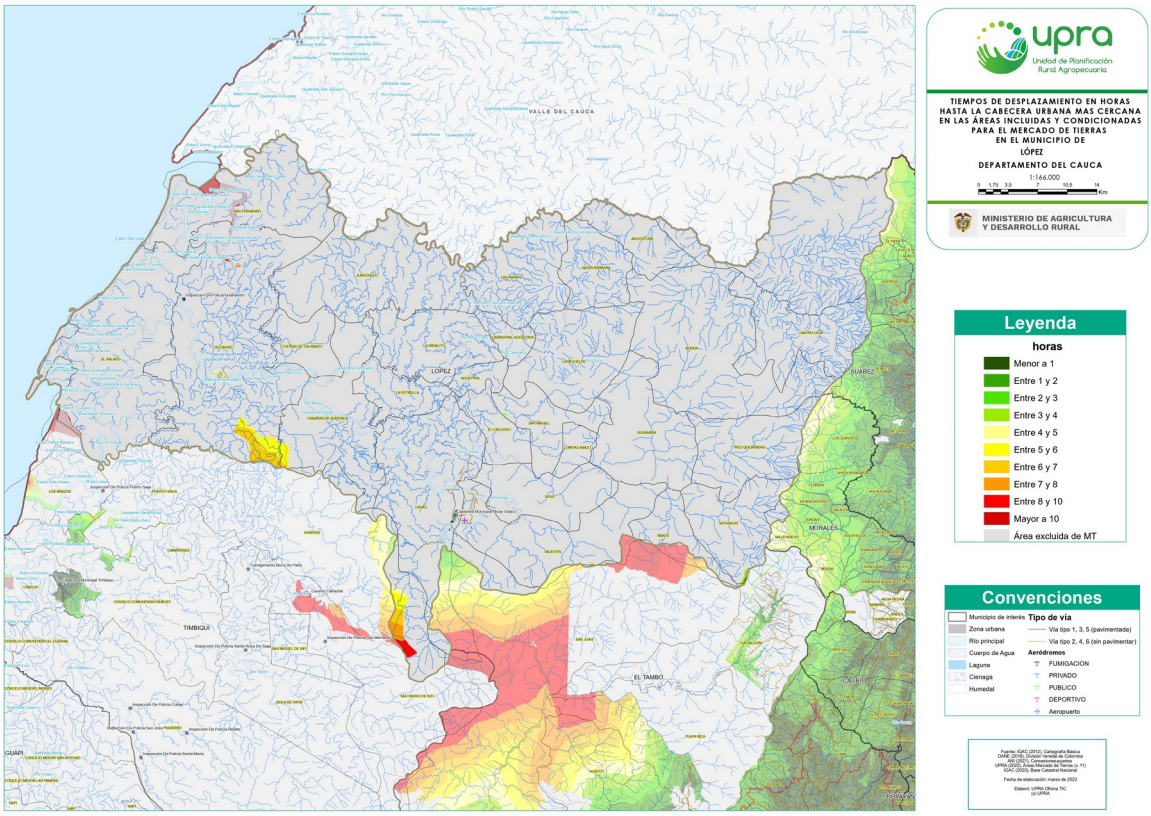
Con relación a los servicios públicos, según información reportada en el Plan de Desarrollo Municipal, el municipio presenta bajos niveles de cobertura en los servicios básicos y con elevados niveles de pobreza dimensional por encima del promedio departamental y nacional. El 88,4% de la población no cuenta con acceso al servicio de agua potable, razón por la cual la mayoría de las comunidades recurren a diversas formas de recolección de agua (aguas lluvias, quebradas, ríos y pozos profundos) sin ningún tipo de tratamiento previo para su potabilización. El servicio de acueducto no proporciona potabilidad, es discontinuo y cubre solo al 11,6% de la población de la cabecera urbana. En relación con el alcantarillado, solo el 10,9% de la población tiene acceso a este servicio, cuyas aguas carecen de tratamiento y van directamente al río Micay. Respecto al servicio de energía eléctrica, el municipio cuenta con un porcentaje muy bajo de conectividad rural.

La falta de infraestructura básica reduce el atractivo para inversiones externas y limita el potencial de desarrollo económico, afectando los valores de la tierra. Los predios rurales, en su mayoría sin acceso a servicios esenciales, son menos competitivos en comparación con otras zonas más desarrolladas del departamento y del país. Esta situación genera una dinámica en la que la tierra se destina principalmente a actividades de subsistencia, como la agricultura y la

pesca, mientras que el mercado inmobiliario permanece estático, reforzando la dependencia de prácticas tradicionales y limitando el interés en la comercialización o en proyectos a gran escala.

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 un bajo porcentaje de movilidad por carreteras, la mayoría de sus trayectos se realizan por las corrientes de agua, en las zonas del oriente y el suroriente los tiempos que se registran son entre 5 y 7 horas y otra mínima parte registra tiempos entre 8 y 10 horas.

Figura 51. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en López de Micay



*F*uente: UPRA (2023).

El municipio cuenta baja presencia institucional, se cuenta con una Notaría y Registraduría Nacional del Estado Civil. Para el acceso a otras entidades como instituciones de educación superior o bancos, los pobladores deben trasladarse a los municipios cercanos.

De acuerdo con las cifras oficiales presentadas en el Plan de Desarrollo, el municipio cuenta con la presencia de una infraestructura escolar de sesenta y cinco (65) sedes en todo el territorio, dos (2) se encuentran localizadas en la Cabecera y el resto distribuidos en la zona rural, integradas en siete (7) instituciones educativas – de las cuales tres son modalidad académica y las cuatro (4) restantes son técnicas modalidad agropecuaria - y cinco (5) centros educativos. En cuanto a la prestación de los servicios de salud, el municipio cuenta con un centro de salud de Neonamito y el Hospital Nivel I López de Micay.

La baja presencia institucional en López de Micay, con limitados servicios como una notaría, registraduría y un hospital de nivel I, junto con la necesidad de trasladarse a otros municipios para acceder a educación superior o servicios bancarios, afecta el desarrollo social y económico del municipio. Aunque cuenta con 65 sedes escolares, la mayoría en zonas rurales, la falta de infraestructura más avanzada y de servicios especializados, como centros de salud de mayor nivel, limita el acceso de la población a oportunidades educativas y de bienestar, influyendo negativamente en la calidad de vida y en el mercado de tierras, que sigue siendo poco competitivo.

De acuerdo los datos suministrados en el Registro Único de Victimas, El municipio de López de Micay ha sido uno de los territorios marcados por el conflicto armado, donde el mayor hecho victimizante que afecta al municipio es el desplazamiento forzado afectando un total de 22.063 personas. Este municipio hace parte de los territorios focalizados en la Implementación de los Programas de Desarrollo con Enfoque Territorial PDET, uno de ellos es el PDET del Pacifico Medio, integrado por 3 municipios incluido López de Micay.

El municipio se caracteriza por contar en la mayor parte de su territorio en resguardos indígenas y concejos comunitarios, por lo que en estas áreas no existe un mercado de tierras de condiciones normales como en otras zonas del país, por el contrario, las tierras son gestionadas y utilizadas de acuerdo con las normativas y las tradiciones de dichas comunidades. Adicionalmente el municipio presenta áreas excluidas al pertenecer a zonas de protección como Parques Nacionales Naturales, Reservas Forestales Protectoras, Áreas en Ley 2da Categoría A.

En cuanto al enfoque diferencial se muestra en programas de inclusión social en donde las mujeres constituyen el 48,67% de la población total del municipio, pero su participación en la vida local no ha sido suficientemente reconocida ni valorada. Las mujeres enfrentan altos niveles de desempleo, violencia física y psicológica, y una constante vulnerabilidad ante la violencia armada y el desplazamiento. Se trabajará en la promoción de la equidad de género, el acceso a la educación, y medidas para combatir la violencia. Es fundamental reconocer los patrones culturales que limitan su participación social y económica y asegurar que las mujeres tengan acceso a oportunidades laborales y educativas.

El municipio cuenta con una importante riqueza cultural y una diversidad que se expresa de diferentes maneras en cada uno de los Consejos Comunitarios y Resguardos Indígenas que conforman el municipio.

Por su parte, los jóvenes en López de Micay enfrentan un contexto complicado, marcado por la falta de oportunidades educativas y laborales. La ausencia de instituciones de educación superior, sumada a los altos costos de traslado, impide que muchos continúen sus estudios después del bachillerato. Esto se ve agravado por el auge del conflicto armado, que convierte a los jóvenes en un objetivo de reclutamiento por parte de grupos ilegales. La creación de oportunidades productivas, educativas y culturales será clave para ofrecer alternativas a los jóvenes y evitar que se involucren en actividades ilícitas.

De igual manera, el acceso limitado a servicios públicos y de salud afecta especialmente a los adultos mayores, quienes además se enfrentan a altos niveles de analfabetismo y dependencia económica. No existe una caracterización oficial de su situación, pero se reconoce que requieren atención prioritaria en salud, así como programas de acompañamiento familiar. La cobertura de servicios básicos y las barreras económicas agravan su vulnerabilidad, requiriendo un enfoque específico para garantizar su bienestar.

Finalmente, con relación al componente de seguridad, el municipio de López de Micay presenta un nivel riesgo Medio 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. 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).

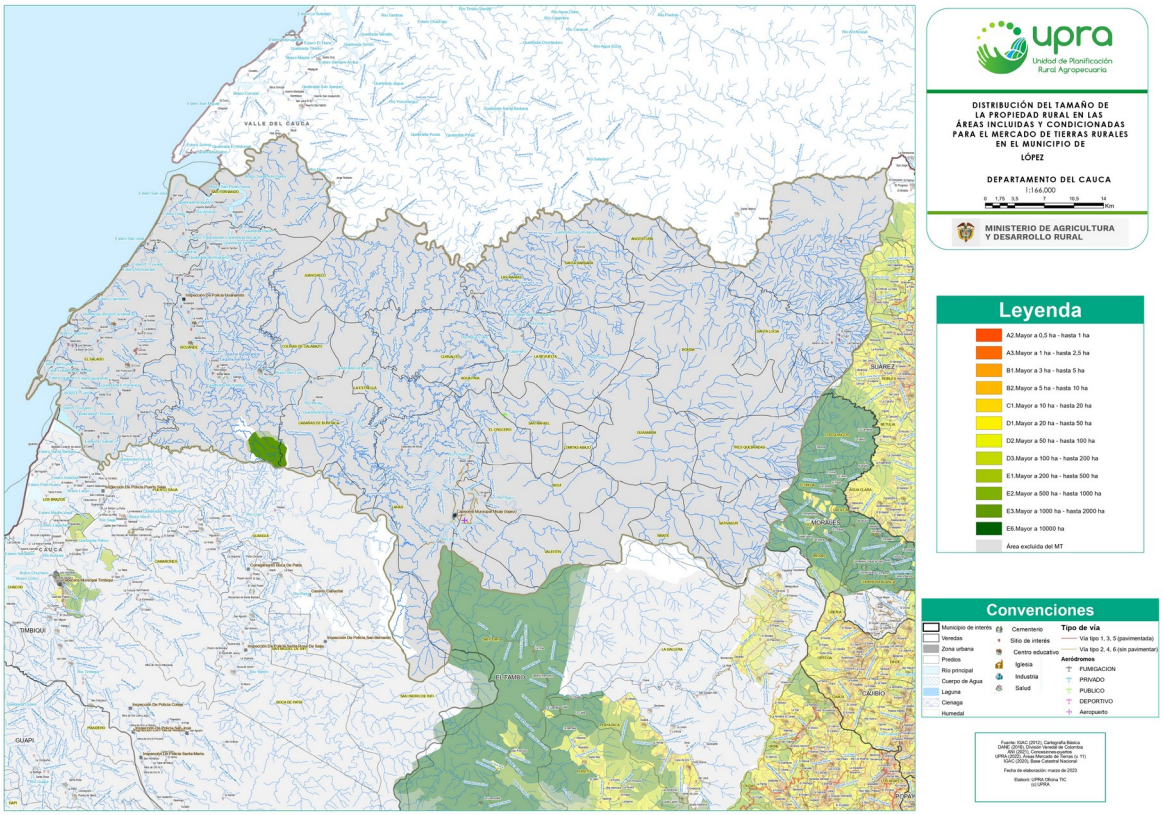
Las principales afectaciones incluyen amenazas contra la vida, la libertad personal, la seguridad e integridad de sus habitantes, así como restricciones a la libertad de circulación, en línea con lo establecido por la Ley 1448 de 2011. Esta situación de inseguridad agrava la vulnerabilidad de la población y dificulta el desarrollo económico y social en el territorio.

4.20.2. **Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural**

En general el municipio presenta una informalidad en la tenencia de la tierra de entre el 0% y el 25% donde las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2020). Las formas de acceder a las tierras son variadas y predomina la compraventa, la adjudicación, la sucesión, la posesión, la ocupación, la aparcería o el arrendamiento.

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 López en su mayoría presenta microfundios con predios con tamaños inferiores a 3 ha, equivalentes al 50,00% y minifundios con predios con tamaños inferiores a 10 ha equivalentes al 25,00% del total de los predios del municipio, abarcando aproximadamente 13,57 ha equivalente al 0,95% del total de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras del municipio.

Figura 52. Mapa de distribución del tamaño de la propiedad rural en López de Micay.



Fuente: UPRA (2023).

4.20.3. **Dimensión de ordenamiento territorial rural**

En cuanto a la clasificación de territorio y los usos principales en el suelo rural, estos se encuentran normativamente dispuestos en el Esquema de Ordenamiento Territorial aprobado mediante el Acuerdo 02 del 31 de marzo del 2004, "*por el cual se adopta el plan esquemático de ordenamiento territorial municipal, se clasifican y determinan usos del suelo y se establecen los sistemas estructurales y planes parciales*".

El municipio de López de Micay está dividido en varias zonas rurales: Zona de Reserva Forestal, permitiendo solo protección y producción forestal con restricciones y viviendas nucleadas o dispersas; Zona de Transición, que incluye usos rurales y suburbanos, preservando recursos naturales; Zona Suburbana, con asentamientos nucleados y mejoras en infraestructura, pero restricciones en subdivisión y construcción en áreas de alta amenaza. La Zona Agrícola abarca suelos aluviales de calidad, aplicando técnicas agrícolas y pecuarias, con restricciones en áreas vulnerables.

Con vocación agrícola, pecuaria y forestal, el desarrollo agroindustrial y forestal es estratégico. Se prioriza la sostenibilidad, aprovechando la biodiversidad mediante biotecnología y agroecología, mejorando la investigación y fomentando la asociatividad para aumentar la producción.

Dada su ubicación y características geológicas, el municipio hace parte del denominado Distrito Minero del Litoral Pacífico, conformado por los municipios de López de Micay, Timbiquí y Guapi, siendo la minería de oro la principal actividad económica del municipio. Por otro lado, existen yacimientos de diversos minerales como el mármol y cobre, este último ubicado en las proximidades de El salto y sobre el río Chuare.

El desarrollo de estas actividades se ha caracterizado por los altos niveles de informalidad y en los últimos años por la presencia, disputa y control de yacimientos por parte de actores armados ilegales en el territorio. Adicionalmente la incidencia negativa en el medio ambiente, dentro de los

principales impactos sobresalen la contaminación con las fuentes hídricas y la afectación de la regulación hídrica, la deforestación y la presión sobre los ecosistemas estratégicos, la perdida de la biodiversidad, la eliminación de coberturas vegetales, la perdida de suelos aptos para el desarrollo actividades agroforestales, entre otras.

Por otro lado, desconexión con el resto del departamento, la ausencia presencia institucional y la baja cobertura de los servicios públicos, ha propiciado la llegada de actores armados ilegales y el incremento de los cultivos ilícitos al interior del municipio, con crecientes acciones violentas sobre la población civil.

La ubicación estratégica de López de Micay, donde la minería de oro es la principal actividad económica, ha generado un mercado de tierras marcado por la informalidad, la disputa territorial y el control de yacimientos por actores armados ilegales. La falta de infraestructura vial, servicios públicos y presencia institucional ha facilitado la expansión de actividades ilícitas y violencia, deteriorando aún más las condiciones para el desarrollo económico formal. Además, la minería informal ha tenido efectos negativos sobre el medio ambiente, como la contaminación de fuentes hídricas, deforestación y pérdida de suelos agrícolas, afectando el potencial sostenible del territorio. Estas condiciones reducen el atractivo de la tierra para usos productivos formales, limitando el desarrollo inmobiliario y económico del municipio.

4.20.4. **Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario**

La principal actividad económica del municipio corresponde a la minería de oro, el 19% de los ingresos de la población depende de esta actividad desarrollada en la parte alta del Río Micay, en río Chuare y el río Sigüí. La extracción del oro se hace principalmente con técnicas artesanales como el mazamorreo, bareque, almocafres y barras y en algunos casos mediante la explotación con retroexcavadoras.

Por otro lado, según información reportada en el Plan de Desarrollo Municipal (2020), para el sector agropecuario se presentan los sistemas tradicionales de producción, donde se caracterizan los cultivos de coco (194 ha), cacao (115 ha), caña panelera (102 ha), banano (99 ha), papa china (82 ha) y plátano (54 ha). En relación con su distribución de las plantaciones, la mayoría se ubican en las orillas de los ríos Micay y Naya. Según las Base Eva 2022 los cultivos más representativos tienen el siguiente comportamiento.

Tabla 32. Área y rendimiento de los principales cultivos en López de Micay

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año - semestre	RENDIMIENTO Ton/Ha
Coco	523,50	6,40
Cacao	25,00	0,35
Caña Panelera	247,00	40,00
Banano	339,80	5,50
Papa China	95,00	6,00
Plátano	335,00	5,20

Fuente: EVA (2022).

Adicionalmente se presentan otras actividades como la pesca, dada su influencia hídrica, acompañado de actividades de agroindustria con empresas que procesan y empacan pescados que les venden los pescadores primarios; actividades agroforestales donde la mayoría del producto tiene como destino lo aserríos, el mercado local, el autoconsumo y mercados regionales, especialmente Buenaventura. En cuanto a los arrendamientos, esta figura se da a nivel de porcentaje de ganancia, por lo general es el 10% de lo que se produzca. El arriendo se da como un intercambio, es decir, por el uso de la tierra se le entrega algo del producto cosechado.

4.20.5. **Dimensión económica**

Los rangos definidos en el municipio son los siguientes:

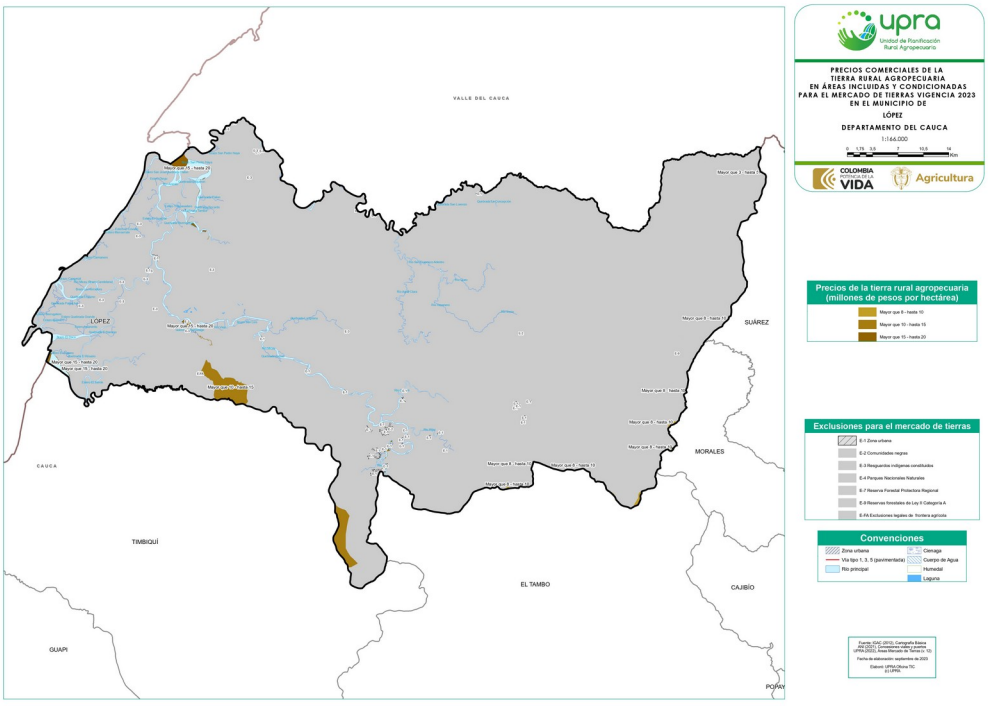
Mayor a 8 hasta 10 millones por hectárea: Se presentan en la zona oriental en el sector de Sativasur, clima frio muy húmedo, clase 11, valor potencial de 23

puntos, presentan relieve moderadamente escarpada con pendientes entre el 50 y el 75%, suelos asidos y tiempos de desplazamiento superiores a 5 horas.

Mayor a 10 hasta 15 millones por hectárea: Se presentan en las zonas del sur y occidental, suelo clase 08 y 10, con valor potenciales ente 17, 23,30 y 44 puntos, presentan relieve desde modernamente inclinado hasta ligeramente escarpado con pendientes entre el 7 y el 50%, con tiempos de desplazamiento entre 4 y 10 horas.

Mayor a 15 hasta 20 millones por hectárea: Estas tierras se encuentran en la zona nororiental en los sectores del Saldo, San Fernando, tierras clase 05 y 12, con valor potenciales ente 17 y 61puntos, presentan pendientes planas del 0 al 3%, con tiempos de desplazamiento entre 4 y 10 horas.

Figura 53. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en López de Micay

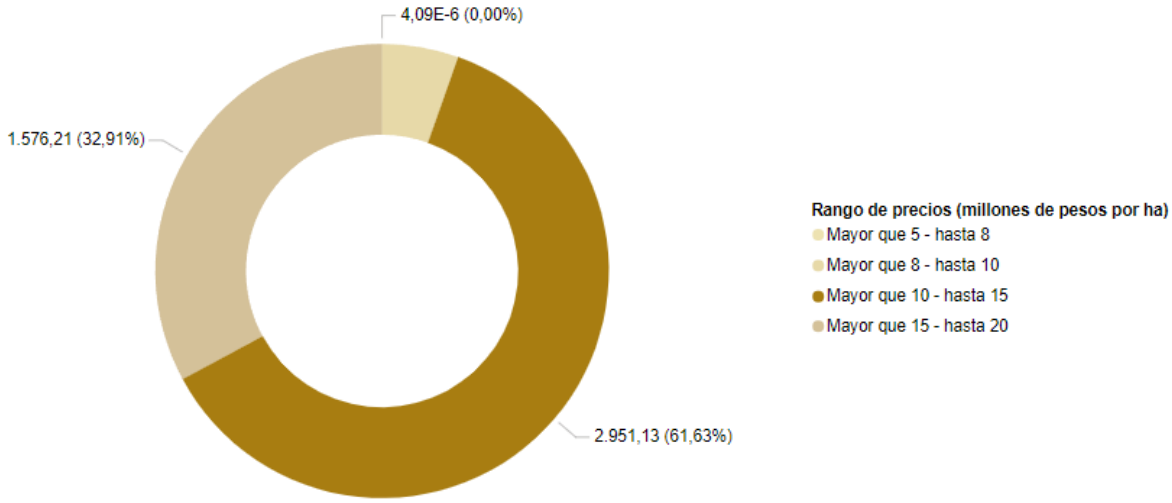


Fuente UPRA (2023).

La siguiente grafica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de López de Micay, donde el rango de precio predominante

es mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea con un 61,63% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras rurales.

Figura 54. Distribución del área por rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en López de Micay



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 33. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de López de Micay

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	261,50	Sativasur	19 a 26 puntos	Entre 3 y 4 horas y entre 4 y 5 horas	Mayor a 0,5 ha -hasta 1 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 10 hasta 15	2951,13	Iscuadre y sur de la cabecera municipal	27 a 34 puntos	Entre 6 y 7 horas y entre 5 y 6 horas	Mayor a 05 ha -hasta 1 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	1576,21	San Fernando y El Salado	59 a 63 puntos	Mayor a 10 hora	Mayor a 05 ha -hasta 1 ha	Agrícola y pecuario

Fuente: UPRA (2023).

La figura del Arriendo se da a nivel de porcentaje de ganancia, por lo general es el 10% de lo que se produzca. El arriendo se da como un intercambio, es decir, por el uso de la tierra se le entrega algo.

4.20.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en López de Micay

El municipio de López de Micay se distingue por su cultura y su biodiversidad, ubicado en un lugar estratégico geográficamente, su población principalmente indígena y afro hacen de este lugar atributos que lo diferencian del resto de municipios del departamento. Aun con estas cualidades es un municipio con un índice de pobreza alto debido a la poca infraestructura vial, la poca presencia institucional, la baja cobertura de servicios públicos y los problemas de orden público con la presencia de grupos armados al margen de la ley y el narcotráfico.

Presenta suelos de buena y mediana calidad, con variedad de pendientes y pisos térmicos donde se desarrollan diferentes actividades económicas enfocadas al sector primario. La actividad principal es la minería de oro, donde la mayor parte de los recursos de la población provienen de esta actividad; la agricultura con la presencia de cultivos como el coco, caña, plátano, banano, arroz secano, papaya entre otros cultivos pan coger; en menor escala se desarrollan las actividades agroforestales y de pesca.

El municipio se caracteriza por contar en la mayor parte de su territorio en resguardos indígenas y concejos comunitarios, por lo que en estas áreas no existe un mercado de tierras de condiciones normales como en otras zonas del país, por el contrario, las tierras son gestionadas y utilizadas de acuerdo con las normativas y las tradiciones de dichas comunidades. Adicionalmente el municipio presenta áreas excluidas al pertenecer a zonas de protección como Parques Nacionales Naturales, Reservas Forestales Protectoras, Áreas en Ley 2da Categoría A.

López de Micay tiene un claro enfoque productivo hacia la agricultura, la ganadería y la explotación forestal. Las tierras ubicadas en las zonas agrícolas, especialmente en las cuencas de los ríos Micay y Naya, donde los suelos son altamente fértiles, presentan mayor demanda y, en consecuencia, precios más altos debido a su potencial para actividades agropecuarias.

En las zonas de Reserva Forestal y bosques protectores, las restricciones impuestas por el Ministerio de Medio Ambiente limitan el uso de estas tierras, lo que mantiene los precios más bajos en comparación con las zonas productivas. Estas tierras están destinadas principalmente a la protección y producción forestal no comercial.

Las tierras agrícolas con alta capacidad productiva en los suelos aluviales gozan de una alta demanda, impulsada por su potencial para cultivos intensivos y sostenibles. Esto genera una valorización de estos terrenos, especialmente si se combinan con incentivos para el uso de tecnologías agrícolas y biotecnología.

4.21. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Mercaderes

4.21.1. Dimensión contextual

El municipio de Mercaderes se localiza al suroccidente del departamento del Cauca. Se encuentra a 138,5 km de Popayán, la capital del departamental recorrido que se hace en tres horas y 13 minutos. Limita al norte con Leiva (Nariño), Balboa, Patía y Bolívar, al este con Bolívar, al sur con Florencia y los municipios nariñenses de La Unión y Taminango y al oeste con los municipios del departamento de Nariño, El Rosario y Leiva.

La mayor parte del territorio de Mercaderes corresponde al altiplano ubicado al costado oriental del río Patía. Su cabecera municipal está a 1.156 metros sobre el nivel del mar. En la altiplanicie de Mercaderes predomina el relieve de lomas, colinas, cañones y cañadas, las pendientes son inclinadas y el clima vario de templado seco a cálido seco. Se e encuentra un relieve de montaña, en la parte suroriental y suroccidental, en la cual la pendiente es escarpada y se presentan alturas superiores a 2.000 metros sobre el nivel del mar. La temperatura promedio es de 24 grados Celsius.

El 63% del territorio se encuentra por debajo de los 1.000 metros sobre el nivel del mar, esta zona se extiende a lo largo de las tres riveras de los ríos que rodean

el municipio, San Jorge al norte, Patía al occidente y Mayo al sur, el otro sector diferenciable es un sector de altiplanicie en donde se encuentra la cabecera municipal, en sentido sur occidental se encuentran las mayores elevaciones en las estribaciones de la cordillera central, sector en donde se concentra la mayor población del municipio, en donde se ubican dos corregimientos (Arboledas y San Joaquín) y el caserío Tabloncito. Menos del 1% del municipio se localiza por encima de los 2.000 msnm (IGAC, 2021); esta distribución del territorio le permite al municipio contar con una variada oferta bioclimatíca que le permite establecer una variedad de cultivos y explotaciones y que favorecen el mercado de tierras, para alguien que tenga la opción de diversificar la producción. La principal fuente hídrica en el sector central y sur es la quebrada Hato Viejo, que es utilizada como fuente proveedora de varios acueductos veredales y de la cabecera municipal, algunos sectores presentan escasez de agua tanto para actividades agropecuarias como para satisfacer las necesidades básicas de la población.

De acuerdo con los datos UPRA (2023) el municipio tiene una extensión de 69.783,28 hectáreas, la pendiente predominante es la ligeramente escarpada con rango de pendiente del 25 al 50%, seguida de la pendiente moderadamente escarpada con rango de pendiente del 50 al 75%, lo cual es una característica física de estos municipios de cordillera, influyendo en el mercado de tierras por la dificultad que representa el acceso a algunas veredas especialmente en época de invierno.

El municipio enfrenta diversos riesgos y amenazas naturales y antrópicas como son la desertificación y sequía que afecta casi todo el municipio, la erosión, las quemas y las inundaciones y contaminación de aguas servidas y por residuos sólidos. En algunas terrazas y zonas aledañas al río Patía se tiene una tendencia a la desertificación, lo que con lleva a la degradación del suelo, afectando directamente la producción y el mercado de tierras (IGAC, 2021).

De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) aprobado mediante Acuerdo 005 del 01 de octubre de 2005, la división política del municipio comprende ocho corregimientos y 76 veredas. Los corregimientos de Arboleda, San Juanito, Mojarras, Cajamarca, San Joaquín, Esmeraldas, Carbonero. además de doce centros poblados. Estos ocho (8) corregimientos tienen la categoría de Centros Poblados Rurales Arboleda, Esmeraldas, Mojarras, San Joaquín, los cuales tienen más de 1000 habitantes y cumplen la función de cabeceras corregimentales de las veredas aledañas a cada uno de ellos, y dentro de este grupo se incluye Mercaderes que es la cabecera municipal (Alcaldía municipal de Mercaderes, 2005). En estos corregimientos y la cabecera municipal se dan los mayores precios obtenidos en el estudio, dada su ubicación, dotación y cobertura de infraestructura y servicios.

Así mismo hay otros con la categoría de Asentamientos Humanos como son San Juanito, Cajamarca y Carbonero, igualmente cada uno obra como cabecera corregimental de las veredas aledañas.

Se observa que las veredas con mayor densidad poblacional son Carbonero, Hato Viejo y Esmeralda en el costado oriental las que presentan mayor concentración poblacional, al igual que los centros poblados de Mojarra, El Pilón y Arboledas, ubicados en los sectores oriental y sur, estos asentamientos concentran la mayor oferta en cuanto a servicios, infraestructura y actividades económicas, especialmente la actividad ganadera que se desarrolla en esta zona. Estas condiciones también favorecen la actividad rural en términos del desarrollo productivo agropecuario.

El municipio de Mercaderes cuenta con fácil acceso al casco urbano desde la ciudad de Popayán por la ruta: Popayán - Timbío-Rosas - Patía (El Bordo), Mojarras por la vía Panamericana y desvió hacia Mercaderes la cual se encuentra en regular estado en el sector de Rosas en un recorrido de 3 horas y 15 minutos. Desde el departamento de Nariño se puede acceder por la vía La Unión - Mojarras.

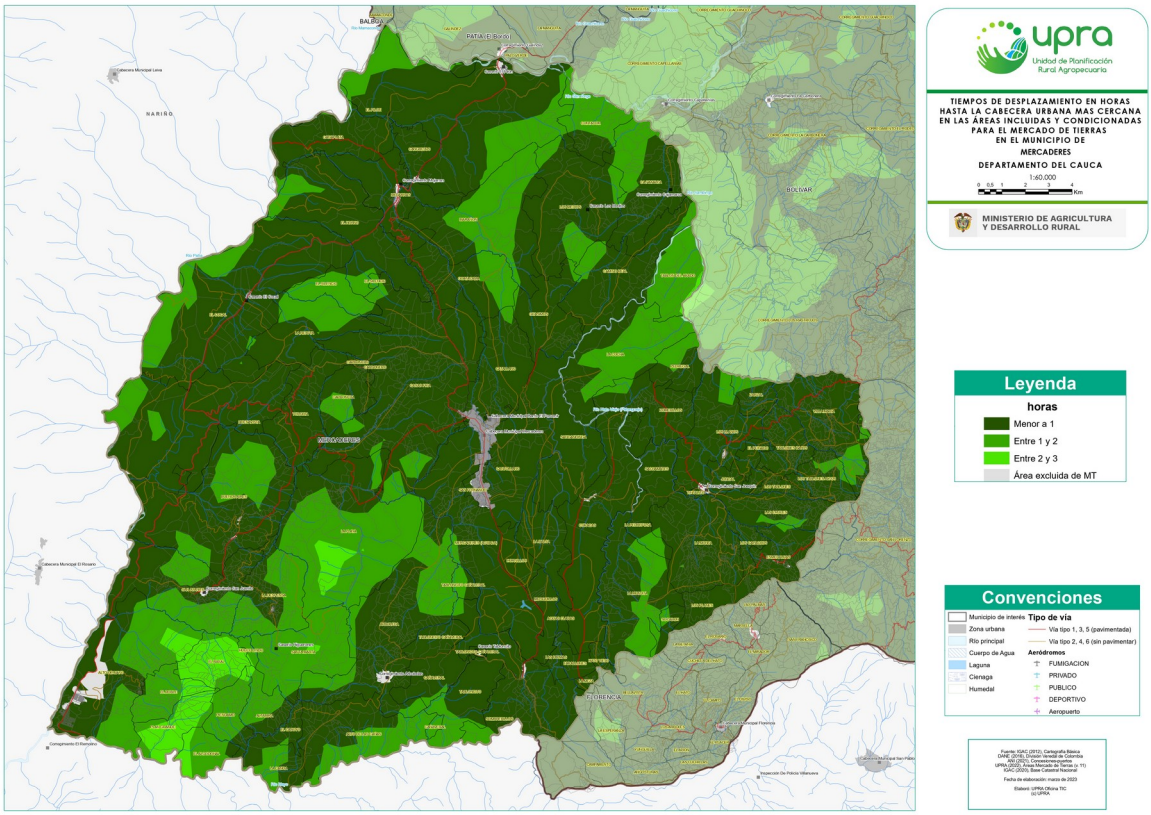
En el sector rural se presentan vías de orden terciario que son en total 181,04 km, los cuales se encuentran en pavimento, afirmado, tierra y en mejoramiento, presentando un estado regular en la mayoría de ellas. La proximidad a las vías de orden nacional u departamental se tiene como un factor diferenciador en el precio de la tierra, dada las facilidades de acceso y su conexión hacia los municipios vecinos y la capital del departamento y la ciudad de Pasto.

En general el municipio se caracteriza por tener fácil acceso entre el área urbana, los corregimientos y las veredas, con tiempos que oscilan máximo de 2 a 3 horas.

La vereda más distante es El Progreso la cual se encuentra a unas tres horas del casco urbano. La zona central del municipio se encuentra a menos de una (1) hora de la cabecera municipal.

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 de Contador y Marañon. 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 a 3 horas caso del sector norte, suroccidente y occidental veredas El Cocal, El Algodonal, Piendamó y El Basal.

Figura 55. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Mercaderes



*F*uente: UPRA (2023).

Respecto a la cobertura de servicios públicos en el área rural: El servicio de energía eléctrica tiene una cobertura del 89% a 95% promedio en el municipio, el servicio es prestado por la Compañía energética de Occidente CEO. No hay energía en Arrayanales y en La Paz se estima en un 40%.

La cobertura de acueducto en la cabecera esta entre el 90 a 95% y en los centros poblados varía entre el 20% y el 80%. Para un cubrimiento a nivel de municipio del 66,8% y en alcantarillado alcanza el 28,7%.

En cuanto a la cobertura del servicio de comunicaciones e internet es muy baja, solo el 0,1% de la población cuenta con este servicio. los operadores son Claro y Movistar. En algunas Instituciones Educativas se cuenta con este servicio.

En el municipio hacen presencia algunas instituciones relacionadas con el campo, como son el Banco Agrario, Fundación Mundo Mujer y otras entidades financieras, Notaria Única de Mercaderes, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos funciona en Bolívar y Patía, Policía Nacional, hogar infantil en el Bordo y Mercaderes, Corporación Autónoma Regional del Cauca CRC con sede en Patía y con área de influencia en Mercaderes. La ausencia de las entidades relacionadas con la titulación y el registro de predios con lleva a que se presente un índice de informalidad en la tenencia de la tierra que en el caso de Mercaderes es según datos de la UPRA es del 73%, esto sumado a factores como el desconocimiento de los trámites y costumbres que hacen que no se cumpla con las formalidades plenas para demostrar la titularidad de un predio y con lleva a que estos predios queden por fuera de un mercado de tierras no se desarrolle de forma normal.

En el municipio de Mercaderes el sector educativo en sus niveles básica, media y secundaria está compuesta por una red 100% pública, conformada por 50 instituciones educativas. Las Instituciones Educativas están ubicadas en los corregimientos de San Joaquín, Arboleda, Mojarras y la Cabecera municipal, las cuales prestan el servicio hasta el grado 11; las instituciones educativas ubicadas en los corregimientos de Esmeraldas, Cajamarca, Carbonero y San Juanito, y las veredas de Curacas y Sombrerillos tienen el servicio hasta el grado 9, se encuentra la Institución educativa Agropecuaria Israel María Narváez y Arboleda. La modalidad educativa con enfoque agropecuario contribuye a que los jóvenes se interesen en el sector agropecuario procurando el relevo generacional que contribuye a que la vocación agrícola de este municipio no se pierda y con ello el despoblamiento del campo y por ende menos producción con consecuencias en el mercado de tierras por la falta de mano de obra en el sector.

La atención en salud es prestada por el Hospital de Nivel I de Mercaderes, Centro de salud en: El Pilón, Mojarras, San Juanito, Cajamarca, Los Medios, La Playa, Sombrerillos, Arboledas, Esmeraldas y San Joaquín, con esta distribución se busca que no se congestione el servicio en la cabecera municipal.

Se encuentra un distrito de riego en el corregimiento de Arboledas, cuenta con 200 usuarios, se cultiva principalmente limón Tahití y abarca unas 600 hectáreas. Esta adecuación no se logró detectar como factor dinamizador en el mercado de tierras, debido en parte al área que actualmente está siendo cultivada y al nivel de escala cartográfica que se maneja, pero si es un factor positivo sobre todo en la zona en donde se encuentra ubicado.

La población total reportada en el DANE con proyección a 2024 es de 25.097 habitantes de los cuales el 24,4% se encuentra en el área urbana y el 75,6% se encuentra en el área rural, lo que evidencia la importancia rural del municipio, esto con lleva a que se debe propiciar el apoyo a esta población para que se mantenga en el campo, en beneficio tanto del municipio como de todo el sector agropecuario. lo cual debe procurar que se mantenga en el campo en beneficio tanto del municipio como de todo el sector agropecuario.

Los centros poblados del municipio se dedican a actividades agropecuarias principalmente y tienen una relación directa con las fincas como proveedores de bienes y servicios que ayuda a que de forma inmediata y rápida el productor satisfaga sus necesidades sin tener que desplazarse a otro sitio para poder conseguir lo que necesita.

En el municipio se presenta algunos de tipos de asociatividad especialmente entre diferentes productores como LA Asociación Campesina de Productores Agropecuarios de Mercaderes, Asociación de Productores Agrícolas Ganaderos y Maderables de Mercaderes Cauca, Asociación de Productores Apícolas de San Joaquín – CAPISAN (CRR San Joaquín), Asociación de Productores Integral El Placer, Asociación Nueva Ilusión (Vda Cantollano), Asociación Integral de Productores de la Vereda Los Alpes ASPROALPES (Vda Los Alpes); Asociación Integral de Productores de Palmar y Arboleda (ASOINPAR) Vda Arboleda. Esta gran cantidad de asociaciones que buscan el bienestar de sus miembros se constituye en un factor positivo para el mercado de tierras por cuanto muestra la solidez y los deseos de superación de sus integrantes.

Con relación a la participación exclusiva de las mujeres se tiene información de su participación en proyectos productivos con el limón Tahíti, en seguridad alimentaria, no siendo muy notoria su participación. Con relación a los jóvenes se encuentran presentes en un proyecto de restauración ecológica con especies nativas, a ellos se les suministra los insumos como semilla, alambre, plántulas para que realicen la labor, en esta labor se encuentran 77 beneficiarios, los cuales ocupan 145 hectáreas. Por parte del SENA se imparten cursos en proyectos productivos.

En relación con el componente de seguridad, el municipio de Mercaderes figura con un riesgo Medio de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización - IRV, debido al conflicto armado. El cuál no se puede considerar como positivo en el mercado de tierras, porque aún se presentan alteraciones del orden público y presencia de cultivos ilícitos en algunos sectores, afectando el mercado de tierras en estas zonas.

4.21.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

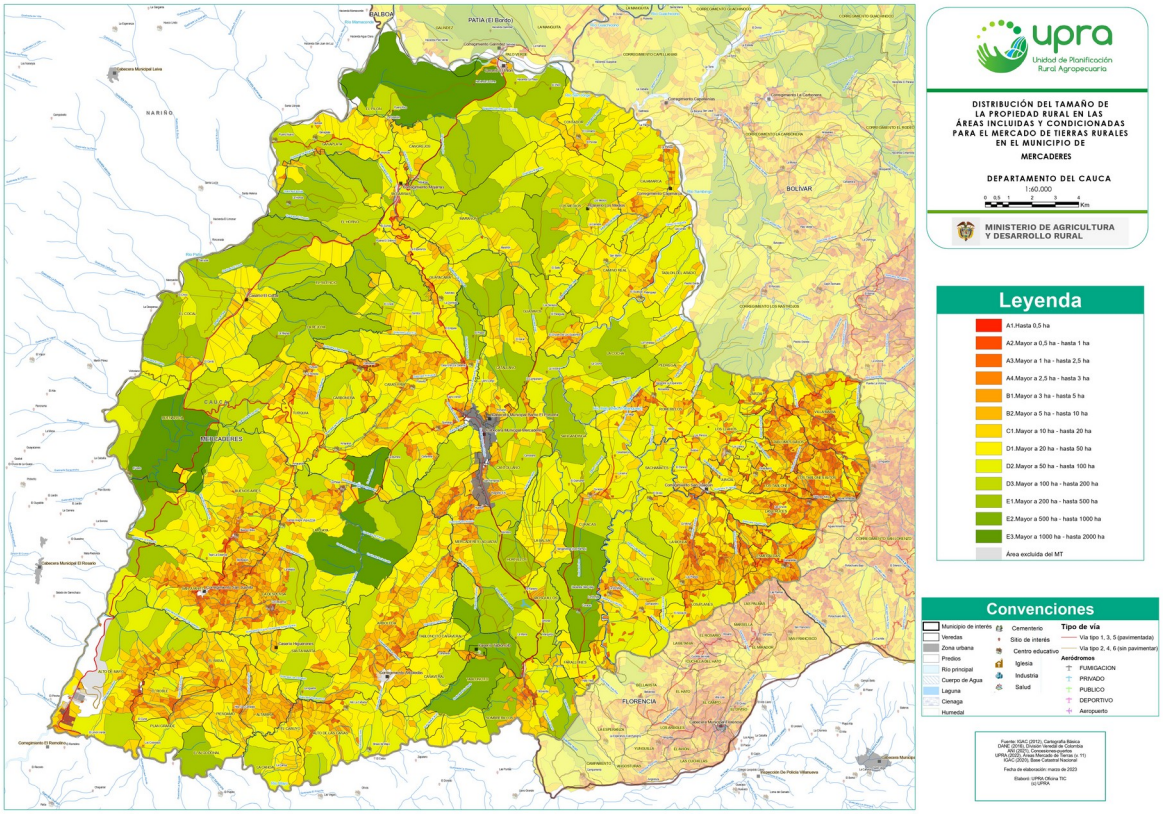
El municipio de Mercaderes, Cauca, registra un índice de informalidad en la tenencia de la tierra del 0,73, la cual representa que el 73% de las transacciones inmobiliarias se realizan sin las formalidades plenas que exige la Ley Colombiana, esto se traduce a que esa gran parte de predios que solo cuentan con un documento de compraventa 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 el rango que predomina es el microfundio o sea predios con área de 0 a 3 hectáreas en un 38,52%, seguido de los minifundios o sea predios con rango de área entre 3 ha hasta 10 ha en un rango mayor a 5 ha hasta 10 ha en un 26,54% , lo que indica que hay un alto

fraccionamiento de predios y que se debe prestar atención a este grupo de productores para que dado su tamaño se involucren en proyectos productivos que sean acordes con su tamaño de área y que logren la rentabilidad deseada, constituyéndose en un factor no tan ventajoso para el mercado de tierras, ya que se estaría por debajo de la UAF definida en este municipio (7 a 8 ha).

Los predios se encuentran distribuidos principalmente en los tamaños más grandes en los corregimientos Mojarras, caserío el Pilón en el costado noroccidental y central del municipio con áreas mayores a 100 hectáreas, en el costado sur oriental se encuentran las áreas menores entre 1 a 20 hectáreas en inmediaciones de San Joaquín, Tablones Altos y Bajos entre otros.

Figura 56. Mapa de distribución del tamaño de la propiedad rural en Mercaderes.



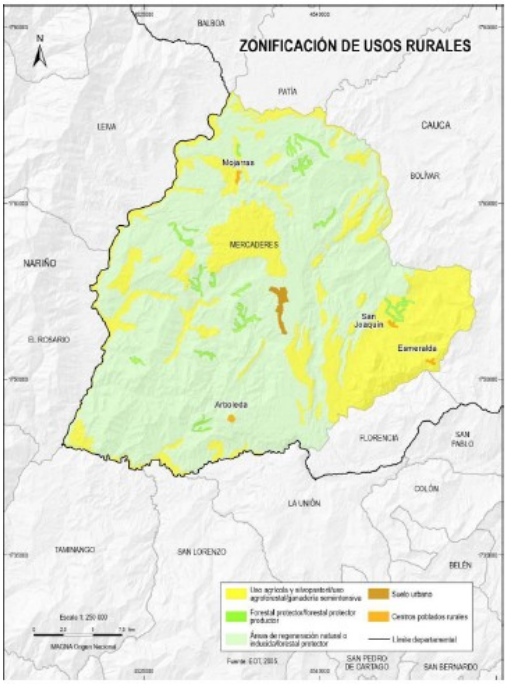
Fuente: UPRA (2023).

4.21.3. **Dimensión de ordenamiento territorial rural**

El Esquema de Ordenamiento Territorial de Mercaderes, Cauca, se formuló mediante Acuerdo No 5 del 1 de octubre de 2005. El suelo rural del municipio ocupa el 99,75% del territorio municipal. El municipio cuenta con la definición de clasificación del suelo de acuerdo con artículo 29, se encuentra dividido en áreas urbanas, áreas de expansión, áreas de protección y áreas rurales. Para el suelo rural se tienen las categorías agrícolas, pecuario, forestal, minero, turístico, suburbano y vivienda campestre con las respectivas posibilidades y restricciones.

En cuanto a la zonificación de usos en la zona rural, en el artículo 208 del Acuerdo, se adoptan las categorías de zonas para el desarrollo agropecuario sostenible, zonas de conservación activa y zonas de conservación activa y zonas de protección. En la Zonificación de usos Rurales predomina las Áreas de Regeneración Natural o inducida /forestal protector/forestal protector productor.

Figura 57. Mapa usos del suelo rural del municipio de Mercaderes



Fuente: Alcaldía municipal de Mercaderes (2005)

El municipio cuenta con algunos desarrollos urbanísticos, a lo largo de la vía que comunica con el corregimiento Mojarras sobre la Panamericana y sobre la vía a Florencia donde se ofertan lotes para usos campestres. Son pequeños proyectos que no se constituyen en amenazas para la producción ganadera especialmente que es la que se desarrolla en sus inmediaciones. En el Esquema de Ordenamiento Territorial no se contempla zona de expansión, por cuanto, en el momento de la formulación del EOT se disponía de área suficiente para el crecimiento del municipio en los próximos 20 años.

En síntesis la zonificación de usos en donde se contempla la actividad agrícola y silvopastoril que se concentra en el corregimiento de San Joaquín y en inmediaciones de la cabecera municipal no coincide en su totalidad con el mayor precio, solo se da en cercanías de la cabecera y en algunos sectores del costado nor occidental y occidental del municipio, mientras que las áreas de regeneración natural o inducida que se distribuye en la mayoría del territorio no coincide con los menores valores de la tierra.

Entre los conflictos más evidentes sobresalen los generados por la sobreutilización y usos inadecuados del suelo, la sobrecarga en las zonas determinadas con vocación para la conservación y recuperación de suelos. Se genera conflicto al desarrollar actividades en zonas de pendientes inclinadas y escarpadas con susceptibilidad a la erosión y remoción en masa y crea riesgos a la población que allí se encuentra asentada.

La actividad minera se realiza en los corregimientos de: Cajamarca, Arboleda, Mojarras, San Joaquín, Esmeraldas y La Meseta. Se explota principalmente oro, piedras preciosas, material de arrastre y material de afirmado para el mantenimiento de vías, estas actividades no generan mayor impacto, ya que se desarrollan en forma artesanal.

El turismo es considerado como un renglón importante para el desarrollo del municipio, teniendo en cuenta su ubicación, variedad de climas, balnearios, centros vacacionales y la gran oferta gastronómica que existe.

La industria no ha desplazado la agricultura ya que no se presentan desarrollos importantes en el municipio. La producción agroindustrial se basa en la producción de panela en los corregimientos de San Joaquín, Esmeraldas, Arboleda y la Meseta. 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 sobre la vía que comunica el casco urbano y la carretera Panamericana sector de Mojarras y también sobre la vía que comunica con el municipio de La Unión – Nariño y Florencia en el Cauca donde se encuentra un proyecto de venta de lotes de diferente tamaño para vivienda campestre.

4.21.4. **Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario**

La economía del municipio de Mercaderes se basa en actividades agropecuarias y en especial la producción de café que se da en los corregimientos de La Esmeralda y San Joaquín. se cuenta con 500 hectáreas las cuales el 40,5% es tecnificado.

El cultivo de limón Tahití se cultiva en Arboleda, Mojarras, San Juanito, Cajamarca y abarca un área entre 500 y 600 hectáreas. El cultivo de caña panelera abarca unas 300 hectáreas. El área cultivada en plátano es de unas 100 hectáreas, otro cultivo que se encuentra es la sandía en unas 50 hectáreas igual que el cultivo de maní. El cultivo de maíz presenta un área de 250 hectáreas. En cultivo de plátano hay unas 300 hectáreas intercaladas con el cultivo de café. La variedad climática propicia que el municipio tenga una buena oferta de productos cultivados de acuerdo con las condiciones bioclimáticas que se encuentran, permitiendo la diversificación de la producción, que se considera un atractivo para el mercado de tierras.

En la siguiente tabla se presenta las áreas cosechadas por años y el rendimiento en toneladas por hectárea principalmente para el segundo semestre del año 2022 de acuerdo con el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales

(EVAS) 2019 – 2022, elaborado por la UPRA, con base en la información suministrada por los municipios, porta SICA; Federación Nacional de Cafeteros, ENAM – DANE, Fedearroz, agremiaciones de productores locales, entre otros

Tabla 34. Área y rendimiento de los principales cultivos en Mercaderes

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Café	853,06	0,85
Maíz Amarillo Tradicional	650,00	1,20
Cacao	600,00	0,50
Limón Tahití	389,00	17,00
Maíz Blanco Tradicional	300,00	1,30
Caña panelera	235,00	100,00
Maní	225,00	1,00
Plátano consumo interno	148,00	8,00
Mango demás variedades	80,00	9,50
Patilla	78,00	14,00
Yuca consumo en fresco	62,00	10,00
Frijol	60,00	1,20
Melón	38,00	13,00
Ahuyama	20,00	13,00

Fuente: EVA (2022).

Como segundo renglón productivo se encuentra la ganadería en la modalidad de ceba, es de tipo extensiva, abarca unas 1.000 hectáreas y se cuenta con razas como el Gyree, Brahman, salen novillos de 500 a 600 kilos. El inventario ganadero es de 22.000 cabezas que pastan en unas 20.000 hectáreas con una capacidad de carga promedio de 1,5 cabezas/nectárea. También se registra producción de especies menores como cría de aves, porcinos, ovinos, caprinos los cuales se desarrollan en los 8 corregimientos.

En cuanto a la explotación piscícola se cuenta con un espejo de agua de más de 40.000 metros cuadrados en los corregimientos de San Joaquín, Esmeraldas y La

Meseta. La producción de miel de abejas se da en los corregimientos de San Joaquín, Carbonero y Arboleda con más de 300 colonias. El Valor del jornal para actividades agropecuarias es de $50.000 con comida.

4.21.5. Dimensión económica

Los rangos definidos en el municipio son los siguientes:

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Este rango de precio se ubica en el costado sureste de la cabecera municipal en inmediaciones de la cabecera municipal. El tiempo de desplazamiento que predomina es entre 1 y 2 horas en un 85,05% y también se encuentran tiempos de desplazamiento hasta de 2 y 3 horas. Los valores potenciales predominantes son del rango de 11 – 18 puntos en el 100% de la zona. Predominan predios mayores a 20 ha hasta 50 ha en un 42,11%, seguido de tamaños mayor a 5 ha hasta 10 ha en un 15,79%. Son zonas de pendiente moderadamente escarpada con rango del 50 al 75%. En esta zona se presenta ganadería y cultivos de cacao y plátano.

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Este valor se encuentra en el costado oriental y suroriental del municipio, Se encuentra en sectores aledaños al corregimiento San Joaquín, en las veredas La Cocha, Pedregal, Romerillo, Los Llanos, Zarzal, Villamaría, Tablones Altos, Tablones Bajos, Sachamates, Juncal, Las Cruces, La Monja, Esmeralda, Los Planes, Socavón. Predominan los tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana menor a 1 hora en un 78,70% del territorio, también se encuentran sectores con tiempos de desplazamiento entre 1 y 2 horas en el 21,01% del territorio. Los valores potenciales predominantes están del rango de 27 – 34 puntos en el 34,86% seguido del rango de 19 a 26 puntos de valor potencial. Predominan los predios con tamaños entre 0 y 3 hectáreas denominados microfundios en un 54,04%, son zonas con pendientes que van de moderadamente hasta fuertemente inclinada y escarpada con rangos de pendiente entre 12 – 25%, 25- 50% y 50 – 75% respectivamente. En esta zona

se encuentran establecidos cultivos de café, caña panelera, plátano, cacao y explotaciones ganaderas.

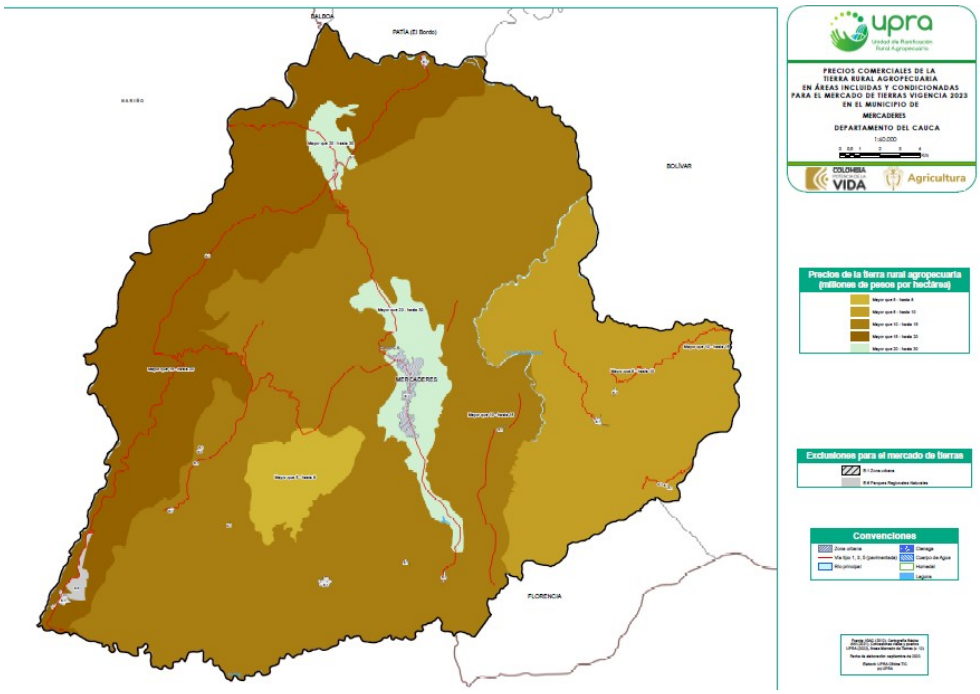
Mayor que 10 hasta 15 millones por hectárea: Corresponde un gran sector que ocupa la parte central del municipio llegando al nororiente y sur de la cabecera municipal, en sectores de los corregimientos Arboledas, San Juanito, Carbonero, Cajamarca en cercanías a vías pavimentadas como la que comunica con la vía Panamericana, La vía a Florencia. Los tiempos de desplazamiento predominantes a la cabecera urbana más cercana son menores a 1 hora en un 68,87% del territorio y entre 1 y 2 horas en un 27,92%. Los valores potenciales predominantes están en el rango de 19 a 26 puntos en un 12,71%, seguido del rango de 11 a 16 puntos de valor potencial en un 10,68%, en síntesis, se presentan varios rangos de valor potencial, lo que ocasiona diferentes clases de tierra. Predominan los minifundios o sea los predios con tamaño entre 3 y 10 hectáreas con un 47,38% de los predios totales, se presentan diferentes pendientes que van desde planas, fuertemente inclinadas, ligera, moderada y fuertemente escarpadas con rangos de pendiente que van desde 1-3%, 12 – 25%, 25-50%, 50-75% y mayor del 75% de pendiente y presencia en algunos sectores de erosión severa. Igualmente se presenta una variada oferta de cultivos entre los que se destacan cultivos de caña panelera, plátano, cacao, maíz, limón, maní y ganadería entre otros.

Mayor que 15 hasta 20 millones por hectárea: Corresponde a zonas ubicadas en los costados norte y occidental del municipio en inmediaciones en el sector norte con caserío El Pilón, al occidente con Ganaplata, El Silencio, El Cocal, Buenavista, Alto de Mayo, con presencia de la vía Panamericana en el costado occidental vías hacia La Panamericana. Los tiempos de desplazamiento predominante a la cabecera urbana más cercana son menores a 1 hora en un 80,28% y entre 1 y 2 horas en un 19,72%. Los valores potenciales predominantes están en el rango de 35 a 40 puntos de valor potencial en un 41,39%, seguido del rango de 64 a 69 puntos de valor potencial en un 12,52%. Predominan los tamaños de los predios hasta 0,5 ha en un 49,06%, seguido del

tamaño mayor a 20 ha hasta 50 ha en un 12,69% de los predios. Se presentan diferentes pendientes que van desde plana, ligeramente inclinada hasta ligera y fuertemente escarpada con rangos de pendiente del 1 al 3%, 12 al 25%, 25 al 50% y mayor al 75%. Hay presencia de ganadería y cultivos de maíz, limón Tahití, cacao, frutales, patilla, maní.

Mayor que 20 hasta 30 millones por hectárea: Corresponde a dos sectores aledaños a la cabecera municipal con influencia de la vía que conduce de Mojarras a la cabecera y en inmediaciones del corregimiento Mojarras, ubicados en los sectores de Catallano, cabecera, La Aguada, en inmediaciones del corregimiento Mojarras y con acceso a la vía Panamericana y a la vía intermunicipal Mojarras- Mercaderes, Florencia. Los tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana son menores a 1 hora en un 100% de la zona. Los valores potenciales predominantes son 53 a 58 puntos en un 39,07%, seguido del rango de 64 a 69 puntos de valor potencial en un 31,89%. Predominan los tamaños de los predios hasta 0,5 ha en un 43,11% del total de predios, seguido del rango mayor a 3 ha hasta 5 ha en un 10,29%. En esta zona se presentan pendientes que van desde plana, ligeramente inclinada hasta ligera y moderadamente escarpada con rangos de pendiente entre 1 al 3%, 12 al 25%, 25 al 50% y 50 al 75%, también es variada la oferta de productos, con explotaciones en ganadería, cultivos de limón Tahití, cacao y maní.

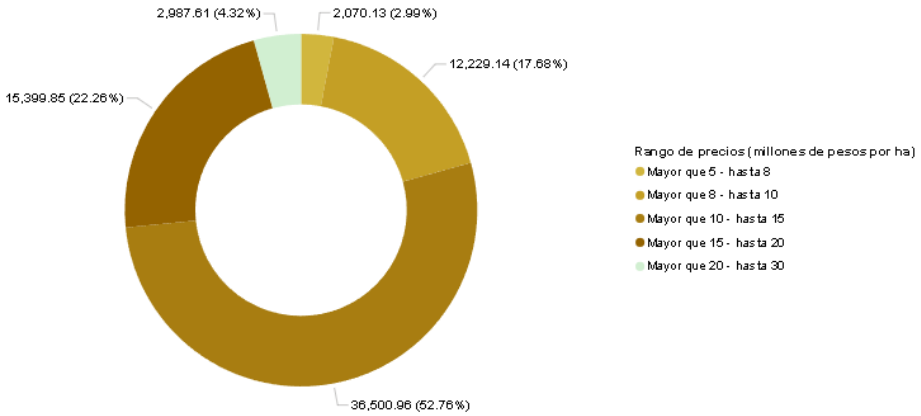
Figura 58. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Mercaderes



Fuente UPRA (2023).

La siguiente grafica muestra que el rango predominante de precio es mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea con un 52,76 % de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 59. Distribución del área por rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Mercaderes



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 35. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Mercaderes

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de valor potencial predominantes	Tiempo de desplazamiento predominantes	Tamaño predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 5 hasta 8	2.070,13	La Playa	11 a 18	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha	Ganadería, cacao, plátano
Mayor que 8 hasta 10	12.229,14	Corregimiento San Joaquín, veredas La Cocha, Pedregal, Romerillo, El Llano, Zarzal, Tablón Alto, Tablón Bajo.	27 a 34	Menor a 1 hora	Mayor a 1 ha hasta 2,5 ha y hasta 0,5 ha hasta 1 ha	Café, caña panelera, cacao, plátano
Mayor que 10 hasta 15	36.500,96	Corregimientos Arboledas, San Juanito, veredas Mosquillos, Hornillos, Curacas, La Balsa, La Rejoya, Carbonera, Guacatama,	19 a 26	Menor a 1 hora	Mayor a 3 ha hasta 5 ha y mayor a 5n ha hasta 10 ha	Caña panelera, plátano, cacao, maíz, limón Tahití, ganadería

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de valor potencial predominantes	Tiempo de desplazamiento predominantes	Tamaño predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 15 hasta 20	15.399,85	Alto de mayo, Buenavista, El Cocal, El Horno, Ganaplata	35 a 40	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha y mayor a 20 ha hasta 50 ha.	Ganadería, Maíz, Limón Tahití, Cacao, Maní
Mayor que 20 hasta 30	2.987,61	Corregimiento Mojarras, Cabecera, Cantollano, Hornillos, Mosquillos	53 a 58	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha y mayor a 3 ha hasta 10 ha	Ganadería, Limón Tahití, Cacao, Maní

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio existe oferta para el arrendamiento de tierras rurales para el establecimiento y desarrollo de cultivos y la ganadería bovina.

Tabla 36. Canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Mercaderes.

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola- Maíz	Partes iguales	Hectárea	Cosecha	50% para cada uno de la producción
Agrícola- Limón Tahití	$2.000.000 a 3.000.000	Hectárea	Por 10 años	
Ganadería	$1.000.000 a $1.200.000	Hectárea	Año	Equivale a $83.000 mensual

Fuente: UPRA (2023).

4.21.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Mercaderes

En el municipio de Mercaderes el mercado de las tierras tiene como factor diferenciador la cercanía a las vías principales pavimentadas que recorren su territorio como son la vía Panamericana en sentido Popayán – Pasto que lo recorre de norte sur en su costado occidental y la vía que del corregimiento Mojarras comunica con la cabecera municipal y continua hacia el municipio de La Unión – Nariño y Florencia- Cauca. En estos sectores se encuentran los mayores valores encontrados en el estudio.

El menor valor de las tierras se registra al suroeste de la cabecera municipal en inmediaciones de la vereda La Playa un sector donde se presentan limitantes tanto desde el punto de vista de la calidad de las tierras por su condición agrológica tanto de pendiente, erosión severa que las clasifican en los valores potenciales más bajos encontrados en la zona, aunado a dificultad en el acceso y por ende mayor tiempo en el desplazamiento a la cabecera municipal.

El 45% del territorio municipal es de topografía plana y ondulada, el resto es de topografía escarpada, esta condición le permite presentar tres tipos de climas el cálido en la zona baja del municipio corregimientos de Mojararas, Cajamarca y cabecera municipal, el clima frio en las veredas Tablones Altos, El Progreso en límites con el municipio de Florencia y el resto del municipio presenta clima medio donde se ubica la zona cafetera principalmente. Esta condición le permite que desarrollen diferentes sistemas productivos tales como cultivos como el limón, maíz, yuca, frutales en la zona baja, en la zona media cultivos como el café, plátano y en la zona fría cultivos propios de esta condición como el lulo, tomate de árbol, ganadería de leche, con lo cual se garantiza una oferta diversa de productos en la Región y un factor positivo para el mercado de tierras.

Esta condición también influye en el valor de las tierras donde se observa que los mayores valores se dan en la parte plana y ondulada y va disminuyendo a medida que se aleja de las vías de comunicación especialmente la vía Panamericana y la carretera intermunicipal que comunica a la cabecera municipal con los municipios de Florencia y La Unión en Nariño y la topografía pasa a ser escarpada.

En inmediaciones de la cabecera municipal y hacia la parte central del municipio se ubica un valor intermedio entre los valores más altos y bajos registrados en el estudio corresponde a una zona con rangos de topografía que van desde ligeramente inclinados hasta moderadamente escarpados, por debajo de los 1.000 metros de altura sobre el nivel del mar, correspondiente a clima cálido con oferta de cultivos como el limón Tahití, maní, maíz entre otros.

La zona de clima templado corresponde a la zona cafetera la cual se encuentra ubicada en el costado sur oriental en la colindancia con el municipio de Florencia, en especial en las veredas Los Planes, Las Cruces, Los Tablones Altos, el cultivo principal es el café e igualmente se encuentran cultivos de caña panelera, cacao: Por su condición topográfica de acceso entre otros presenta valores intermedios a los encontrados en el municipio, en este rango de valor también se incluyen las

tierras que se encuentran en piso térmico frio por encima de 2.000 metros sobre el nivel del mar en los corregimientos de San Joaquín y Esmeraldas.

En general el municipio presenta un fácil desplazamiento hacia la cabecera municipal el tiempo máximo que se toma para llegar a la misma esta entre 2 y 3 horas. La red vial del municipio corresponde a red terciaria con 181,04 km de los cuales el 75% se encuentra en afirmado, un 25% en tierra, un uno por ciento con mejoramiento y otro uno por ciento con pavimento, su estado se estima entre regular a mal estado.

Con relación a servicios públicos el cubrimiento de energía eléctrica se encuentra entre un 89 al 95% del territorio, no se presenta en Arrayanales y La Paz. La disponibilidad de agua se estima en un 70% y su tratamiento es deficiente en un 50% de su suministro.

La disponibilidad de servicios de comunicación en internet es baja, en la cabecera se encuentra en un 90%, en los corregimientos varía desde el 20% hasta un 50% y llega alrededor del 80% en Mojarras.

En el municipio se encuentra un distrito de riego en el corregimiento de Arboledas se benefician unos 200 usuarios y cubre unas 600 hectáreas, el renglón productivo que se tiene es el cultivo de limón Tahití el cual se encuentra dando sus primeras cosechas ya que tiene alrededor de tres años. El valor encontrado no refleja una diferencia apreciable debido a este factor con relación al sector.

De acuerdo a la topografía del terreno se suelen presentar riesgos de inundación en la parte plana y de remoción en masa en la zona cafetera, al oriente del río Hato Viejo en Villa María, Tablones Altos y Bajos.

Se presentan algunas asociaciones especialmente de productores en las cuales participa la mujer en proyectos productivos como el limón Tahití, igual en artesanías.

Se encuentra un proyecto de restauración ecológica con especies nativas con el auspicio de Parques Nacionales Naturales en el cual participan 77 beneficiarios que ocupan 145 hectáreas. Por parte del SENA se capacita a los jóvenes en proyectos productivos

En el municipio predomina la informalidad en las transacciones, las cuales la mayoría se hacen con documentos de compraventa, el índice de informalidad se encuentra mayor del 50% hasta un 75%.

Los tamaños de predios más pequeños se encuentran en la zona cafetera y aumentan hacia la parte ondulada y plana donde se da la explotación ganadera principalmente con áreas mayores de 10 hectáreas. Se presenta gran cantidad de predios con tamaños entre 20 y 50 hectáreas y contados predios con áreas mayores a 200 hectáreas.

La actividad productiva que se desarrolla es bastante amplia muestra como cultivos predominantes el café en la zona de clima medio y en la parte caliente el limón Tahití que se siembra en parte en el Distrito de Arboledas, Mojarras, San Juanito y Cajamarca. También se cultiva, caña panelera, maíz, plátano, maní. La modalidad de arriendo que se encuentra principalmente se da en participación en cosecha, en la actividad ganadera si se tiene un canon establecido.

La minería se ejerce en algunos sectores, pero no genera conflictos grandes con la actividad agrícola. El turismo se considera una fuente de generación de ingresos, teniendo en cuenta la diversidad de climas, paisajes, oferta gastronómica que se presenta, está llamado a ser tenido en cuenta dentro de las actividades principales a explotar.

4.22. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Miranda

4.22.1. Dimensión contextual

Miranda es un municipio localizado geográficamente en el costado norte del departamento de Cauca, se encuentra a 122 kilómetros de Popayán a unas 2 horas 45 minutos, de igual manera se encuentra a 56 kilómetros de Cali en un recorrido aproximado de una hora. Miranda limita al norte con Florida y Candelaria (Valle del Cauca), al este con Rioblanco y Planadas (Tolima), al sur con Corinto y Padilla (Cauca) y al oeste con Puerto Tejada (Cauca).

El municipio cuenta con un área total de 18.804,22 ha y de las cuales 15.176,19 ha se encuentran dentro de las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras. En cuanto al relieve el municipio presenta altitudes variables dentro de las cuales encontramos: tierras de 975 metros sobre el nivel del mar (m.s.n.m.) que ocupan el 49,3% del territorio, Las tierras entre 1.000 y 1.200 (m.s.n.m.) ocupan el 15,0%. Las tierras entre 2.000 y 3.000 msnm., que abarcan el 18,9 % del territorio, agrupan las filas y vigas del paisaje de montaña. Por último, las tierras entre 3.000 y 3.600 msnm., (8,0 %) y las de más de 3.600 msnm., (8,8 %) en paisaje de montaña (IGAC, 2023).

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.

El municipio de Miranda forma parte de la Cuenca Hidrográfica Alto Cauca y su red hidrográfica está integrada por el Río Palo, y el Río Desbaratado, con sus respecticos afluentes, le confieren al municipio una riqueza hídrica que se convierte en una gran ventaja para la diversidad de cultivos presentes, este hecho se convierte en un factor positivo para la comercialización de tierras rurales en el municipio.

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 división política del municipio de Miranda cuenta con cuatro (04) corregimientos y veintisiete (26) veredas, Cajones, La calera, La Mina, Las Dantas, Otoval, Caparrozal, La Cilia, El Cabildo, Potrerito, Caraqueño, Monterredondo, El Horno, Calandaima, Las Cañas, La Esmeralda, Campoalegre, Guatemala, Desbaratado, El Cañón; La Munda, Tierradura, Santa Ana, San Andrés, Lindosa; Ortigal Tulipán y Zanjón Rico.

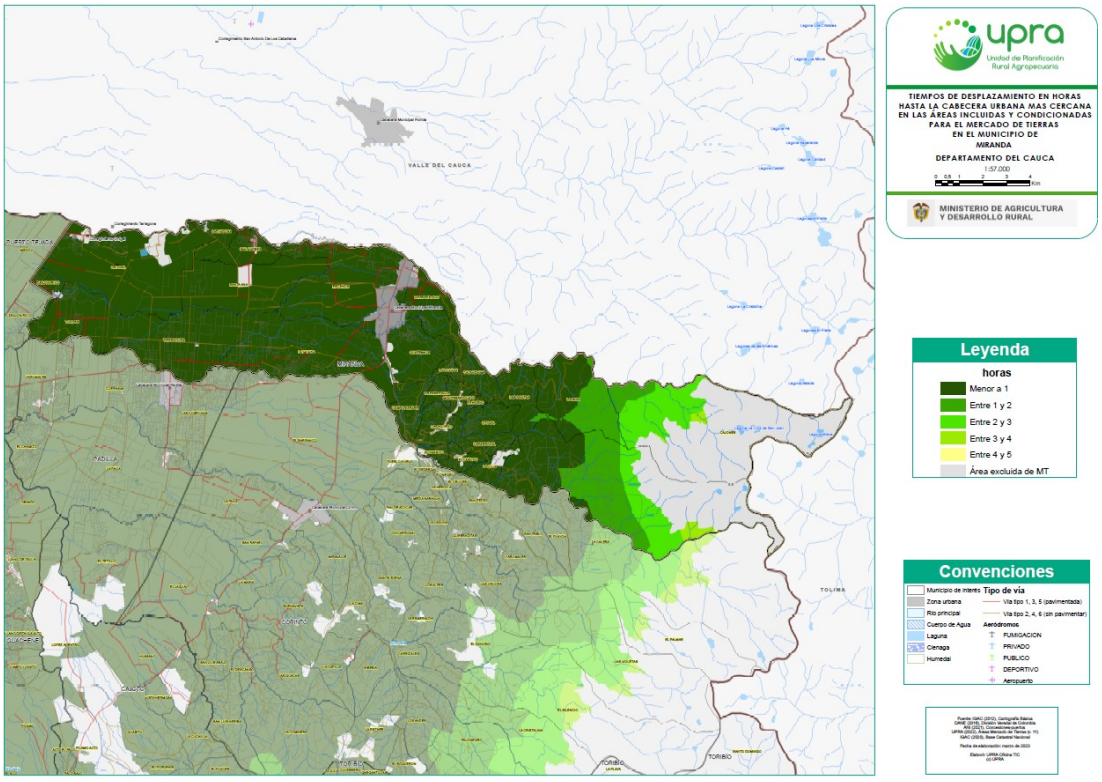
Las veredas Ortigal, Tulipán, Zanjón Rico, La Lindosa, San Andrés, Santa Ana, Tierradura, El Cañón y La Munda, ubicadas en el costado nor occidental del casco urbano del municipio, estas veredas son las más más importantes desde el punto de vista demográfico y social, concentrando la mayor oferta en cuanto a servicios, infraestructura y actividad económica que desempeñan en cuanto a la actividad ganadera, agrícola con influencia del sector industrial. Estas condiciones también favorecen la actividad rural en términos del desarrollo productivo agropecuario.

Las veredas más lejanas y de más difícil acceso son La Mina y Cajones, un habitante desde el perímetro urbano del municipio de Miranda puede tardar en vehículo hasta estas veredas entre 3 y 4 horas, se ubican en el costado oriental del municipio en la zona de zona de reserva ambiental en donde las vías son destapadas y en mal estado.

Esta condición se ve reflejada en el mercado de tierras debido a que en estos sectores se registran los menores precios comerciales de la tierra en comparación a los costados norte y sector central del municipio.

Lo anterior muestra las dificultades en la movilidad, conectividad y desplazamiento de las comunidades al costado oriental del municipio, principalmente, en la zona alta donde las pendientes dificultan el transporte, especialmente en épocas de lluvias, aumentando así los costos y los tiempos de los traslados de personas y productos, que por consiguiente, dificultan la comercialización de los productos, esta condición se ve reflejada en el mercado de tierras debido a que en estos sectores se registran los menores precios comerciales de la tierra en comparación a los costados norte y la zona central del municipio.

Figura 60. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Miranda



*F*uente: UPRA (2023).

La accesibilidad en el resto del municipio es muy buena debido a la conexión vial que tienen los sectores del centro del municipio, la zona norte presenta una buena conectividad con el sur del valle ya que desde allí se accede por la vía

panamericana. En líneas generales la conectividad rural para los corregimientos y veredas antes mencionadas 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. En general el municipio tiene una buena cobertura para acceder a las veredas, estimada en un 85%, predominando vías no pavimentadas en regular y mal estado de conservación.

En lo que concierne al área rural dispersa, solamente la energía eléctrica presenta buena cobertura, mientras que el acueducto solo alcanza el 36,4% de las viviendas, el alcantarillado el 12,3%, el gas natural el 10,1% y la recolección de basuras el 14,5% (DANE, 2018); en el área rural en muchos casos solo se cuenta con bocatomas sin ningún tipo de tratamiento del agua.

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 con 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.

El municipio cuenta con la presencia institucional del Banco Agrario, Bancolombia, Davivienda, corresponsales bancarios de Bancolombia, sede de la Registraduría Nacional del Estado Civil, instalaciones del SENA y de otros servicios como el juzgado. Esta condición permite que muchos trámites se puedan realizar de manera más expedita y sin incurrir en gastos adicionales como el desplazamiento para su consecución. Por otra parte, su cercanía a Cali permite que muchos trámites puedan ser realizados en la capital del departamento del Valle del cauca.

Es importante anotar que Miranda hace parte de los 344 municipios declarados por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público bajo el Decreto 1650 del 09 de octubre de 2017, como una de las Zonas Más Afectadas por el Conflicto Armado (Zomac) y hace parte de los 170 municipios dentro del Programa de Desarrollo

con Enfoque Territorial (PDET). El municipio tiene un desplazamiento poblacional debido al conflicto armado.

La educación, el municipio cuenta con cuatro instituciones educativas y diez centros educación localizados en la cabecera municipal y siete instituciones educativas en el área rural distribuidas entre las veredas y los centros poblados del municipio (IGAC, 2023). En cuanto a los centros de salud, en la cabecera municipal funciona la Empresa Social del Estado Norte 2, hospital local de Miranda que ofrece servicios de baja complejidad de tipo B.

Con respecto a la infraestructura productiva, se destaca el distrito de riego Caraqueño, con un área de 180 ha ubicado en la vereda Caraqueño al suroriente de la cabecera municipal de Miranda que beneficia a cerca de 54 usuarios. El uso principal del distrito es el riego y drenaje de los cultivos de tomate, plátano, frijol, lulo, café, caña, frutales, cítricos y demás hortalizas y pastos. Este hecho se presenta como un factor relevante en el mercado de tierras.

En Miranda 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 Miranda se destacan actores vinculados a las actividades agropecuarias, cafeteras y cacaoteras, algunas asociaciones étnicas y de víctimas del conflicto armado.

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 Miranda presenta un nivel riesgo Medio 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. 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).

La participación de la mujer rural en Asociaciones es mínima según lo evidenciado con los funcionarios de la Umata y planeación del municipio, se encontraron tres (03) asociaciones en la actualidad que se dedican a las actividades de emprendimiento artesanal y agrícola y una a las víctimas del conflicto armado.

En cuanto a los jóvenes rurales, aunque tienen una participación considerablemente menor al de la mujer rural, hacen presencia en el municipio en pocas zonas del municipio, generalmente las más alejadas del casco urbano algunos asociados a la piscicultura otros a la actividad agropecuaria, pero en verdad la participación en mínima y está fuertemente influenciada por el historial de 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 donde presuntamente son atraídos por el desarrollo de actividades académicas o laborales

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

4.22.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Como resultado de la falta de presencia institucional, de la oficina de la ORIP en Miranda tiene una informalidad alta en la tenencia de la tierra, pues en promedio el 58% de las negociaciones se hacen sin títulos formales. Las formas de acceder a 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 que pueden tener seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias que realicen

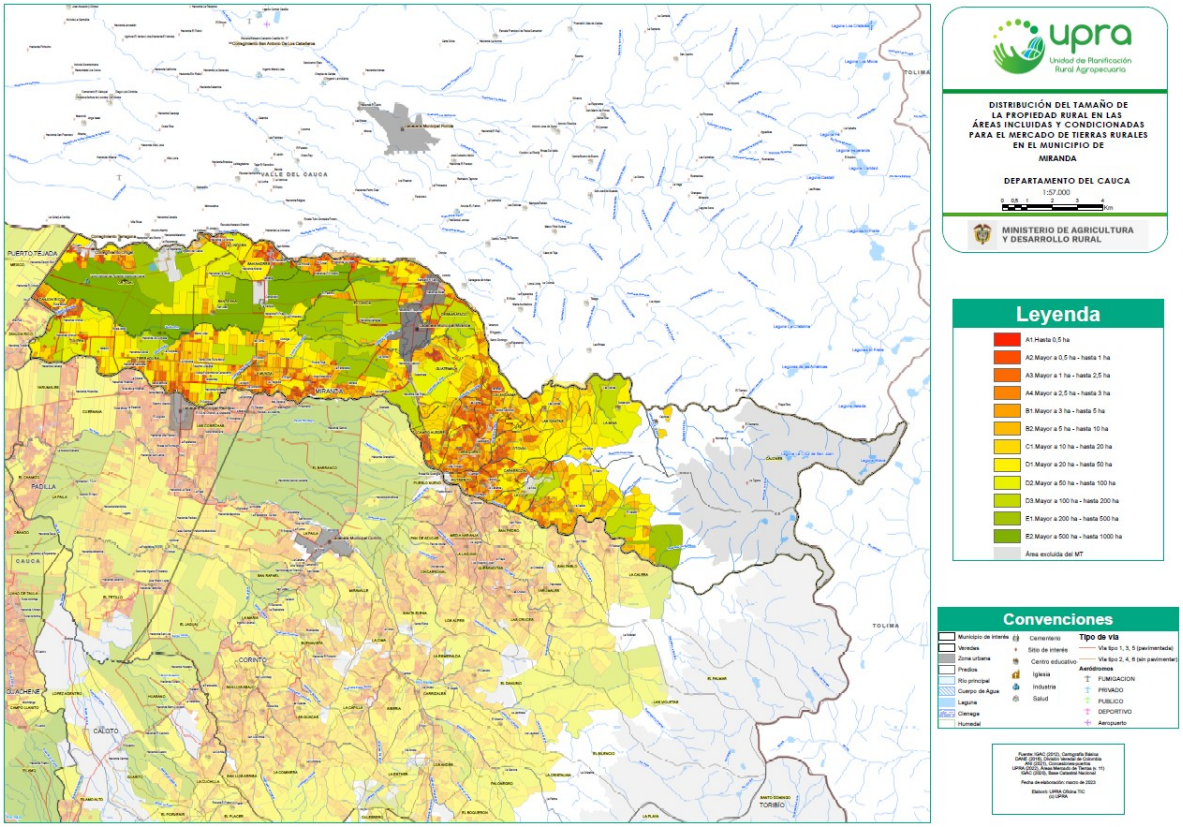
De acuerdo con la misión para la transformación del campo se presentan las categorías de ruralidad las cuales sirven como base para focalizar y diferenciar políticas en ordenamiento social de la propiedad, provisión de servicios públicos para la población y el tipo de proyectos productivos agropecuarios y acuícolas, y no agropecuarios para las zonas rurales (DNP, 2014). Miranda se clasifica en la categoría de ruralidad "Intermedia". 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).

En cuanto a la distribución de tamaño de la propiedad se divide en dos grandes rangos, siendo el de mayor representatividad el de hasta 0,5 ha en las veredas: La Cilia, Calandaima, Caparrozal, Otoval, Las Dantas, Campo Alegre, estas veredas presentan los valores que fluctúan entre 15 y 20 millones de pesos por hectárea y se ubican el costado oriental del municipio en límites con la zona de reserva, de igual manera las veredas Guatemala y Desbaratado con áreas hasta 0,5 ha presentan valores entre 20 y 30 millones de pesos por hectárea y se ubican el costado occidental del casco urbano, El segundo rango es el de 1,0 hasta 2,5 ha se encuentra en las veredas Guatemala, El desbaratado y Campo alegre presenta valores entre 30 y 40 millones. Por ultimo las veredas del costado norte del municipio registran valores entre 80 hasta 100 millones de

pesos millones de pesos por hectárea se encuentran las veredas Ortigal, Tulipán, Zanjón Rico, La Lindosa, San Andrés, Santa Ana, Tierradura, El Cañón y La Munda inmediaciones del casco urbano costado oriental y se ubica en el costado norte del municipio y presentan un área hasta 0,5 ha.

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

Figura 61. Mapa de distribución del tamaño de la propiedad rural en Miranda.



Fuente: UPRA (2023).

4.22.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

Mediante el acuerdo 022 de 2018 "Por Medio Del Cual Se Adopta El Plan Básico De Ordenamiento Territorial Del Municipio De Miranda Cauca", se establecen los siguientes usos del suelo rural:

- **Área de páramo:** conformada por el sub-piso altitudinal Subpáramo que corresponde al gran ecosistema del Páramo conocido localmente con el nombre de "Tinajas" y regionalmente como "Santo Domingo" en las estribaciones de la Cordillera Central.
- **Área con bosque protector y Áreas periféricas a cauces de agua que conservan el bosque nativo:** corresponde a las áreas que actualmente se encuentran cubiertas por bosque nativo constituyendo ecosistemas de alta fragilidad ecológica.

  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 occidental y del municipio en el páramo de Guerrero y presentan los valores más bajos del municipio debido a su topografía y conectividad con el resto del municipio.

- **Áreas Agropecuarias:** conforme a las características agrológicas, socioeconómicas y a principios de sostenibilidad, adóptese para el territorio municipal de Miranda, como usos del suelo, área agrícola intensiva y semi – intensiva y área para arreglos forestales que incluye sistemas agroforestales y agrosilvopastoriles.

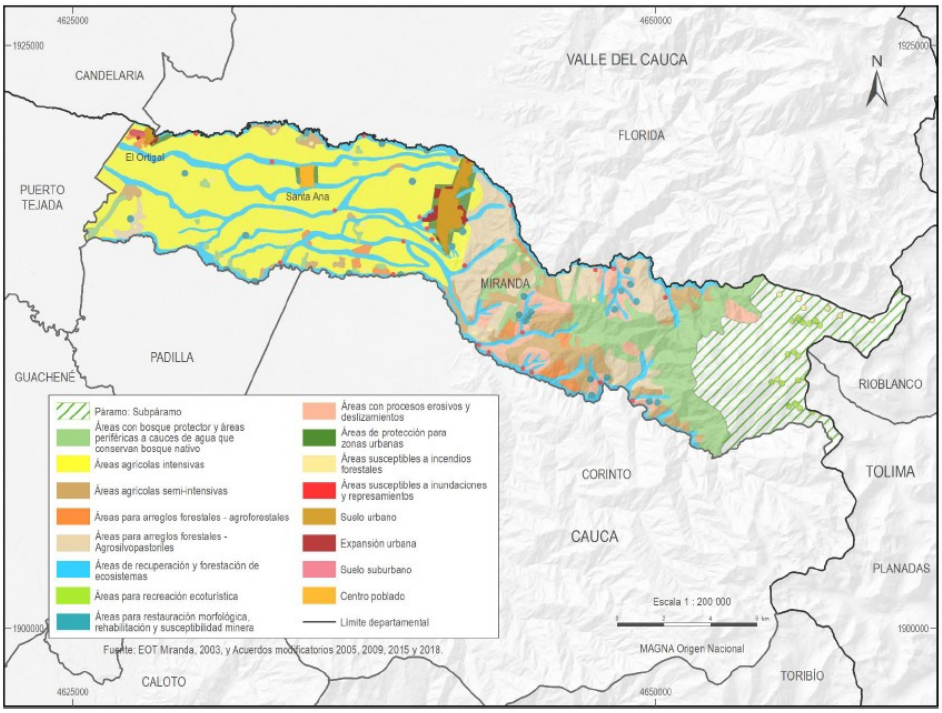
  Estas zonas hacen parte de las áreas agrícolas productivas del municipio se encuentran en el costado occidental del municipio y presentan rangos de valor que fluctúan entre 30 y 40 millones de pesos por hectárea.

- **Área 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. Estas zonas hacen parte de las áreas de producción industrial asociadas a la producción de caña de se encuentran en el costado norte del municipio y presenta un rango de valor que fluctúan entre 80 y 100 millones de pesos por hectárea en el límite con Puerto tejada.

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 Miranda 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 62. Mapa usos del suelo rural del municipio de Miranda



Fuente: Alcaldía municipal de Miranda (2018)

El turismo en el municipio es incipiente, en el municipio 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 de la presencia de grupos armados al margen de la ley, generando incertidumbre en la población y afectando su calidad de vida. En su mayoría, los predios en esta zona son catalogados como microfundios, minifundios y pequeñas propiedades. Otro aspecto relevante para destacar es el número significativo de personas que tienen un fuerte sentido de pertenencia a un grupo étnico, lo cual representa casi la mitad de la población total del municipio. De esta manera, aunque no existen Territorios Colectivos de Comunidades Negras legalmente reconocidos por el Ministerio del Interior, un 27,4% de la población se identifica como negro(a), mulato(a), afrodescendiente o afrocolombiano(a), de forma paralela, un 17,9% de la población que se auto reconoce como indígena, se encuentra fuera del resguardo "La Cilia" o "La Calera" (IGAC, 2023).

En el municipio de Miranda La explotación minera se presenta se caracteriza por procesos de extracción artesanal, 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. A su vez se registran en el municipio de Miranda zonas mineras de materiales de arenas arcillosas, feldespáticas, industriales y materiales de cantera (IGAC, 2023).

4.22.4. **Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario**

De acuerdo con las estadísticas oficiales del año 2021, de los cultivos transitorios la producción de tomate sumó un total de 334 T anuales, la producción de yuca 210 T anuales, el maíz con 137 T anuales y por último los cultivos de habichuela, pepino cohombro, cilantro, frijol, cebolla de rama y arveja sumaron un total de 195 T anuales. En ese mismo año, en cuanto a los cultivos permanentes, el de mayor producción en el municipio fue la caña de azúcar con 1.063.777 T anuales,

que lo posiciona como el primer productor a nivel departamental, seguido del plátano de consumo interno con 1.736 T anuales, la naranja valencia con 1.200 T anuales, la piña con 1.144 T anuales y el café con 738 T anuales, los cultivos de banano, guayaba, lulo, tomate de árbol, uva, mora y cacao sumaron en conjunto 426 T anuales (IGAC, 2023).

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

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

Tabla 37. Área y rendimiento de los principales cultivos en Miranda

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Caña de Azúcar	6.796,00	156,53
Café	636,11	0,92
Plátano consumo interno	134,00	14,00
Cacao	50,00	0,47
Naranja Valencia	31,00	41,00
Piña demás variedades	31,00	44,00
Banano consumo interno	25,00	7,30
Limón Tahití	15,00	18,00
Maíz Blanco Tradicional	14,00	1,12
Guayaba	7,00	16,00
Yuca consumo en fresco	6,00	9,00
Cilantro	5,20	7,00
Mora	5,00	13,00
Maíz Amarillo Tradicional	4,80	4,00
Lulo	4,00	10,00
Uva	4,00	7,50
Frijol	3,90	2,10
Arveja	3,80	1,40
Tomate de árbol	3,00	18,00
Cebolla De Rama	2,90	4,20

Fuente: EVA (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 Miranda, los productos para el consumo local y regional.

4.22.5. Dimensión económica

Los rangos definidos en el municipio son los siguientes:

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografías fuertemente inclinadas y escarpadas, difícil acceso por el estado de las vías en regular y mal estado, valores potenciales de 27 a 34 puntos. Se ubica en la zona occidental del municipio, abarcando de manera parcial las veredas de La Mina y Cajones. Tiempos de desplazamiento entre 2 y 3 horas.

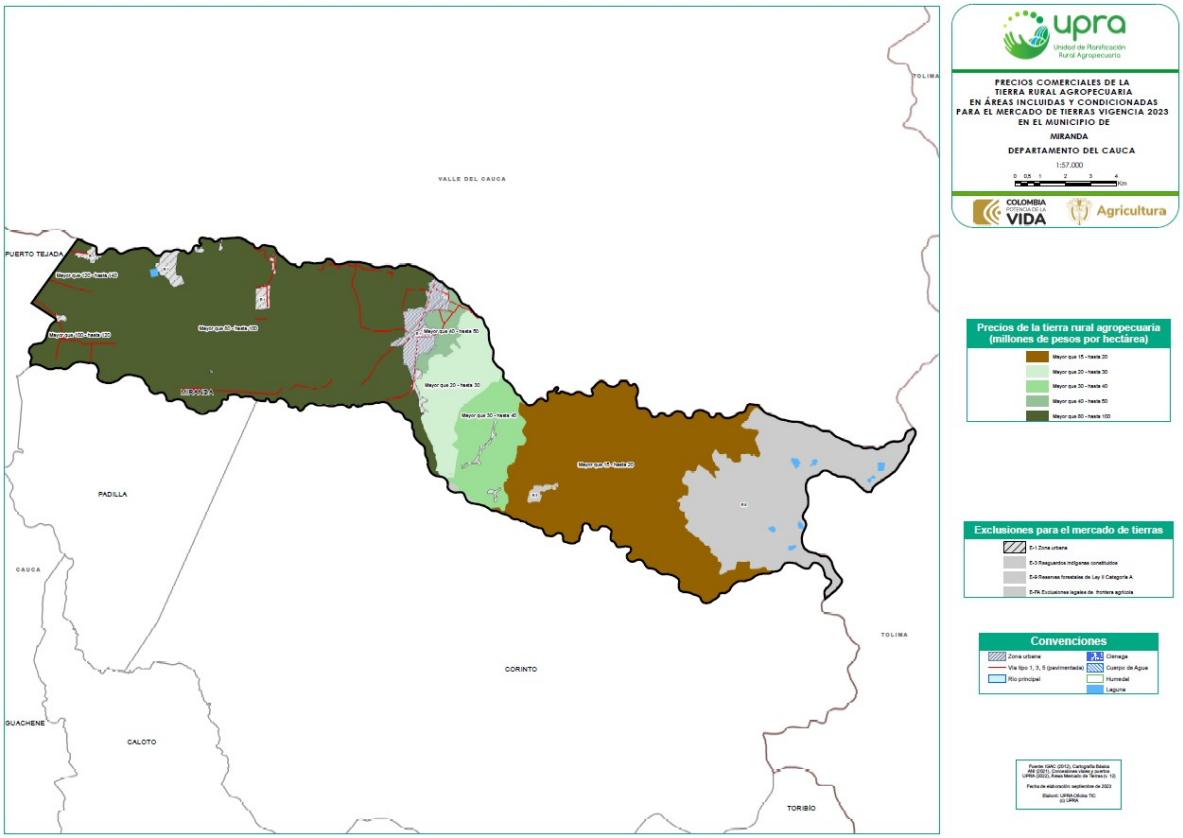
Mayor que 20 hasta 30 millones por hectárea: Zonas de topografía fuertemente inclinadas, difícil acceso, difícil acceso por el estado de las vías en regular y mal estado, valores potenciales en el rango de 27 a 34 puntos. Se ubica en el sector central del municipio, en este sector se cultiva el café principalmente abarcando de manera parcial las veredas de Guatemala y Campo Alegre. Tiempos de desplazamiento entre 1 y 2 horas.

Mayor que 30 hasta 40 millones por hectárea: Zonas de topografía ligeramente inclinada, fácil acceso, vías veredales en regular estado de conservación, valores potenciales mayores en el rango de 19 a 26 puntos de valor potencial Se ubica en la zona centro y norte del municipio, muy cerca al casco urbano, abarcando las veredas Calandaima y El Caraqueño. Tiempos de desplazamiento entre 1 y 2 horas.

Mayor que 40 hasta 50 millones por hectárea Zonas de topografía plana, fácil acceso, vías veredales en regular estado de conservación, valores potenciales predominantes en el rango de 64 a 69 puntos de valor potencial. Se ubica en la zona centro del municipio, muy cerca al casco urbano, abarcando la vereda del Desbaratado. Tiempos de desplazamiento menores a 1 hora.

Mayor que 80 hasta 100 millones por hectárea: Zonas de topografía plana, fácil acceso, vías veredales en buen y regular estado de conservación, valores potenciales predominantes en el rango de 77 a 84 puntos. Se ubica en la zona norte del municipio, muy cerca a Puerto Tejada, abarcando veredas de Tulipán, Zanjón Rico, Ortigal, La Lindosa, San Andrés, Santa Ana, Tierra Dura, El Cajón, La Munda, 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.

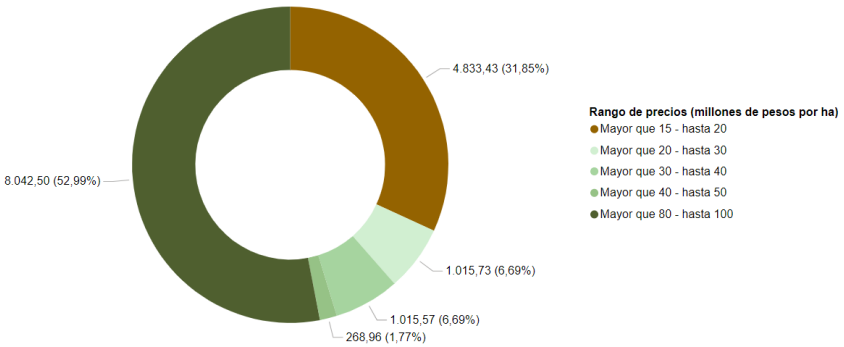
Figura 63. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Miranda



Fuente UPRA (2023).

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 80 hasta 100 millones por hectárea con un 52,99% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 64. Distribución del área por rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Miranda



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 38. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Miranda

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	4.833,43	Veredas La Mina y Cajones	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	1.015,73	Veredas de Guatemala y Campo Alegre	27 a 34 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agrícola y pecuario.
Mayor que 30 hasta 40	1.015,57	Veredas Calandaima y El Caraqueño	19 a 26 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1,0 ha Hasta 2,5 ha	Agrícola y pecuario.
Mayor que 40 hasta 50	268,96	Vereda El Desbaratado	64 a 69 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agrícola y pecuario.
Mayor que 80 hasta 100	8.042,50	Veredas de Tulipán, Zanjón Rico, Ortigal, La Lindosa, San Andrés, Santa Ana.	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 para el establecimiento y desarrollo de cultivos y la ganadería bovina.

Tabla 39. Canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Miranda.

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola Cultivos ilícitos	De $ 3.000.000 a $ 4.000.000	Ha	mensual	Cultivos ilícitos (Coca y Marihuana)

Fuente: UPRA (2023).

4.22.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Miranda

Los usos del suelo predominante en las tierras rurales agropecuarias del Municipio de Miranda son agricultura siendo la caña de azúcar la que ocupa el primer renglón en el Municipio, ya que abarca el 72%, de la producción agropecuaria, 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 mora, lulo, cebolla, granadilla, cacao, 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, no existe un mercado de arrendamiento para cultivos tradicionales, pero existe un mercado de para cultivos ilícitos coca y marihuana con precios por hectárea de $ 4.000.000 pesos anuales.

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

- El regular y mal estado de las vías secundarias y terciarias en gran parte de las zonas rurales del municipio de Miranda es una constante y dificulta de manera significativa la comercialización de los productos de la región, no obstante, 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 Miranda.
- 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.
- 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.

- La disponibilidad de recurso hídrico que limita o favorece el desarrollo agropecuario.
- En el municipio se pueden encontrar algunas zonas industriales que favorecen la comercialización y transformación de la caña de azúcar principalmente.

Los mecanismos de comercialización del mercado de tierras en el municipio de Miranda presenta comportamientos diferenciales, es decir, en las áreas más alejadas de la capital del Municipio; el voz a voz que juega un papel importante, de igual manera se recurre a agentes inmobiliarios o particulares, por otra parte en áreas más próximas a los centros poblados la publicidad directa (avisos), agentes inmobiliarios o particulares y el internet son utilizadas como apoyo publicitario para la oferta de tierras.

Referencias

Alcaldía minicipal de El Tambo. (2020). Plan de Desarrollo Municipal de El Tambo del departamento de Cauca. In *Plan de desarrollo municipal* (Vol. 53, Issue 9, pp. 1689–1699).

Alcaldía municipal de Caldono. (2005). Acuerdo 023 de 2005. *Plan Basico de Ordenamiento Terrtitorial*, *091*.

Alcaldía municipal de Caldono. (2020). *Plan de Desarrollo Municipal de Caldono del departamento de Cauca*. *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 Caloto. (2001). *Cobertura y uso de la tierra*. 197–211.

Alcaldía municipal de Caloto. (2020). Plan de Desarrollo Municipal de Caloto del departamento de Cauca. *Plan de Desarrollo Municipal*.

Alcaldía Municipal de Caloto. (2019). *Plan Vial Municipal*. 71.

Alcaldía municipal de Corinto. (2001). Acuerdo No. del 2001. *Esquema de Ordenamiento Territorial*, 4–77. https://cucaitaboyaca.micolombiadigital.gov.co/sites/cucaitaboyaca/content/files/000326/16273_eot-completo.pdf

Alcaldía municipal de Corinto. (2020). Plan de Desarrollo Municipal de Corinto del departamento de Cauca. *Plan de Desarrollo Municipal*, 46–53. https://www.merida.gob.mx/municipio/portal/gobierno/doc/PMD/PMD_2021_2024.pdf

Alcaldía municipal de Florencia. (2006). Acuerdo 015 de 2006. *Esquema de Ordenamiento Territorial*, 378.

http://crc.gov.co/files/ConocimientoAmbiental/POT/florencia/DOCUMENTO DIAGNOSTICO.pdf

Alcaldía municipal de Florencia. (2020). Plan de Desarrollo Municipal de Florencia del departamento de Cauca. *Plan de Desarrollo Municipal*.

Alcaldía municipal de Guachene. (2014). Acuerdo 003 de 2014. *Esquema de Ordenamiento Territorial*.

Alcaldía municipal de Guachene. (2020). Plan de Desarrollo Municipal de Guachene del departamento de Cauca. *Plan de Desarrollo Municipal*.

Alcaldía municipal de Guapi. (2005). Acuerdo 024 de 2005. *Plan Basico de Ordenamiento Terrtitorial*.

Alcaldía municipal de Inzá. (2015). Decreto 038 de 2015. *Esquema de Ordenamiento Territorial*.

Alcaldía municipal de Inzá. (2020). Plan de Desarrollo Municipal de Inzá del departamento de Cauca. *Plan de Desarrollo Municipal*, 6.

Alcaldía municipal de Jambalo. (2020). Plan de Desarrollo Municipal de Jambalo del departamento de Cauca. *Plan de Desarrollo Municipal*.

Alcaldía municipal de La Sierra. (2020). Plan de Desarrollo Municipal de La Sierra del departamento de Cauca. *Plan de Desarrollo Municipal*.

Alcaldía municipal de La Vega. (2002). Acuerdo No. S/N de 2002. *Esquema de Ordenamiento Territorial*, 1–34.

Alcaldía municipal de López de Micay. (2020). Plan de Desarrollo Municipal de López de Micay del departamento de Cauca. *Plan de Desarrollo Municipal*, 6.

Alcaldía municipal de Mercaderes. (2005). Acuerdo 005 de 2005. *Esquema de Ordenamiento Territorial*, 1–63.

Alcaldía municipal de Miranda. (2018). Acuerdo 023 de 2018.pdf. *Esquema de Ordenamiento Territorial*.

DANE. (2018). *Censo nacional de población y vivienda 2018*. Cuadros Personas

Demográfico - CNPV 2018. https://www.dane.gov.co/files/censo2018/informacion-tecnica/PERSONAS_DEMOGRAFICO_Cuadros_CNPV_2018.xlsx

DNP. (2014). *Definición de Categorías de Ruralidad*. 1–27. https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Estudios Econmicos/2015ago6 Documento de Ruralidad - DDRS-MTC.pdf

IGAC. (2020). Caracterización territorial municipal con fines de catastro multiproposito - Inzá (Cauca). *Dirección de Gestión de Información Geográfica*.

IGAC. (2023). Fichas de Caracterización Territorial - Municipio de Miranda departamento de Cauca. *Dirección de Gestión de Información Geográfica*.

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. (2020). *Índice de informalidad – Indicador de informalidad en la tenencia de la tierra en Colombia*. https://upra.gov.co/es-co/Publicaciones/indice_de_informalidad.pdf

UPRA. (2022). *Evaluaciones Agropecuarias Municipales - EVA*. https://upra.gov.co/es-co/Paginas/eva_2022.aspx