UPRA

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

TOMO IV

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

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

Versión:1

Fecha: 09 de diciembre de 2024

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

Tabla de contenido

Índice de tablas.....5
Índice de figuras.....7
1.1. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Santander de Quilichao 10
1.1.1. Dimensión contextual.....10
1.1.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....17
1.1.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....18
1.1.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....23
1.1.5. Dimensión económica.....25
1.1.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Santander de Quilichao.....32
1.2. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Silvia.....34
1.2.1. Dimensión contextual.....34
1.2.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....39
1.2.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....40
1.2.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....43
1.2.5. Dimensión económica.....46
1.2.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Silvia 52
1.3. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Sotará (Paispamba) 54
1.3.1. Dimensión contextual.....54
1.3.2. Dimensión de Ordenamiento social de la propiedad rural.....61
1.3.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....63
1.3.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....67
1.3.5. Dimensión económica.....70
1.3.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Sotará 78
1.4. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Suárez.....80
1.4.1. Dimensión contextual.....80
1.4.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....87
1.4.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....89
1.4.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....92

1.4.5. Dimensión económica.....93
1.4.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Suarez 100
1.5. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Sucre.....101
1.5.1. Dimensión contextual.....101
1.5.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....107
1.5.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....108
1.5.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....111
1.5.5. Dimensión económica.....113
1.5.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Sucre 119
1.6. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Timbío.....121
1.6.1. Dimensión contextual.....121
1.6.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....128
1.6.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....129
1.6.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....132
1.6.5. Dimensión económica.....134
1.6.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Timbío 141
1.7. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Timbiquí.....142
1.7.1. Dimensión contextual.....142
1.7.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....148
1.7.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....149
1.7.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....151
1.7.5. Dimensión económica.....153
1.7.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Timbiquí 157
1.8. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Toribio.....158
1.8.1. Dimensión contextual.....158
1.8.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....164
1.8.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....165
1.8.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....167

1.8.5. Dimensión económica.....169
1.8.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Toribio 174
1.9. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Totoró.....175
1.9.1. Dimensión contextual.....175
1.9.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....181
1.9.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....183
1.9.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....187
1.9.5. Dimensión económica.....190
1.9.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Totoró 195
1.10. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Villa Rica.....197
1.10.1. Dimensión contextual.....197
1.10.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....201
1.10.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....203
1.10.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....205
1.10.5. Dimensión económica.....206
1.10.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Villa Rica.....210
Conclusiones.....212
Referencias.....216

UPRA

Índice de tablas

Tabla 1. Área y rendimiento de los principales cultivos en Santander de Quilichao 24
Tabla 2. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Santander de Quilichao.....30
Tabla 3. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Santander de Quilichao.....32
Tabla 4. Área y rendimiento de los principales cultivos en Silvia.....44
Tabla 5. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Silvia.....50
Tabla 6. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Silvia.....52
Tabla 7. Áreas y rendimiento de los principales cultivos en el municipio de Sotará 68
Tabla 8. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Sotará.....75
Tabla 9. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Sotará.....78
Tabla 10. Área y rendimiento de los principales cultivos en Suárez.....93
Tabla 11. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Suárez.....98
Tabla 12. Área y rendimiento de los principales cultivos en Sucre.....112
Tabla 13. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Sucre.....117
Tabla 14. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Sucre.....119
Tabla 15. Área y rendimiento de los principales cultivos en Timbío.....133
Tabla 16. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Timbío.....138
Tabla 17. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Timbío.....141

Tabla 18. Área y rendimiento de los principales cultivos en Timbiquí.....152
Tabla 19. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Timbiquí.....156
Tabla 20. Área y rendimiento de los principales cultivos en Toribio.....168
Tabla 21. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Toribio.....172
Tabla 22. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Toribio.....174
Tabla 23. Área y rendimiento de los principales cultivos en Totoró.....188
Tabla 24. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Totoró.....193
Tabla 25. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Totoró.....195
Tabla 26. Área y rendimiento de los principales cultivos en Villa Rica.....205
Tabla 27. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Villa Rica.....209
Tabla 28. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Villa Rica.....210

UPRA

Índice de figuras

Figura 1. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Santander de Quilichao.....12
Figura 2. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Santander de Quilichao.....18
Figura 3. Mapa usos del suelo rural en Santander de Quilichao.....22
Figura 4. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural de Santander de Quilichao.....28
Figura 5. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Santander de Quilichao.....29
Figura 6. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Silvia.....36
Figura 7. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Silvia....40
Figura 8. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Silvia. .48
Figura 9. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Silvia.....49
Figura 10. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Sotará.....56
Figura 11. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Sotará 63
Figura 12. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Sotará 73
Figura 13. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Sotará.....74
Figura 14. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Suárez.....84
Figura 15. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Suárez 88
Figura 16. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural Suárez...96
Figura 17. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Suarez.....97
Figura 18. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Sucre.....104

Figura 19. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Sucre 108
Figura 20. Mapa de Zonificación de Usos Rurales del municipio de Sucre.....110
Figura 21. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Sucre 115
Figura 22. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Sucre.....116
Figura 23. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Timbío.....125
Figura 24. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Timbío 129
Figura 25. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Timbío 136
Figura 26. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Timbío.....137
Figura 27. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Timbiquí.....145
Figura 28. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Timbiquí 149
Figura 29. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Timbiquí 154
Figura 30. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Timbiquí.....155
Figura 31. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Toribio.....160
Figura 32. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Toribio 165
Figura 33. Mapa usos del suelo rural del municipio de Toribío.....166
Figura 34. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Toribio 170
Figura 35. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Toribio.....171

Figura 36. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Totoró.....178
Figura 37. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Totoró. 182
Figura 38. Mapa de usos principales del suelo rural del municipio de Totoró.185
Figura 39. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Totoró 191
Figura 40. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Totoró.....192
Figura 41. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Villa Rica.....199
Figura 42. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Villa Rica 202
Figura 43. Mapa usos del suelo rural del municipio de Villa Rica.....204
Figura 44. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural Villa Rica 207
Figura 45. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Villa Rica.....208

1.1. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Santander de Quilichao

1.1.1. Dimensión contextual

Santander de Quilichao es un municipio localizado en el departamento de Cauca, a unas 2 horas 20 minutos de Popayán, en un recorrido aproximado de 96,0 kilómetros. De igual manera se encuentra situado al sur del departamento del valle, cerca de Cali a tan solo 55 kilómetros de distancia en un recorrido aproximado de una hora. Limitando por el norte con los municipios de Jamundí y Villa Rica, al sur con el municipio de Caldono, al occidente con el municipio de Buenos Aires, al oriente con los municipios de Caloto y Jambaló.

El municipio de Santander de Quilichao se encuentra ubicado en la provincia Norte del Departamento del Cauca al sur- occidente del país. Cuenta con un área total de 51.912,87 ha, de las cuales 46.972,05 ha se encuentran dentro del Mercado de Tierras (MT), presenta una altura promedio de 1.071 metros sobre el nivel del mar (m.s.n.m.), con una temperatura ambiente promedio de 26°C," (IGAC, 2021, p. 55)

El paisaje de lomerío predomina en cerca del 39% del municipio, localizado en la parte centro y sur occidental y sur del territorio, donde predomina el relieve de lomas, colinas y vallecitos; las pendientes de planas a escarpadas, clima de cálido seco a templado húmedo y una alta densidad de drenaje, entre los que se sobresale el río Quinamayo, se destaca la ubicación de los centros poblados Lomitas Arriba, San Antonio, El Palmar, Quinamayo, Mandiva, La Chapa, La Agustina, El Turco y Tres Quebradas (IGAC, 2021, p. 56)

Igualmente resalta el paisaje de planicie aluvial, ubicado en la parte norte del territorio municipal, correspondiente a la parte baja del curso del río Cauca, allí se encuentran los centros poblados, Lomitas Abajo, San José, San Rafael, La Arboleda, El Crucero y La Quebrada.

El municipio de Santander de Quilichao presenta morfologías con altitudes entre los 952 msnm., en el extremo norte, en la desembocadura del río La Quebrada en el río Cauca, punto limítrofe con los municipios de Villa Rica y Jamundí; y los 2600 msnm., en sectores de montaña en el costado suroriental del territorio, en límites con los municipios de Caloto, Jambaló y Caldono (IGAC, 2021, p. 72).

En relación con la **hidrografía**, el municipio hace parte del área hidrográfica Magdalena - Cauca, zona hidrográfica Cauca, subzonas hidrográficas Río Quinamayo y otros directos al Cauca y Río Ovejas.

> *"Respecto a las **pendientes,** el municipio ostenta categorías que transitan desde planas, hasta fuertemente escarpadas. Las pendientes planas y ligeramente inclinadas (30,3%) se localizan en la totalidad de los paisajes del municipio, presentes con una mayor relación en la planicie, el piedemonte y la altiplanicie, pero con presencia importante en el lomerío y la montaña. Las pendientes moderadas a fuertemente inclinadas (30,6%) presentan un comportamiento similar que las pendientes más suaves, se sitúan con una mayor relación en el piedemonte, el lomerío, la altiplanicie y la montaña, y localizadas del mismo modo en la planicie. Por su parte las pendientes ligeramente escarpadas a fuertemente escarpadas (0,4%) se sitúan casi en su totalidad en el piedemonte, el lomerío, la altiplanicie, la montaña, además de muy pocas áreas de la planicie y el sector de vallecitos del lomerío, de manera muy puntual"*. (IGAC, 2021, p. 72).

La diversidad de paisaje presente el municipio influye de manera significativa en la dinámica inmobiliaria y en los precios por hectárea en las diferentes veredas.

El municipio de Santander de Quilichao de acuerdo con la clasificación de Holdridge el municipio se encuentra dentro (bs-T) BOSQUE SECO-TROPICAL: La

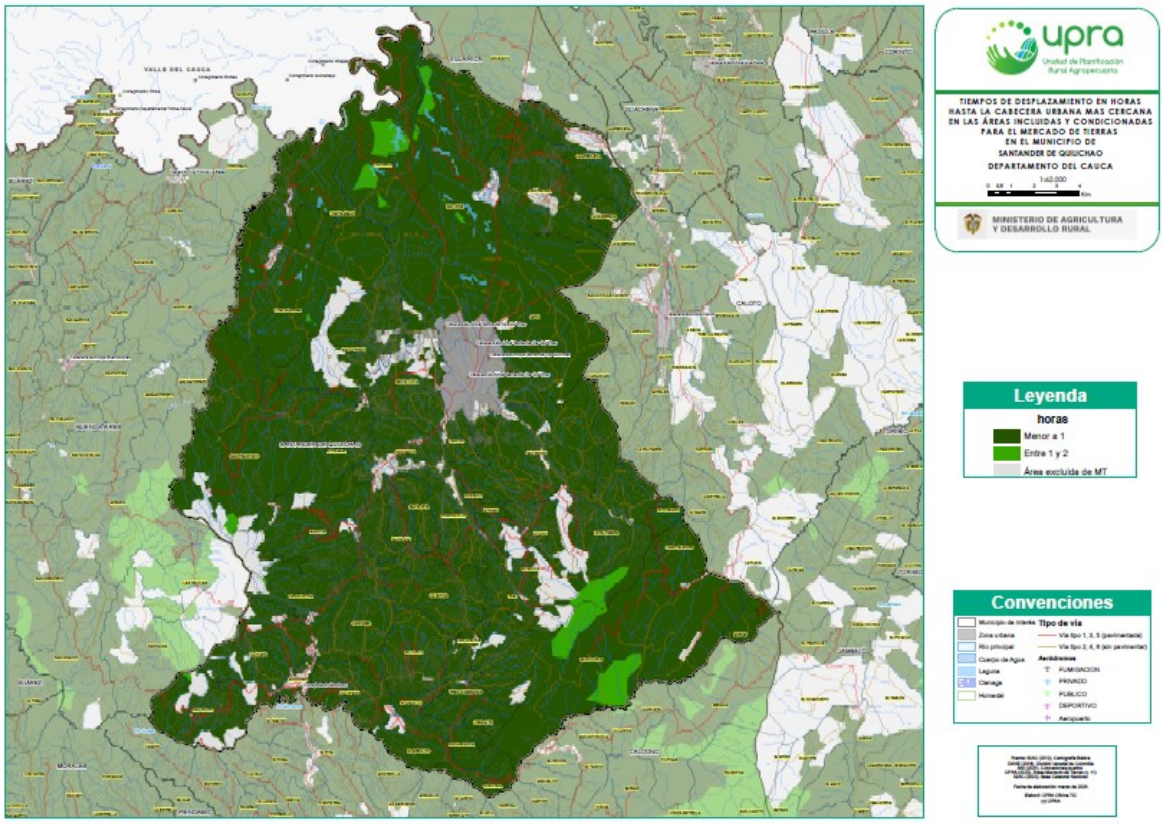
evolución climática de la formación es igual a la descrita en la formación (bms-T), sin embargo, es evidente en esta área el acumulamiento de la lluvia y la humedad. La zona montañosa y la vegetación permite una condensación de las masas de aire con alto contenido de agua y por tanto fertilidad en la 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.

El municipio en su zona rural se encuentra dividido territorialmente en un (1) Corregimiento Mondomo, ubicado a 25 minutos aproximadamente del casco urbano, ciento siete (107) veredas y cuatro (4) Resguardos indígenas: Canoas, Munchique los Tigres, La Concepción y Guadualito.

Las veredas Sata Lucia, La arboleda, Lomita Abajo, San Antonio, El palmar Centro, El Tajo y Quinamayo 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.

Los corregimientos y veredas presentan fácil acceso en tiempos menores a una (1) hora, lo que evidencia en términos generales una buena conectividad vial rural, tal como se ilustra en el mapa de isócronas, esta condición generalizada en el municipio privilegia a sus veredas como puntos de referencia a ser tenidos en cuenta en cualquier tipo de proyecto o programa ya sea comercial, industrial o productivo que se pretenda adelantar, por lo tanto, ser atractivo para la inversión, ejerciendo una influencia positiva en la dinámica inmobiliaria y en el mercado de tierras rurales del municipio.

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



Fuente: UPRA (2023).

De acuerdo con el Plan de Desarrollo Municipal 2020-2023, en cuanto a la infraestructura vial, en el casco urbano se tiene aproximadamente el 81,4% de las vías pavimentadas, la accesibilidad a la zona rural y sus veredas es de un 90% aproximadamente, de los 460 km que se tienen en vías secundarias y terciarias el 6,84% se encuentra pavimentado en concreto rígido o placa huella.

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

En general, la población de Santander de Quilichao se enfrenta a limitaciones en el acceso a bienes y servicios básicos y sociales y a niveles de pobreza que derivan en condiciones inapropiadas de vida y en un bajo desarrollo integral. En cuanto a los servicios públicos de los centros poblados y del área rural, es muy deficiente y la mayoría de las viviendas solo cuentan con cobertura en electricidad (Sisbén, 2020).

Con relación a los servicios públicos del área rural, según estadísticas oficiales el 66% de la población contaba con acceso al servicio de agua potable, de los cuales el 17% es suministrada por los acueductos que existen en la zona rural como Inter veredal Quinamayó, Mondomo, San Antonio, San Bernabé, El Mirador; Inter veredal El Turco-Tres Quebradas; Inter veredal La Vetica, Mondomito y San Pedro (Alcaldía Municipal de Santander de Quilichao, 2020, p. 213).

En el caso de saneamiento básico para el municipio de Santander de Quilichao, se evidencia que para el casco urbano municipal el servicio de alcantarillado está cubierto en un 98% para el año 2019. Para el sector rural se tiene que en Mondomo y San Antonio cuentan parcialmente con el servicio, lo que representa un 24% de este Indicador

En relación con la infraestructura de telecomunicaciones, el servicio de internet fijo presenta una cobertura muy baja y los suscriptores pertenecen en su mayoría a la cabecera municipal y los centros poblados. Para el año 2020, el índice de penetración indica que solo el 8,7% de la población cuenta con este servicio (Alcaldía Municipal de Santander de Quilichao, 2020, p. 130).

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

De acuerdo con las cifras oficiales presentadas en el Plan de Desarrollo, el municipio cuenta con 26 establecimientos educativos, entre Instituciones y

Centros Educativos, de las cuales 6 se encuentran en la zona urbana y representan el 56% de estudiantes del municipio y 20 establecimientos educativos en la zona rural que atienden el 44% de esta población.

En la zona rural la cobertura solo se limita a escuelas de básica primaria. Así quienes aspiran a continuar su educación superior en otros programas y niveles, se ven obligados a viajar a la ciudad de Cali, Popayán o emigrar a otros lugares del país.

El municipio de Santander de Quilichao 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, Santander de Quilichao cuenta con un hospital que ofrece los servicios de atención de segundo nivel. No obstante, la población que requiera de servicios médicos especializados debe desplazarse hasta la ciudad de Cali o Popayán. Esta situación se dificulta aún más para la población del área rural, porque deben emplear más tiempo y asumir mayor costo en los desplazamientos. Lo mismo sucede con la educación, pues a pesar de que el municipio cuenta con varias sedes de formación técnica y superior y con equipamientos para la formación en educación secundaria, éstos se localizan en la cabecera y en los centros poblados (Alcaldía Municipal de Santander de Quilichao, 2020, p. 129)

Asi mismo, se destaca dentro de la infraestructura productiva tres distritos de riego: Agua Blanca, Canoas y Dominguillo con un área de 80 ha, 27 ha y 28 ha respectivamente, dos se encuentran ubicados al sur de la cabecera municipal y uno al occidente del municipio. En conjunto benefician a 130 usuarios, con riego y drenaje de tomate, plátano, frijol, habichuela, maíz, café, caña, pan coger, cítricos, y pimentón (Unidad de Planificación Rural Agropecuaria - UPRA, 2016).

Este hecho se convierte en un factor positivo para la producción agropecuaria, la dinámica inmobiliaria y la comercialización de tierras rurales en el municipio.

En Santander de Quilichao existen diferentes cooperativas o asociaciones de productores de las cuales se destacan las de paneleros, piscicultores, porcicultores, cafeteros, trabajadores mineros, productores de piña que tienen intereses económicos y por ende, intereses sobre las normas de uso que rigen la propiedad. Igualmente, las organizaciones comunales, movimientos sociales, indígena, victimas del conflicto armado 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.

De acuerdo con los datos reportados por la Agencia de Desarrollo Rural, el municipio presenta 58 organizaciones, agrupando a 935 agricultores, los cuales desarrollan. su actividad agrícola principalmente en establecimiento de cultivos de café, plátano, yuca, piscicultura, productos frutales, entre otros

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 Santander de Quilichao presenta un nivel riesgo medio de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV según la Unidad Para las Victimas (UARIV, 2022).

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

De acuerdo con las proyecciones del DANE, en 2024 Santander de Quilichao tiene una población total de 118,031 habitantes: 60,537 mujeres (51.3%) y 57,494 hombres (48.7%). Los habitantes de Santander de Quilichao representan el 7.5% de la población total de Cauca en 2024. El 49,7% de sus habitantes se localiza en la cabecera municipal, el 11,0% en los centros poblados y el 39,3% vive en la zona rural.

1.1.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

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

Se caracteriza por ser un municipio microfundista, puesto que el 77,3% de los predios rurales pertenecen a esta tipología, sin embargo, este tipo de predios sólo ocupan el 14,1% del área agropecuaria. De igual forma, los minifundios representan el 10,5% de los predios rurales, y abarcan el 16,9% del área rural. Esto evidencia que los residentes rurales disponen de poca tierra para subsistir. La existencia de predios de menos de 10 ha se asocian a un modelo de economía campesina.

La distribución de tamaño de la propiedad se divide en tres grandes rangos, el primero localizado en el centro de municipio donde se encuentran ubicadas algunas veredas como El Altillo, El Trilladero, Cigarras, La Laguna Negra, Loma Grande, donde el tamaño de los predios es menor a 10 hectáreas,

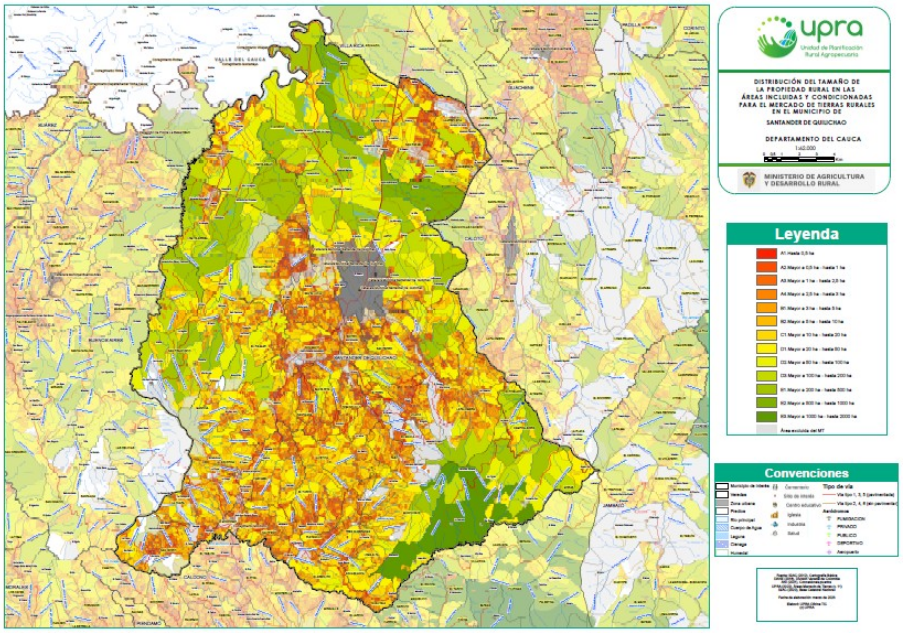
en el segundo grupo se identifica que el tamaño de los predios tiende a ser de mayor tamaño específicamente localizado al sur del municipio donde se ubican las veredas La Descolorida, El Hato, Pueblo Nuevo, Cajón Grande, allí el rango de distribución se encuentra en mayores de 10 y menores de 50 hectáreas;

Finalmente, en aquellas zonas donde el tamaño de la propiedad supera las 50 hectáreas se localizan hacia norte en las veredas Altomu, Cruz Chiquita, Cerrillos, Santander, Garrizal y Florida.

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

A pesar de la presencia institucional de la oficina de la ORIP, en Santander de Quilichao se presenta una alta informalidad en la tenencia de la tierra, pues en promedio el 63% de las negociaciones se hacen sin títulos formales, Clasificado en el rango entre 50% Y 75%. Las formas de adquirir la tierra son variadas, tales como, la adjudicación, la sucesión y la ocupación.

Figura 2. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Santander de Quilichao.



Fuente: UPRA (2023).

1.1.3. 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 022 del 2002, y posteriores

modificaciones sancionadas mediante el acuerdo 017 de 20004, "*por medio del cual se hace una modificación al artículo 202 del acuerdo 022 de diciembre 27 de 2002 (P.B.O.T.)*"; el acuerdo 013 DEL 2007, "*por medio del cual se modifica el artículo 170 del acuerdo 022 de 2002*"; el acuerdo 007 del 2011 "*por medio del cual se adopta la modificación excepcional de la norma urbanística del plan básico de ordenamiento territorial del municipio y se modifican los acuerdos 022 de 2002 y 014 de 2003 y se dictan otras disposiciones*", finalmente acuerdo 006 del 2018 "*por el cual se modifica el plan básico de ordenamiento territorial, acuerdo 022 de 2002, y se incorporan predios rurales al perímetro urbano con destino a su habilitación para desarrollo y construcción dentro del marco de la ley 1753 de 2015 y se dicta la normatividad*

ARTICULO 37: Suelo De protección. Se consideran áreas de suelos de protección todas aquellas áreas que ofertan o ofrecen un bien o producto natural, especialmente: el agua, biodiversidad, paisaje y/o bosque. Dentro de esta Clase se encuentran las siguientes zonas:

- **Zona De Conservación Paisajística Panorámica**
- **B) Zona De Recuperación Natural O Inducida**
- **C) Zona Agroforestal**

Estas zonas de protección se encuentran dentro de las zonas excluidas para el mercado de tierras rurales, los sectores aledaños a esas zonas se ubican en el costado sur occidental del municipio en y presentan los valores más bajos debido a su topografía y conectividad con el resto del municipio.

Artículo 35: Corredores Interregionales. En el municipio se definen los siguientes corredores interregionales los cuales tendrán un ancho de 200 metros, medidos 100 metros a cada lado del eje de la vía.

Corredor Interregional Santander – Cali: partiendo del perímetro urbano hacia Cali, esta zona presente un desarrollo muy marcado, estas tierras se

destacan por la presencia de cultivos de caña de azúcar y reportan los valores más altos del municipio y fluctúan entre $ 500.000.000 ha a $ 600.000.000 ha.

Corredor interregional Santander – Popayán: partiendo del perímetro urbano hacia Popayán, esta zona presente un buen desarrollo, estas y reportan el segundo rango de valor más altos del municipio y fluctúan entre $ 140.000.000 ha a $ 160.000.000 ha.

Artículo 36: Zona De producción Económica. Son las áreas que se deben desarrollar enmarcadas en las actividades encaminadas a la producción, fundamentadas en el laboreo del suelo. Dentro de esta zona se clasifican las siguientes Subzonas:

Zona Agropecuaria Intensiva: Por sus condiciones Agrológica o tradición productora, son aptas para la producción de cosechas, además se consideran áreas de actividad agropecuaria por tener alta capacidad de producción pecuaria en distintas escalas.

Estas zonas hacen parte de las áreas agrícolas productivas del municipio se encuentran en el costado nor occidental del municipio y presentan rangos de valor que fluctúan entre 100 y 120 millones de pesos por hectárea.

Zona Agropecuaria Moderada: Aquellas áreas productoras agrícola pecuaria que por su topografía limita el laboreo y adecuaciones, su capacidad productiva es inferior según su capacidad Agrológica a la anterior zona de producción y amerita prácticas de conservación moderadas

Estas zonas hacen parte de las áreas agrícolas productivas del municipio se encuentran en el costado nor occidental del municipio y presentan rangos de valor que fluctúan entre 80 y 100 millones de pesos por hectárea.

Zona Agropecuaria Baja: Son áreas de terreno que sólo permiten medianamente actividades productivas con cultivos permanentes, resistentes por tratarse de suelos erosionados, requieren de prácticas culturales de recuperación de suelos ó conservación.

Estas zonas hacen parte de las áreas agrícolas productivas del municipio se encuentran en el costado sur del casco urbano y presentan rangos de valor que fluctúan entre 70 y 80 millones de pesos por hectárea.

Zona Forestal Productora: Se tiene en cuenta áreas que en la actualidad soportan este uso y aquellas que presentan actitud potencial para ello y que puedan estar ocupadas en otros usos, para este caso, se debe concertar con los actores involucrados.

Estas zonas hacen parte de las áreas agrícolas productivas del municipio se encuentran en el costado sur occidental y presentan rangos de valor que fluctúan entre 10 y 15 millones de pesos por hectárea.

Zona Industrial: Se define la zona industrial a aquellas áreas ubicadas con el fin de brindar oferta de suelos con vocación industrial a raíz de la promulgación de la ley 218 de 1995 (Ley Paéz) en el municipio, estas zonas son reglamentadas por la parte urbana del presente acuerdo. Estas zonas se encuentran en el casco urbano del Municipio.

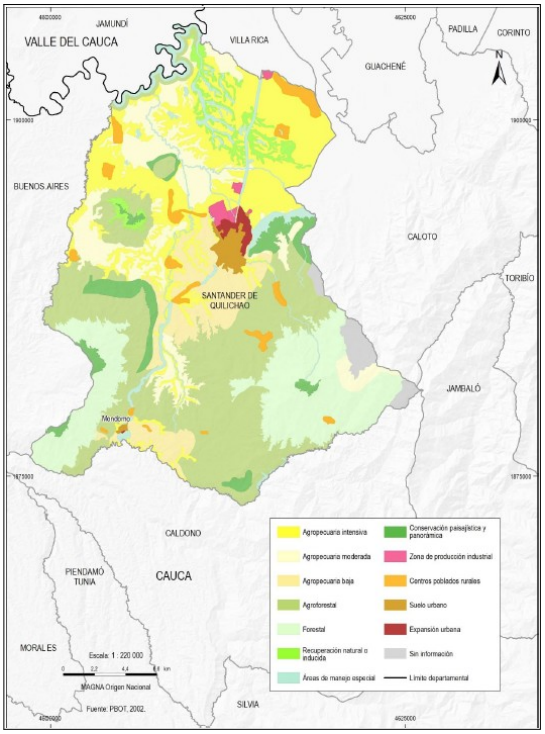
- **Uso Pecuario**: En general para todas las zonas. Se acondicionan zonas más a labores pecuarias como ganado vacuno, avícolas, porcícolas, piscícolas.

Estas zonas hacen parte de las áreas pecuarias, estas zonas se encuentran atomizadas en todo el municipio y pueden presentar valores por hectárea diferenciales dependiendo de su ubicación topografía y accesibilidad.

Zona Minera: Se considera como área de actividad especializada de Minas y Canteras las destinadas a la explotación de los recursos naturales no renovables, por los sistemas a tajo abierto o cielo abierto y dragado. Estas zonas se encuentran atomizadas en todo el municipio, debido a la escala del estudio 1:100.000 no se alcanza a diferenciar en el estudio

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

Figura 3. Mapa usos del suelo rural en Santander de Quilichao



Fuente: Alcaldía Municipal de Santander de Quilichao (2002).

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.

Los ecosistemas transformados dominantes comprenden el 98,9% del territorio municipal, presentando pocas extensiones de bosque de galería, propias del

ecosistema del bosque sub andino, que representan gran valor ecosistémico pero que ha ido disminuyendo al borde de desaparecer por completo (IGAC, 2021, p. 136).

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 (IGAC, 2021, p. 136).

La Agencia Nacional de Minería – ANM, reporta la presencia de tres **títulos mineros activos**, de pequeña y mediana escala, siendo los materiales de construcción, arenas y arcillas los minerales extraídos. En total los títulos mineros tienen influencia sobre el 0,3 % del territorio (IGAC, 2021, p. 67).

Es importante destacar que en la zona rural actualmente existen cinco territorios colectivos titulados a comunidades étnicas, que además de ocupar el 3,4% del área total municipal, son sujetos de especial protección con autodeterminación respecto a sus territorios y el modelo de etnodesarrollo que se establezcan para ellos.

1.1.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.

La economía del municipio se desarrolla principalmente en el sector primario, de las 107 veredas 52 se concentran en la producción de caña de azúcar seguido se tiene el café, el Cacao, entre otros cultivos se pueden mencionar el arroz, la piña, el plátano y la yuca industrial que participan en menor escala.

Las áreas dedicadas a los cultivos están mezcladas con los pastos y se encuentran dispersas por el territorio municipal, La zona plana, que corresponde al valle geográfico del río Cauca, se caracteriza por la explotación a gran escala de la caña de azúcar, de pastos mejorados para el ganado, mientras que en la zona de ladera se cultiva café, yuca, plátano y otros productos de pan coger.

En el municipio también existen cultivos con fines ilícitos, una actividad económica ilegal que predomina en el departamento del Cauca. En Santander de

Quilichao existen reportes históricos de cultivos de marihuana, amapola y más recientemente de coca (IGAC, 2021, p. 121).

Por otra parte, de las actividades pecuarias, la ganadería bovina doble propósito es la de mayor importancia; para el año 2020, Santander de Quilichao conto con 12.748 bovinos repartidos en 675 fincas (ICA, 2023), los cuales se comercializan localmente y en otros municipios cercanos, aportando ingresos a la población y a la de los municipios de Toribio, Caloto, Jámbalo, Suarez, Buenos Aires, Villarrica, Guachené, Puerto Tejada, Corinto y Padilla (Alcaldía Municipal de Santander de Quilichao, 2020)

De las especies menores existe ganado porcino: se cuentan 13.056 cerdos, de los cuales 12.720 se crían en 47 granjas tecnificadas (ICA, 2021). El municipio también dispone de 41 granjas avícolas con capacidad instalada para alrededor de 2 millones de aves, que al año 2020 tenían una ocupación del 54,5%. Se registran además 4.500 equinos; 40 búfalos; 489 ovinos; 75 caprinos y otras especies menores, que se destinan en la mayoría para el consumo familiar (IGAC, 2021, p. 121).

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 1 se 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 Santander de Quilichao

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Caña de Azúcar	5619,71	140,00
Café	3423,90	0,48
Cacao	229,00	0,60
Arroz Riego	212,00	7,00
Piña Cayena, Gold, Manzana y/o	148,84	32,00

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Perolera		
Plátano consumo interno	118,00	10,00
Yuca Industrial	80,00	12,00
Caña Panelera	63,00	50,00
Maíz Amarillo Tecnificado	45,00	1,00
Frijol	30,00	1,20
Piña demás variedades	20,16	32,00
Mango demás variedades	14,00	7,00
Limón Tahití	11,50	8,00
Maíz Blanco Tecnificado	6,00	1,00
Aguacate Hass	2,00	6,00

Fuente: UPRA (2022).

La producción del municipio se acopia y se comercializa en mercados de las ciudades de Cali, de igual manera a la cabecera municipal de Santander de Quilichao, los productos para el consumo local y regional.

1.1.5. Dimensión económica

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

Mayor de 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Son tierras ubicadas al sur del municipio principalmente en las veredas Buenavista, Loma Alta, La Cascada y Paramillo, con suelos de media capacidad productiva, con valor potenciales ente 27 y 34 puntos, relieve ligero y moderadamente empinado, con pendientes del 50% al 75%, estas tierras se encuentran más alejadas del casco urbano con varios accesos viales en regular y mal estado de conservación. Los tiempos de desplazamiento predominantes son menores a 1 hora en el 88,90% del sector rural.

Mayor de 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Son tierras de clima templado húmedo, ubicadas al costado sur-oriental del municipio (veredas La Palomera, El Poblado, Campoalegre, Páez, Munchique), con predominio de valor potencial que van del rango 19 a 26 puntos y de 27 y 34 puntos y relieve moderadamente empinado con pendientes entre el 50% y 75%. Esta zona presenta buenos accesos viales.

Mayor de 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Son tierras ubicadas al sur-occidente del casco urbano del municipio (en las veredas San Francisco, El Palmar, La Vetica, El turco, Cascabel, La Chapa, entre otras), son tierras medianamente productivas, con predominio de valor potencial de 35 y 40 puntos, relieve fuertemente quebrado con pendientes del 25% al 50%, presenta buenos accesos viales. Los tiempos de desplazamiento son menores a 1 hora en el 99,14% del territorio.

Mayor de 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: Son tierras de buena capacidad productiva con valores potenciales de 35 y 40 puntos y 59 a 63 puntos, ubicados en las veredas El Arbolito, Platanillo y Tres Quebradas. En esta zona de valor también se ubican las tierras de los sectores de Santa Rita, Dominguillo y Santa Ana, las cuales se encuentran localizadas más cerca del casco urbano, presentan valor potencial de 38 puntos, relieve fuertemente quebrado con pendientes del 25% al 50%, presenta buenos accesos viales

Mayor de 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea: Son tierras ubicadas alrededor del corregimiento de Mondomo, de buena capacidad productiva con valores potenciales entre 59 y 63 puntos, relieve moderadamente inclinado con pendientes del 7% al 12%. Los tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana son menores a 1 hora.

Mayor de 50 hasta 60 millones de pesos por hectárea: Son tierras ubicadas al occidente del casco urbano, pendiente plana y ligeramente inclinada, de mediana capacidad productiva con valores potenciales de 27 y 34 puntos, cercanía a los centros de consumo y buenas vías de acceso. Los tiempos de desplazamiento son menores a 1 hora en el 100% de la zona.

Mayor de 60 hasta 70 millones de pesos por hectárea: Son tierras ubicadas al occidente del municipio, principalmente Lomita Arriba y San Antonio, con suelos de media capacidad productiva, con valor potenciales ente 41 y 46 puntos, relieve fuertemente inclinado, con pendientes del 25% al 50%. Los tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana es menor a 1 hora en el 99,79% de dicha zona.

Mayor de 70 hasta 80 millones de pesos por hectárea: Son tierras ubicadas al sur de la cabecera municipal, con suelos de media y buena capacidad productiva con valor potenciales ente de 27 y 34 puntos, con predominio de relieve ondulada o ligeramente quebrada con pendientes del 7% al 12%. Buenos accesos viales y cercanía a los centros de consumo, los tiempos de desplazamiento desde estos sitios a la cabecera urbana más cercana es menor a 1 hora

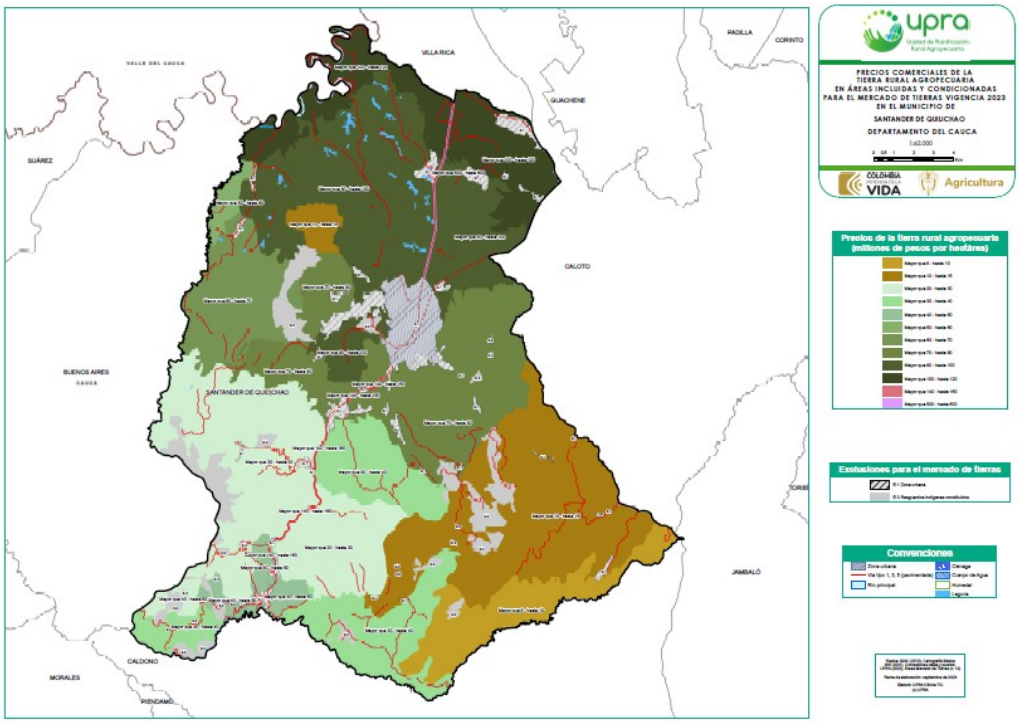
Mayor de 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea: Son tierras ubicadas al norte de la cabecera municipal, en los sectores como Santa Lucia, Japio, San Jose, Chivirico, Lomita Abajo, con suelos de media capacidad productiva principalmente con valores potenciales de 19 y 26 puntos, pendientes planas, cobertura en cultivos de caña y vías pavimentadas. Los tiempos de desplazamiento son menores a 1 hora en el 96,35% de ese territorio.

Mayor de 100 hasta 120 millones de pesos por hectárea: Son tierras ubicadas al norte colindando con el municipio de Villa Rica, en los sectores como La Quebrada, La Arboleda y Chirivico, con suelos de media capacidad productiva principalmente con valores potenciales de 27 y 34 puntos, pendiente plana, cobertura en cultivos de caña y vías pavimentadas. Los tiempos de desplazamiento empleados para llegar a la cabecera urbana más cercana son menores a 1 hora y máximo hasta 2 horas en pocos sectores.

Mayor de 140 hasta 160 millones de pesos por hectárea: Son tierras ubicadas a 60 metros de lado y lado de la vía nacional pavimentada que conduce hacia Popayán.

Mayor de 500 hasta 600 millones de pesos por hectárea: Son tierras ubicadas a 60 metros de lado y lado de la vía nacional pavimentada que conduce hacia la ciudad de Cali, con presencia de cultivos de caña de azúcar.

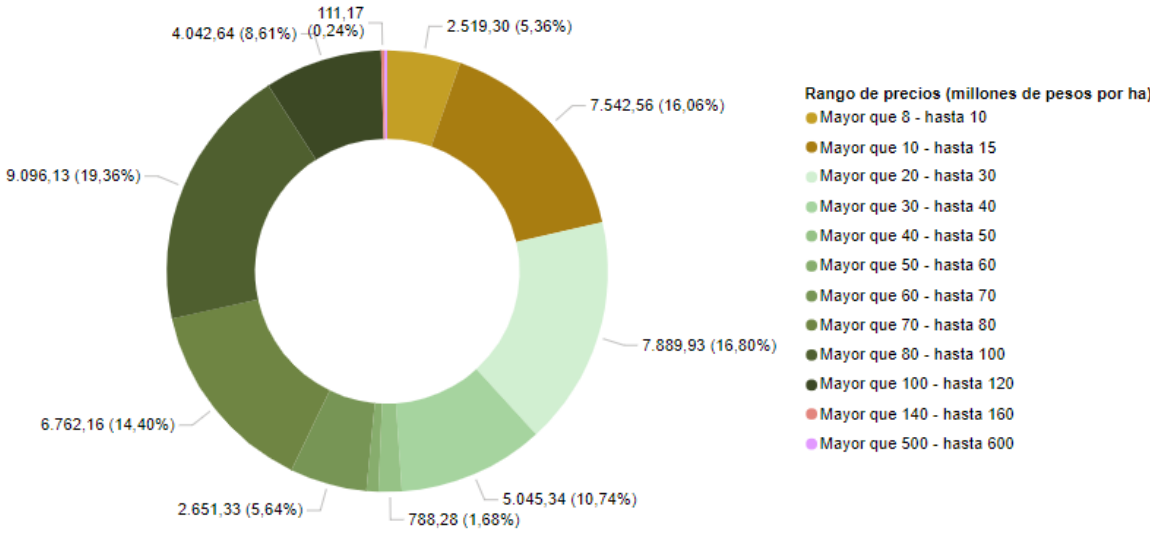
Figura 4. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural de Santander de Quilichao



Fuente UPRA (2023).

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea con un 19,36% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

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



Fuente: UPRA (2023).

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

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	2.519,30	Buenavista, Loma Alta, La Cascada y Paramillo	27 y 34 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 10,00 ha hasta 20,00 ha	Agrícola y pecuario.
Mayor que 10 hasta 15	7.542,50	Paéz, La Palomera, El Poblado, Campoalegre	27 y 34 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1,00 ha hasta 2,50 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 20 hasta 30	7.889,93	Cascabel El Turca, La vetica, La Agustina, San Francisco	35 y 40 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1,00 ha hasta 2,50 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 30 hasta 40	5.034,34	Santa Rita, Dominguillo y Santa Ana, San Isidro	35 y 40 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1,00 ha hasta 2,50 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 40 hasta 50	788,28	Mondomo	59 y 63 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 50 hasta 60	417,30	El Santuario	27 y 34 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que	2.651,3	Lomita Arriba	41 y 46 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agrícola y

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
60 hasta 70	3					pecuario
Mayor que 70 hasta 80	6.762,16	San Pedro, Quinimayo, San Francisco y El Palmar	27 y 34 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 80 hasta 100	9.096,13	Santa Lucia, Japio, San José, Chirivico, Lomita Abajo	19 y 26 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 100 hasta 120	4.042,64	La Arboleda	27 y 34 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 120 hasta 140	111,17	Corredor Vial	35 y 40 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Corredor vial
Mayor que 500 hasta 600	105,91	Corredor Vial	27 y 34 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Corredor vial

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. De acuerdo con las entrevistas realizadas, se informó que, el arriendo se da para el desarrollo del cultivo de café entre $9.000.000 y $10.000.000 la hectárea por año.

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola Café	De $ 750.000 a $ 850.000	Ha	Anual	Tierras arrendadas por periodos anuales para el establecimiento

Fuente: Umata (2023).

1.1.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Santander de Quilichao

En Santander de Quilichao 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 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.

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

En 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 cacao, el arroz riego, la Piña y la manzana.

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 superiore a los rangos estipulados.

En el municipio existen problemas de orden público, dada la presencia de grupos armados al margen de la ley, lo cual influye de forma negativa en la valoración de las tierras, ocasionado por la baja demanda e inversión.

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

En el municipio confluyen diversas territorialidades y lógicas de apropiación, se identificó la presencia de cinco resguardos indígenas constituidos; por su parte, la población afrocolombiana tiene representación a través de seis Consejos Comunitarios de Comunidades Negras y los campesinos tienen una fuerte

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

organización social a través de asociaciones de economía solidaria y organizaciones como la ANUC.

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

1.2.1. Dimensión contextual

El municipio de Silvia está ubicado al nororiente del departamento del Cauca a 35 kilómetros aproximadamente de la capital Popayán. Limita al norte con los municipios de Caldono y Jambaló, por el oriente con el municipio de Páez e Inzá, al sur con Totoró, al suroeste con Cajibío y al Occidente con Piendamó.

Se encuentra a una altitud que varía entre los 1.300 y 3.800 metros sobre el nivel del mar (m.s.n.m.). La temperatura que predomina en el municipio es de 15°C. Presenta además condiciones de clima frío en todo su territorio.

De acuerdo con la clasificación del territorio es importante resaltar que el municipio cuenta con un área total de 67.999,49 hectáreas, el área dentro dle Mercado de Tierras (MT) es de 24.235,94 ha (UPRA,2023).

Otro aspecto importante que tiene el municipio y que a su vez es pertinente mencionar es la ubicación geográfica que presenta, ya que se localiza en el valle interandino en la cordillera central lo que ocasiona que este territorio esté atravesado por fallas geológicas que afectan considerablemente a esta región, tales como la falla del Romeral y Los Pijaos. De igual manera, en las zonas de Pitayó, Caparosa, Golondrinas, Molino, Santiago, Las Delicias, Campana, Guambía, la quebrada Manchay y rio Molino se presentan avenidas torrenciales y escorrentías generando avalanchas.

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

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

los bosques protectores y las cuencas de los ríos presentan muchos problemas en la temporada seca.

Territorialmente se encuentra compuesto por 83 veredas distribuidas en seis resguardos indígenas (Guambia, Ambaló, Kisgó, Pitayó, Quichaya y Tumburao) y el Cabildo de la Gaitana, junto con la zona campesina de los corregimientos de Usenda, Vallenuevo y la vereda Santa Lucía, presenta una estructura territorial diversa que abarca tanto comunidades indígenas como campesinas. Esta organización veredal es crucial para la identidad cultural y la productividad agrícola de la región, con actividades como la agricultura de subsistencia, el cultivo de productos como el café, la caña panelera, y la ganadería. La presencia de resguardos indígenas, donde prevalecen sistemas de tenencia comunal de tierras, contrasta con la dinámica de la zona campesina, donde predominan las propiedades privadas y la pequeña agricultura. Esta diversidad en la propiedad de la tierra afecta el mercado local, ya que la segmentación territorial entre comunidades indígenas y campesinas puede generar tensiones sobre el uso y acceso a la tierra. Además, la fragmentación de la tierra en pequeños predios, sumada a la distribución desigual de los recursos, puede encarecer el acceso a la tierra para nuevos actores, dificultando el desarrollo de proyectos productivos sostenibles y limitando las oportunidades de crecimiento económico en la región.

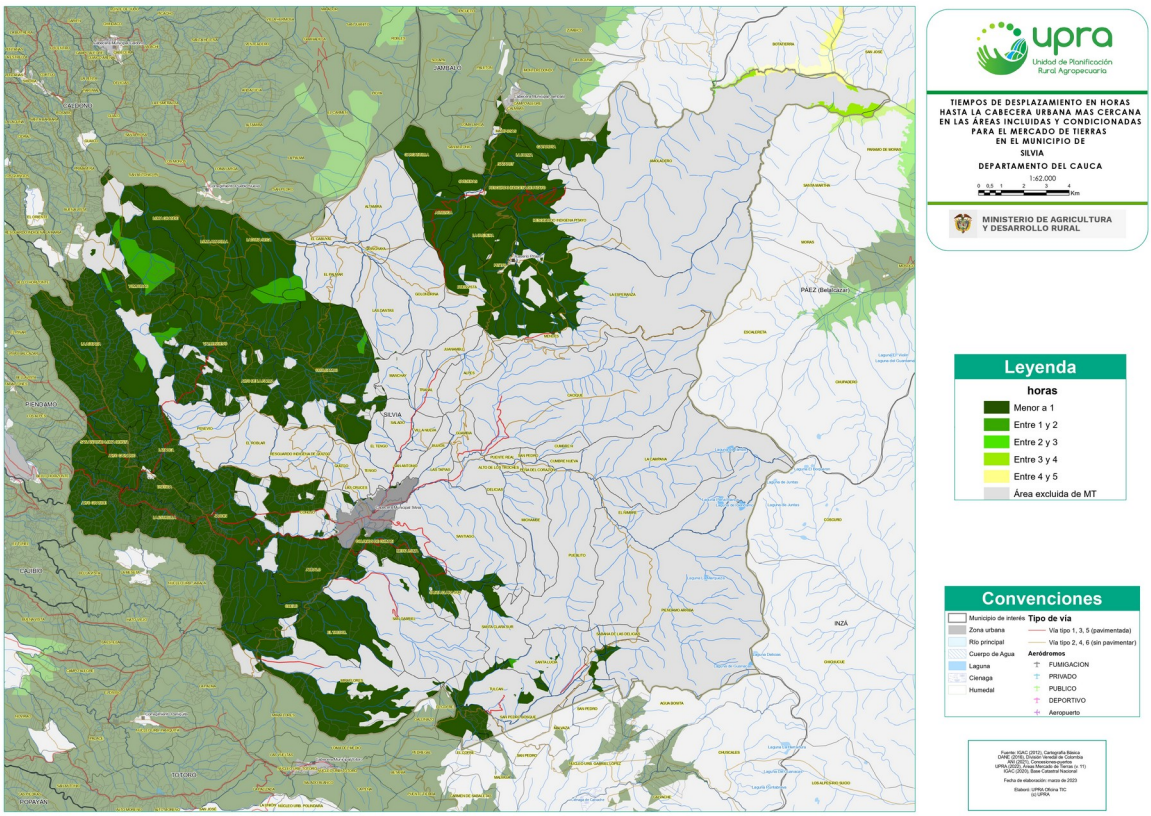
El municipio de Silvia cuenta con vías de orden nacional pavimentadas y en buen estado, tiene a su vez vías de segundo orden en regular estado de conservación y mantenimiento y vías de tercer orden destapadas, en mal estado. En general, el municipio tiene acceso vehicular en su totalidad, con una cobertura aproximada de 90%.

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 96,53%.

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

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

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



Fuente: UPRA (2023).

En cuanto a los servicios públicos, el municipio presenta un cubrimiento aproximado del 85% del servicio de energía eléctrica en la zona rural, este servicio lo presta la Compañía Energética de Occidente – CEO. Las veredas que no cuentan con este servicio son las más alejas del municipio, tal es el caso de los sectores de Tumburao, Quichalla y Altamira. Referente al servicio de acueducto en la zona rural, este solo tiene una cobertura del 35% aproximadamente, algunas veredas presentan este servicio por medio de acueductos veredales como es el caso del sector Santa Lucía, donde la captación del agua se hace a

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

partir de bocatomas ubicadas en los nacimientos de agua. Sin embargo, la mayoría de la población rural no tiene acceso a agua potable. En la zona rural solo se cuenta con sistema de alcantarillado en los centros poblados de Usenda, Pitayó, Quichaya y en las veredas Pinos Verdes, Méndez, Calambás y la Esperanza en Pitayó, los cuales están a cargo de las juntas de acción comunal. En cuanto al servicio de internet y telecomunicaciones este tiene una cobertura del 60% aproximadamente focalizados en los corregimientos y centros educativos.

Para el año 2024 según las proyecciones de población calculadas con base en los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda (DANE, 2018), Silvia cuenta con una población total de 40.404 habitantes, y una población rural de 36.401 habitantes que representan el 90,10%, del total de la población, el 50,5% de la población son mujeres y el 49,5% son hombres.

En cuanto a las instituciones educativas en Silvia hay un total de trece (13) instituciones oficiales, y tres (3) centros educativos, constituyéndose en total en setenta y cinco (75) sedes. Sobresalen las modalidades técnicas agropecuaria, agroambiental, agricultura, industrial, comercial, artes y oficios (Alcaldia de Silvia, 2020).

No obstante, el municipio cuenta con presencia institucional como Banco Agrario, notaría, registraduría y corresponsales bancarios. Sin embargo, no hay entidades fundamentales del componente rural como oficina de registro de instrumentos públicos.

De otra parte, el municipio de Silvia presenta zonas con distrito de riego beneficiando a aproximadamente 1.429 familias. Estos son utilizados por los campesinos para actividades agrícolas y pecuarias.

Referente a la caracterización de la población en el municipio de Silvia, los adultos mayores se han organizado en diez (10) asociaciones con un total de cuatrocientos cincuenta y cuatro (454) integrantes: Pastoral Social Casco Urbano, San José Casco Urbano, Edad y Vida Saludable Casco Urbano,

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

Aslemayor – USENDA, Resguardo Kisgó zona centro y Penebío, Resguardo de Pitayó, Resguardo Ambaló – Chero, Resguardo Ambaló – San Pedro del Bosque, Resguardo Quichaya y Grupo penitenciaría.

En cuanto a las organizaciones de mujeres, el municipio cuenta seis (6) asociaciones constituidas: Asociación municipal de mujeres campesinas negras e indígenas de Silvia ANMUCIC- Resguardo de Pitayó, Corporación Silvia Mujer – zona urbana, Asociación Srei Marilan Ellwap – Resguardo de Quizgó, Asociación KANSUY – Resguardo de Guambía, Espiral Misak Asociación – Resguardo de Guambía y el Consejo Comunitario de mujeres del municipio de Silvia. Estas asociaciones se dedican principalmente al tejido y a las artesanías.

De manera similar, los jóvenes en el municipio se han ido fortaleciendo, logrando en el mes de mayo la inauguración de la nueva casa de la juventud, espacio dotado de computadores, pantallas y equipos tecnológicos que fue gestionado con el SENA, buscando capacitar a esta población.

Finalmente, con relación al componente de seguridad, el municipio de Silvia presenta un nivel riesgo Medio Bajo de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, por lo que las preocupaciones sobre la seguridad disminuyen, lo que permite un acceso más amplio y constante a las zonas rurales. Aunque persisten algunos riesgos, la confianza de inversionistas y compradores es mayor, generando una demanda más activa y estable de tierras. Este nivel de riesgo tiende a facilitar una ligera apreciación en el valor de la tierra, con fluctuaciones menores influenciadas por la fertilidad y el potencial productivo de la región. La presencia de grupos armados es esporádica y tiene un impacto limitado en los proyectos de desarrollo agrícola, turístico e infraestructural, lo que favorece un crecimiento sostenido y un nivel moderado de tecnificación en el sector productivo.

El mercado de tierras en el municipio de Silvia, se ve favorecido por un contexto de servicios públicos parcialmente desarrollados y un riesgo de victimización

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

clasificado como medio-bajo, lo que aumenta la confianza de inversionistas y compradores. La moderada cobertura de energía y acueducto en áreas rurales, junto con una infraestructura institucional básica, permite el acceso a zonas de interés productivo, aunque la escasez de servicios es clave, como agua potable y sistema de alcantarillado en algunas veredas, limita el crecimiento de ciertas actividades agrícolas e industriales.

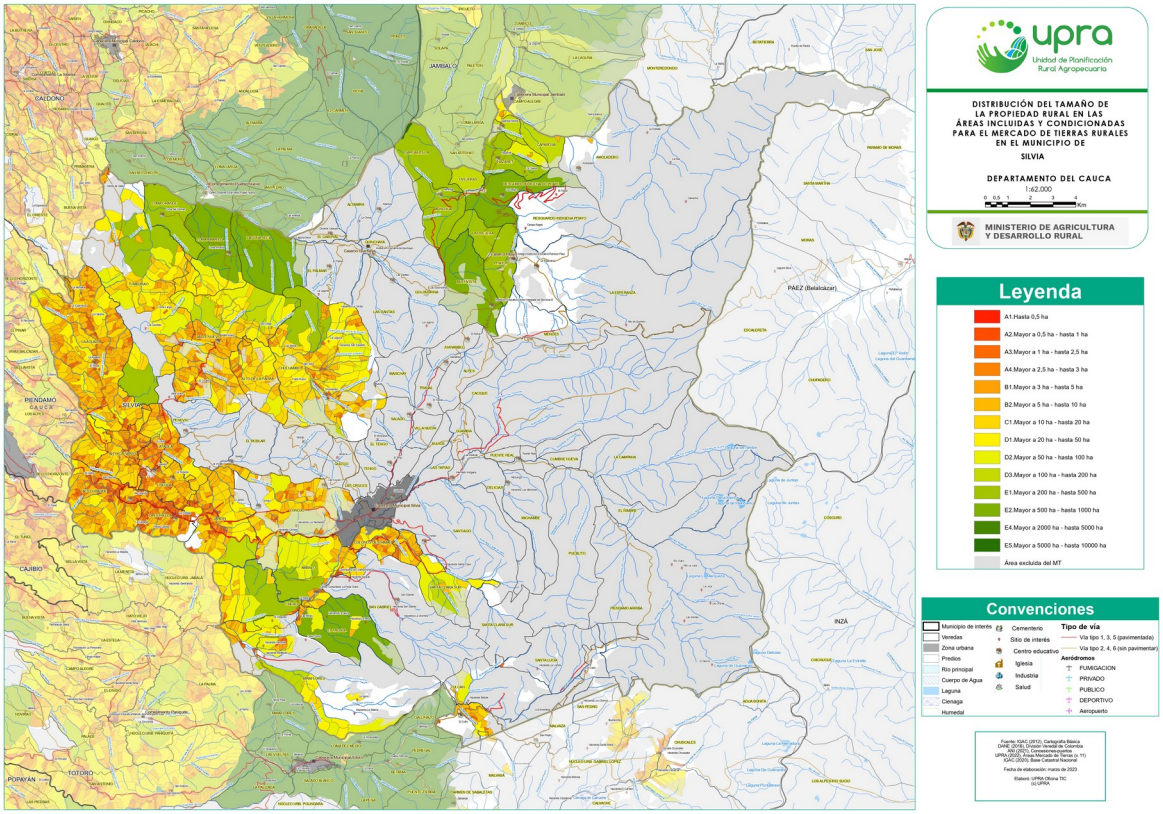
1.2.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

En general el municipio presenta una informalidad en la tenencia de la tierra de entre el 25% y el 50%, 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. Lo anterior muestra una mejoría en términos de formalidad, pero aún persisten desafío, un segmento importante de los actores del mercado todavía enfrenta dificultades para acceder plenamente a estos servicios. Esta informalidad, aunque menor, se debe a problemas residuales de cobertura y acceso a las instituciones, lo cual conduce a un número considerable de transacciones sin respaldo legal completo. Si bien el índice de informalidad ha disminuido en comparación con niveles más altos, esta situación todavía afecta la participación de algunos agentes del mercado, generando ciertos niveles de inseguridad jurídica y manteniendo una percepción moderada de riesgo e inestabilidad.

El mapa de distribución del tamaño de la propiedad rural en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras elaborado por la UPRA muestra que el municipio de Silvia en su mayoría presenta minifundios (mayor a 3ha hasta 10ha) con el 35,63% total de los predios del municipio, abarcando aproximadamente 4237,99 hectáreas, equivalente al 18,83% del total de las áreas incluidas y condicionadas del municipio.

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

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



Fuente: UPRA (2023).

1.2.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

El municipio de Silvia al tener una población entre 30.000 y 100.000 habitantes tiene como instrumento de ordenamiento territorial un Plan Básico de Ordenamiento Territorial - PBOT, el cual cuenta con el Acuerdo N° 050 del año 2001. Sin embargo, para el año 2004 se avanzó un proceso de revisión excepcional al Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Silvia, documento sin oficializar (no posee número de Acuerdo ni firma). De manera similar, en el año 2006 se adelantó la revisión, ajustes y modificaciones al PBOT 2001 – 2011, por el cual se ajustan y modifican los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, se ajustan y modifican las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se ajustan y modifican los

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

planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio, por medio del Acuerdo N° 030 de 2006.

En temas normativos, el actual PBOT establece los siguientes usos del suelo rural: protección, conservación, revegetación, rehabilitación, agricultura con tecnología apropiada, agricultura semi-mecanizada, pastoreo extensivo, pastoreo semi-intensivo, minería, comercio y servicios. En la siguiente tabla se especifica la cobertura y uso establecido para el suelo rural.

El municipio de Silvia cuenta con diversas coberturas vegetales, hídricas y construidas que se utilizan para distintas actividades. En las áreas de páramo, donde predomina el pastizal denso, los usos principales son la protección ambiental, el pastoreo y el cultivo de papa, aunque también se encuentran cultivos ilícitos. En el subpáramo, caracterizado por pastizales y arbustos, se destinan zonas para protección, pastoreo y cultivo de papa, además de algunos cultivos ilícitos.

En las áreas de bosque, la estructura puede ser de bosque denso, bosque abierto o arboleo. Estas áreas se utilizan principalmente para la protección y regeneración del ecosistema, aunque también se realiza tala selectiva en el bosque denso y tala general en los otros tipos de bosque, y se registran cultivos ilícitos. Los bosques plantados se destinan principalmente a la producción.

Las áreas de multi estratos están compuestas por coberturas misceláneas y se utilizan para la producción agrícola en general. Por su parte, los estratos herbáceos están compuestos por pastizales abiertos y densos, que son utilizados para la regeneración natural y actividades pecuarias; en el pastizal denso también se prioriza la protección del suelo.

En cuanto a la cobertura hídrica, los cuerpos de agua, como cuencas, subcuencas, microcuencas y lagunas, cumplen funciones clave de abastecimiento y consumo, apoyan actividades agropecuarias, y son importantes para rituales indígenas y recreación.

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

Finalmente, las áreas urbanizadas están conformadas por la cabecera municipal y centros poblados, y se destinan principalmente a vivienda, comercio y la prestación de servicios.

Las zonas de expansión urbana hacia el municipio de Totoró y la salida al municipio de Piendamó. Del mismo modo, se considera la posibilidad de crear áreas de desarrollo en la salida hacia el sector Guambia, teniendo en cuenta las condiciones topográficas de estos sectores.

En lo que respecta a la población, la mayoría se concentra en la cabecera municipal y los corregimientos. No obstante, en las zonas rurales, es evidente que los habitantes trabajan y residen en sus fincas, lo que demuestra una estrecha conexión de la población con las actividades agropecuarias, que, en última instancia, constituyen su principal fuente de ingresos.

El turismo que se desarrolla en el municipio es de tipo cultural, agroturismo, turismo vivencial, turismo regenerativo y agua turismo, todos estos basados en las expresiones culturales participativas mediante la conexión con la historia, población, cultura y territorio de estas poblaciones. El turismo en el municipio lo coordinan las asociaciones: jardín botánico de Silvia, resguardo de Guambía, Pitayó, Ambaló y Kisgó.

Entre los sitios más frecuentados por los turistas están El Lago Chimán, El Lago EL Tejar, Mirador de las Etnias, El Jardín Botánico, Colina Belén, el museo Casa Payan, Casa de Plantas Medicinales y Casa de las Parteras.

Otro aspecto importante que se presenta en el municipio de Silvia es la extracción de material de piedra caliza, mayormente en el sector de Pitayó vereda Ovejera. De igual manera, en el sector de Pizno y Rioquieto, hay extracción de oro por medio de barequeo. En el sector Asnenga hay extracción de sal, la cual se emplea para alimento de los animales.

Por último, es importante destacar que el municipio de Silvia cuenta con una zona de reserva campesina, la cual se encuentra ubicada en los corregimientos

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

de Vallenuevo y Usenda, así como en la Vereda Santa Lucía (PDT, 2020). Esta zona de reserva campesina desempeña un papel fundamental en la preservación de la cultura campesina y en el apoyo a las actividades agrícolas tradicionales, fortaleciendo la identidad local y el arraigo de la población a sus raíces rurales.

La compleja estructura del ordenamiento territorial en el municipio de Silvia, Cauca, influye significativamente en el mercado de tierras al establecer un marco normativo que orienta los usos del suelo, limitando ciertas actividades y promoviendo otras. La presencia de coberturas vegetales protegidas y áreas destinadas a actividades agrícolas y pecuarias, junto con el potencial turístico, genera demanda de terrenos rurales tanto para la producción como para el desarrollo de agroturismo. Sin embargo, la informalidad en los procesos de actualización del PBOT, la existencia de zonas de reserva campesina, y la presión de actividades extractivas no siempre reguladas afectan la estabilidad y seguridad jurídica del mercado, incrementando la percepción de riesgo para los inversionistas y reduciendo el dinamismo en las transacciones de tierras. Además, el impulso al turismo cultural y el desarrollo agropecuario fortalecen la valorización del suelo en áreas rurales, mientras que las zonas de expansión urbana orientan la demanda de terrenos en los límites con otros municipios.

El plano de usos normados de Silvia no fue suministrado durante la entrevista semiestructurada y no fue posible ubicarlo en ninguna de las plataformas de internet por esta razón no se anexa.

1.2.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La producción agropecuaria en el municipio de Silvia se diversifica en varios renglones productivos. Los productos agrícolas más representativos en este territorio son la papa, la cebolla, el ajo, flores, fresa, el maíz, el ulluco, el fríjol, árboles frutales, café, entre otros.

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

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

Cultivo	Área Cosechada (ha)	Rendimiento (ton/ha)
Fique	550,00	1,20
Café	335,00	1,00
Papa todas las variedades	130,00	24,00
Maíz Amarillo Tradicional	130,00	2,00
Fresa	107,00	20,00
Caña Panelera	68,00	60,00
Ulluco	48,00	18,00
Cebolla De Rama	38,00	5,00
Mora	31,00	4,00
Brócoli	31,00	30,00
Yuca consumo en fresco	26,00	12,00
Maíz Blanco Tradicional	25,00	2,00
Coliflor	21,00	30,00
Ajo	19,00	2,00
Arracacha	14,00	25,00
Arveja	11,00	0,93
Granadilla	7,00	16,00
Lechuga	6,00	9,00

Fuente: UPRA (2022)

Otro renglón importante en la economía del municipio es la ganadería bovina doble propósito. La capacidad de carga que se presenta en promedio es de 3 cabezas de ganado por hectárea. En cuanto a la leche, esta se vende cruda y procesada (queso). La mayoría de los ganaderos se han afiliado a cooperativas y asociaciones quienes se han fortalecido en la parte técnica del producto, lo que ha generado que se produzca leche de buena calidad a grandes empresas como Alpina, teniendo una producción entre 10 y 15 litros al día y un valor de venta por parte de estas empresas a los cruderos que oscila ente los $1.500 a $1.600 pesos.

Los centros de distribución de estos productos son principalmente a las ciudades de Popayán y Cali.

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

En cuanto a la transformación de las materias primas, el municipio no presenta grandes centros de procesamiento de alimentos, sin embargo, en el sector de Pitayó se han fortalecido las asociaciones productivas quienes, a través de las microempresas, han transformado la leche en yogurt y en queso campesino que son distribuidos a las ciudades de Popayán y Cali. Los productos de hortalizas y algunas frutas como la fresa son distribuidos a ciudades como Armenia (Quindío) y Pereira (Risaralda). La papa es llevada hacia Popayán, Cali y para consumo interno del municipio.

De igual manera, el municipio de Silvia tiene presencia de porcicultura traspatio y de piscicultura, siendo la trucha uno de los productos más sobresalientes en esta región. Igualmente, se ha venido fortaleciendo la apicultura, la cual está presente en todo el municipio.

Referente al café, la variedad que se produce en el municipio es caturra, variedad Colombia y arabigo. Actualmente los cafeteros de Silvia, en su gran mayoría están afiliados al comité cafetero del municipio de Piendamó favoreciendo su venta pero limitando sus recursos, ya que aparecen bajo la jurisdicción del municipio colindante. Se espera que con el avance de los productores y con el crecimiento de las hectáreas sembradas de café se pueda crear el comité municipal de cafeteros de Silvia.

En cuanto a la mano de obra de los trabajadores en el municipio, el jornal libre diario oscila entre los $20.000 y $25.000, y el jornal gravado que comprende dos comidas principales y unas onces tendría un valor aproximado de $15.000 al día.

A manera de aspectos positivos, el municipio se ha fortalecido en temas agropecuarios, especificamente en la organización por sistemas productivos de los productores (fresa, leche, piscicultura, papa, café, por mencionar algunos) lo que ha ocasionado que los procesos de transformación de materias primas se haya incrementado cada vez más.

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

Otro aspecto que ha favocerido al municipio es la optimización de la energia eléctrica a través del montaje de paneles solares en el Páramo de la Osa, de aproximadamente 10 sistemas.

En cuanto a los aspectos negativos, el mal estado de las vías ha perjudicado el acceso a los predios y a su vez ha dificultado la cadena de comercialización de los productos que se generan en la zona rural del municipio. Del mismo modo, los altos costos de los insumos han obstaculizado la producción agropecuaria encareciendo los productos e incluso, desincentivando las nuevas producciones agrícolas en el municipio.

En temas ambientales, el municipio ha presentado graves problemas ambientales por la presencia de material de mercurio en los cuerpos hídricos por la extracción de oro en este territorio.

La diversificación agropecuaria en Silvia, junto con el fortalecimiento de asociaciones productivas y sistemas de energía renovable, ha incrementado el valor de las tierras agrícolas al mejorar su productividad y sostenibilidad. Sin embargo, el mal estado de las vías y los altos costos de insumos limitan la rentabilidad de ciertos cultivos, lo que puede reducir la demanda de tierras para nuevas inversiones agrícolas. La presencia de mercurio en los cuerpos hídricos por actividades de minería también afecta la valorización del suelo en algunas zonas, generando incertidumbre para inversionistas interesados en la producción agropecuaria y en actividades relacionadas con la conservación ambiental.

1.2.5. Dimensión económica

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

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: corresponde a las zonas más económicas del municipio por ser de las más lejanas de la cabecera municipal y se ubican hacia la zona nor-occidental. Presentan topografía

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

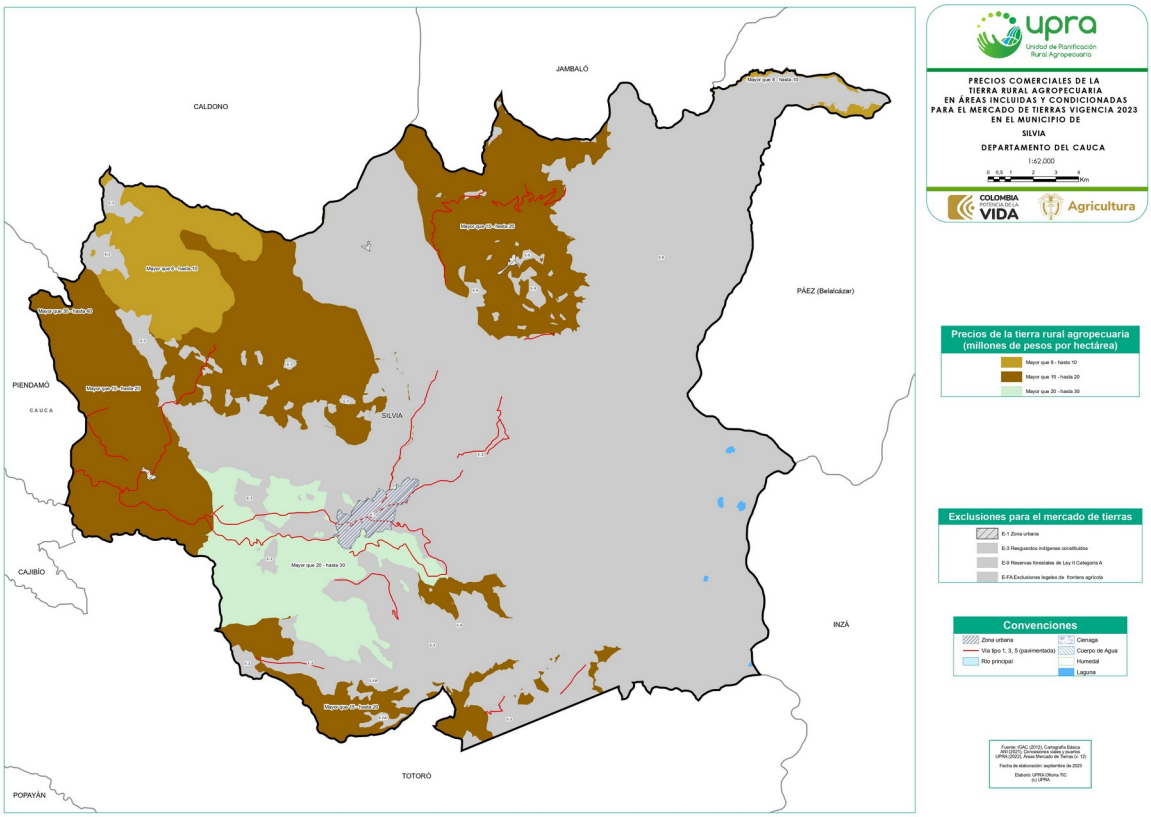
quebrada con pendientes d y f predominantemente (12%-25% y 50%-75% de inclinación). La cobertura del servicio de energía y el acceso al agua es muy bajo, a su vez tienen suelos con valor potencial de 53 a 58, con un tamaño predial predominante mayor a 10 ha hasta 20 ha con 25,00% y tiempos de desplazamientos menor a 1 hora con un 82,59%.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Estos sectores se caracterizan por su topografía quebrada, suelos con niveles de acidez intercambiable, erosión moderada y una notable susceptibilidad a la pérdida de suelo. En particular, la parte norte del área mantiene una estrecha relación con la cabecera municipal de Jambaló, mientras que la zona occidental del municipio está fuertemente influenciada por la cabecera de Piendamó. Por otro lado, la zona sur presenta una conexión significativa con la cabecera de Totoró. En cuanto a la calidad de los suelos en este rango, se sitúan en una categoría que abarca desde suelos malos hasta muy malos, hasta suelos moderadamente buenos o medianos, a su vez tienen suelos con valor potencial de 41 a 46, con un tamaño predial predominante mayor a 1 ha hasta 2.5 ha con 18,89% y tiempos de desplazamientos menor a 1 hora con un 98,31%.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Este es el rango de precio más elevado de todo el municipio, corresponde a las zonas próximas a la cabecera municipal de Silvia. Así mismo, los suelos tienen valores potenciales mayores a los 41 a 46 puntos indicando ser tierras muy malas hasta ser catalogadas como moderadamente buenas a medianas. Cuenta con buen acceso vial y cubrimiento de servicios públicos, con un tamaño predial predominante mayor a 5 ha hasta 10 ha con 21,71% y tiempos de desplazamientos menor a 1 hora con un 100%.

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

Figura 8. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Silvia

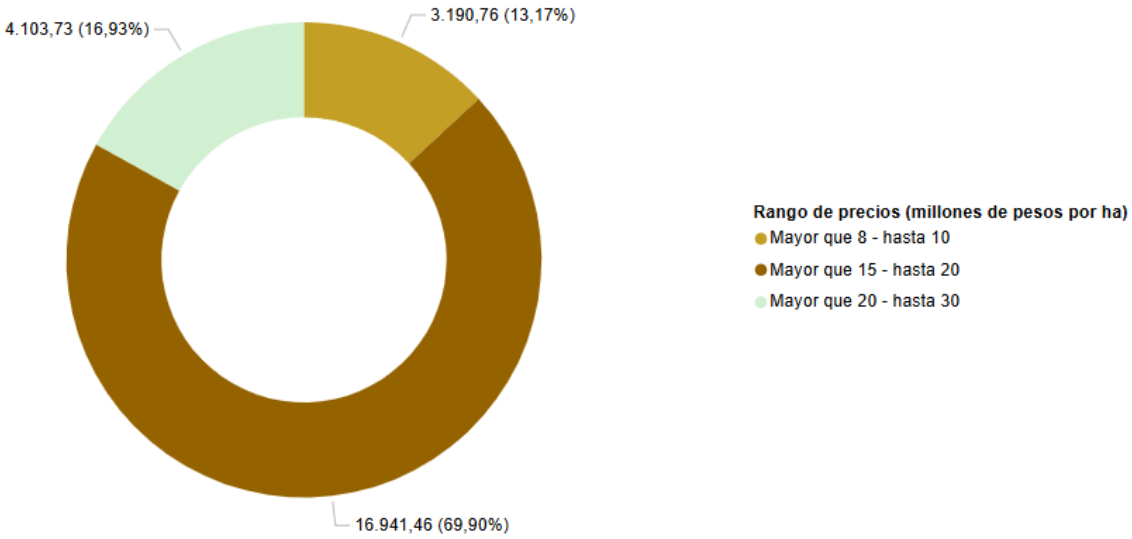


Fuente: UPRA (2023).

La siguiente grafica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Puracé, donde el rango de precio predominante es mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea con un 69,90 % de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras rurales.

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

Figura 9. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Silvia



Fuente: UPRA (2023).

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

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

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	5169,62	Loma Grande, Laguna Seca, Tumburao, Loma Amarilla, zona sur de Botatierra y San José,	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 10 hasta 20 ha y mayor a 5 ha hasta 10 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	16941,5	Caparosa, Nazaret, Pitayo, Ovejeras, Gargantilla, Asnenga, La Esperanza, La Ovejera, Buenavista, Loma Amarilla, Laguna seca, Valle Nuevo, Alto de la Palma, Chuluambo, La Aguada, Latadea, Alto Calvario, Alto Grande, La Estrella, Santa Clara Sur, Malvaza, Santa Lucia, Alto Calvario	41 a 46 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 20	4103,73	Jardín, Conojo, Ambalo, Chero,	41 a 46 puntos	Menor a 1 hora	Menores a 5 hasta 10 ha y	Agrícola y pecuario

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

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
hasta 30		Trebol, Colonos de Chiman, Media Loma.			mayor a 1 ha hasta 2.5 ha	

Fuente: UPRA (2023).

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

En la entrevista llevada a cabo, se señaló que el arrendamiento de tierras es aplicable tanto en el ámbito agrícola como en el pecuario. A continuación, se proporciona una tabla que detalla la información sobre los arrendamientos en el municipio de Silvia.

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Pastos Ganadería	$1.000.000 - $1.200.000 $30.000 - $40.000	Ha Cabeza	Anual Mensual	Arriendo de dos siembras de pastos Mes por animal entre $30.000 a $40.000
Agricultura	$1.000.000	Ha	Anual	Hortalizas y fresa= 1 millón/ha/año
Varios	Tipo Acuerdo	Según acuerdo	Según acuerdo	Acuerdo de tipo trueque: Le presto la tierra y a cambio me la rehabilita: oxigena la tierra, la mueve, la abona.

Fuente: UPRA (2023).

Sin embargo, en el municipio también se renta la tierra a modo de trueque, aunque no es muy común, el cual consiste en que se presta el terreno a cambio de que al finalizar el préstamo (arriendo) la tierra sea oxigenada, movida y abonada.

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

El municipio de Silvia presenta en parte de su territorio Resguardos Indígenas, por lo que, el mercado de tierras en esta jurisdicción no es muy dinámico. A su vez, los conflictos de tierras son comunes en áreas con resguardos indígenas, especialmente cuando se trata de intentos de adquisición de tierras por parte de

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

empresas o personas ajenas a la comunidad. Lo anterior puede desencadenarse en tensiones y disputas legales.

El mercado de tierras en el municipio de Silvia 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.

Otro factor relevante por considerar es la proximidad geográfica del municipio de Silvia a los municipios de Popayán, Totoró, Piendamó, Jambaló, Inzá y Páez. Esta cercanía ha desempeñado un papel fundamental en el desarrollo económico, ya que proporciona acceso directo a una amplia gama de servicios comunitarios, educativos, institucionales y oportunidades económicas. Además, los productos cultivados en el municipio de Silvia se distribuyen no solo localmente, sino también en estos municipios vecinos. Esta conectividad hace que el municipio de Silvia sea atractivo para posibles inversiones futuras. Su riqueza de tierras fértiles, su proximidad a estas jurisdicciones municipales favorece la dinámica del mercado de tierras en la región.

La zona rural concentra su economía en diferentes líneas productivas, para el caso de la agricultura sus actividades se enfocan mayoritariamente en los cultivos de maíz, papa, cebolla de rama, brócoli, coliflor, ajo, frijol, arveja, ulluco, fique, café, fresa, mora, entre otros. Además, la avicultura, ovicultura y porcicultura se practican principalmente para el autoconsumo local. Finalmente, otra actividad económica importante en el municipio es la ganadería de doble propósito.

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

1.3. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Sotará (Paispamba)

1.3.1. Dimensión contextual

El municipio de Sotará – Paispamba en adelante Sotará, está ubicado en la zona central del departamento del Cauca, en las estribaciones de la Cordillera Central, cuenca del río Patía a 29,6 kilómetros aproximadamente de la capital Popayán. Limita al norte con el municipio de Popayán, al sur con el municipio de La Vega, por el oriente con el municipio de Puracé (Coconuco) y al occidente con los municipios de Timbío, Rosas y La Sierra.

En general, el municipio se encuentra a una altitud promedio que va desde los 1.800 a los 3.670 msnm (metros sobre el nivel del mar) aproximadamente, lo que resulta en la presencia de tres pisos térmicos distintos: Templado, frío húmedo, páramo bajo y páramo alto. La temperatura es casi homogénea durante todo el año, la cual oscila entre los 17,3°C a los 18,6°C.

De acuerdo con datos UPRA (2023) el municipio tiene un área total de 51.499,99 hectáreas, de las cuales 39.277,00 hectáreas se ubican dentro del Mercado de Tierras, la pendiente predominante del terreno es la moderadamente escarpada con rango de pendiente del 50 al 75% en el 45,87% del territorio, seguido de la pendiente ligeramente escarpada con rango del 25 al 50% de pendiente en un 32,83% del total. Lo cual es característico del relieve del municipio y que afecta el mercado de tierras especialmente por la dificultad de acceso en algunas de las veredas, la cual se agrava en época de invierno.

Por otro lado, el municipio de Sotará se enfrenta a diversas amenazas naturales debido a su variada topografía, geología, hidrología y geomorfología. Entre los eventos naturales más susceptibles de ocurrir se incluyen la remoción en masa, las avenidas torrenciales y erupciones volcánicas. Los lugares con mayor probabilidad de verse afectados por estos fenómenos son los corregimientos de

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

Chapa, Paispamba, Chiribío, Hatofrío y Crucero. Además, es importante destacar que estos lugares se ubican en zonas atravesadas por tres fallas geológicas.

Desde una perspectiva política, se divide en once (11) corregimientos: Buenavista, Chapa, Chiribío, El Crucero, Hato Frío, La Paz, El Carmen, Sachacoco, Piedra de León, Paispamba y Rioblanco, con un total de cincuenta (50) veredas y dos centros poblados Pueblo Viejo e inspección de Rioblanco. (PDM de 2020). Las cuales conforman cuatro zonas geográficas, en donde las que más concentran población son la Zona sur conformada por los corregimientos de Rio Blanco y Chapa donde se asienta más del 40% de la población, y la zona norte conformada por los corregimientos El Carmen, Sachacoco, el Crucero y Chiribio en donde la población dispersa alcanza el 30% de la población municipal y la cabecera municipal, en estos sitios se concentra la mayor oferta institucional y de servicios para la población y corresponde a los mayores valores de la tierra en el municipio.

El municipio de Sotará dispone de una red de carreteras que incluye tanto vías de carácter nacional como locales. Las rutas principales que atraviesan el municipio son las siguientes:

1. Popayán - Timbío - Paispamba.
2. Popayán - Dos Brazos - Anton Moreno - Crucero - Chiribío - Paispamba.
3. Popayán - Timbío - Nuevo Boquerón - El Carmen - La Paz - Paispamba.
4. Rioblanco - La Sierra - San Pedro - Chapa - Paispamba.

En lo que respecta a la red terciaria del municipio, Sotará cuenta con un total de 199,683 metros de caminos terciarios, de los cuales 159,647 metros están pavimentados, 37,677 metros son de tierra, 1,793 metros están pavimentados y 0.566 metros cuentan con placa huella (Alcaldía Municipal de Sotara, 2020). En términos generales, la cobertura vial en el municipio es de aproximadamente el 80%. En relación con la vereda Rio Blanco, esta es la zona más distante del centro urbano, ya que teniendo en cuenta que la vía se derrumbó, a este sector

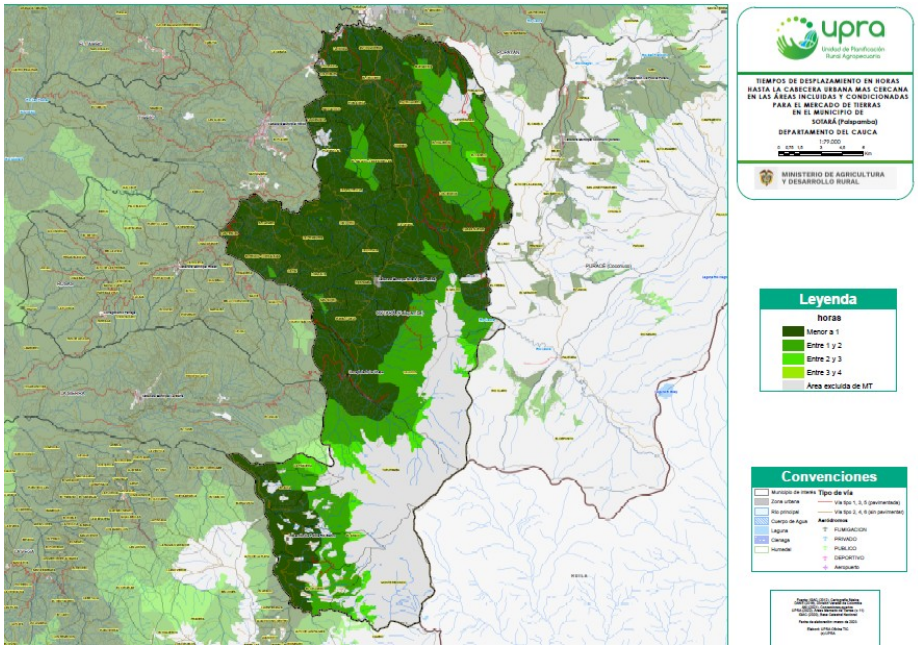
Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA)
Calle 28 Nº 13-22, Torre C, piso 3. Edif. Palma Real. Bogotá, Colombia.
+57(601) 552 9820, 245 7307
www.upra.gov.co

se debe llegar desde el municipio de La Vega, desde el cual se tarda en llegar en un tiempo estimado de 4 horas, en tiempo normal solo se requieren dos horas.

En cuanto a los tiempos de desplazamiento (isócronas) hacia la cabecera urbana más cercana, el municipio muestra un patrón predominante en la zona central de menos de tres horas de viaje desde cualquier punto del territorio a la cabecera urbana más cercana. Predominan los tiempos de desplazamiento menores a 1 hora en el 68,35% del territorio, Entre 1 y 2 horas en el 28,24% del municipio en veredas como Buenavista, La Esperanza, El higuerón, El Canelo, Los Cedros y entre 2 y 3 horas en el 3,34% en los sectores de El Molino, Ullucos.

Lo anterior indica que en términos generales el municipio presenta una buena conectividad en la parte norte, media y central y decrece hacia la periferia en la zona oriental y dentro del mismo municipio en los sectores aledaños a la zona de exclusión del mercado de tierras, tal como se ilustra en la siguiente figura.

Figura 10. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Sotará



Fuente: UPRA (2023).

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

En cuanto a los servicios públicos en Sotará, la cobertura municipal para el suministro de energía eléctrica se encuentra aproximadamente en el 95%. Respecto al abastecimiento de agua en el municipio, es importante resaltar la abundancia de recursos hídricos en esta región. La cobertura de este servicio en las zonas rurales alcanza cerca del 80%. En estas áreas, los habitantes obtienen el agua de quebradas y manantiales utilizando sistemas conocidos como" "trinchos", que implican pozos y tanques de almacenamiento para llevar el agua a sus viviendas. Algunos de los sectores que disponen de agua tratada incluyen los Corregimientos de Higuerón y Paispamba.

Para los servicios de internet y telecomunicaciones en el municipio, la cobertura en las zonas rurales es limitada. Principalmente, las instituciones educativas, centros de salud y entidades gubernamentales son las que tienen acceso a este servicio.

No obstante, en la jurisdicción municipal se encuentran diversas instituciones presentes, que incluyen una notaría, una registraduría y corresponsales bancarios. En lo que respecta al SENA, es relevante mencionar que no dispone de una sede física en esta área. No obstante, cuando se alcanza el cupo mínimo, se llevan a cabo capacitaciones para algunos cursos que son promovidos por la alcaldía local. No existe Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para realizar este tipo de trámite un habitante de Sotará (Paispamba) debe desplazarse hasta la ciudad de Popayán, asumiendo los costos que implica el desplazamiento, esta es y junto a la falta de conocimiento y tradición que existe una informalidad en la tenencia de la tierra situada entre el 50 al 75%.

En lo que respecta a las instituciones educativas en el municipio de Sotará, se cuenta con un total de nueve (9) establecimientos educativos. Algunos de ellos ofrecen programas con enfoque agropecuario, tales como la Institución Educativa Agropecuaria Los Comuneros, ubicada en el corregimiento de Río Blanco, la Institución Educativa Agropecuaria Integrado de Sotará ubicada en

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

Paispamba, la Institución Educativa Agropecuaria Los Robles, en la vereda Los Robles, y la Institución Educativa Agropecuaria Chapa, en el corregimiento La Chapa, con esta oferta educativa con enfoque agropecuaria se busca que ojalá los jóvenes opten por definir su proyecto de vida entorno a continuar con la explotación del campo, pero según la información suministrada en la Entrevista (2023) son pocos los frutos obtenidos y los jóvenes van y vienen buscando fuera de su territorio mejores oportunidades para su futuro.

En cuanto a la prestación del servicio de salud se cuenta con un hospital de primer nivel en la cabecera y puestos de salud en algunos corregimientos, con un buen cubrimiento.

Por otro lado, el municipio de Sotará es considerado como uno de los municipios más tranquilos en temas de orden público, pese a que en su territorio se localizan grupos armados en zonas como Chapa, El Canelo y Trilladero. Esta relativa calma se debe en parte a la cooperación activa de la comunidad y las autoridades locales, que han trabajado en conjunto para fortalecer la seguridad y promover la convivencia pacífica en la región.

El municipio de Sotará cuenta con abundantes fuentes de agua, que tienen nacimiento en las zonas altas que se encuentran ubicadas especialmente en el extremo oriental en límites con el municipio de Puracé y con el departamento del Huila. Los ríos que aquí nacen son afluentes de los ríos Patía y Cauca que son las cuencas a las que pertenecen, es importante destacar que suministran agua para consumo humano, producción agropecuaria a los municipios vecinos, tales como, Popayán, Timbío, Rosas, La Sierra, La Vega y El Tambo. (Alcaldía Municipal de Sotara, 2020).

De sur a norte se distinguen en el municipio los siguientes ríos: Río Quilcacé, rio Negro, río Piedras, río El Molino y río Paispamba, este último nace en el cerro Peña Blanca y recibe las aguas de la quebrada Aguamarina, río El Molino y río presidente, que cruza en cercanía de la cabecera municipal y corre en sentido sureste al suroeste.

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

Por otro lado, en el municipio de Sotará, se encuentran los distritos de riego de La Esperanza, Loma Alta y San Isidro, que brindan beneficios a alrededor de noventa y cinco (95) familias. La disponibilidad de agua controlada y gestionada a través de estos distritos permite a los agricultores planificar y optimizar sus cultivos, contribuyendo así a la seguridad alimentaria y al desarrollo sostenible de la región.

Cuenta con una proyección de población con base en el Censo 2018, para 2024 de 15.010 habitantes, con una densidad poblacional de 33,43 habs/km2, con una población desagregada por área en la zona urbana del 2,4% y la zona rural del 97,6%, lo cual evidencia la importancia de la condición rural del municipio, lo que evidencia la necesidad de focalizar toda la atención de la gestión administrativa hacia este sector como motor del desarrollo del municipio.

En cuanto a la presencia de población étnica representa el 44,19% del total de la población del municipio, la cual se distribuye de la siguiente manera: el 99,7% es indígena y la Negra, mulata o afrocolombiana que representan el 0,3%. La población indígena se localiza en el corregimiento de Rio Claro en la zona sur del municipio.

Referente a la población, la mayor parte de esta se ubica en la zona rural, lo que refleja una marcada tendencia hacia la vida en el campo. Esta preferencia por las áreas rurales sugiere que la población mantiene una sólida conexión con las actividades agropecuarias, las cuales, en última instancia, constituyen la principal fuente de ingresos para muchos habitantes. Estas actividades agropecuarias a menudo siguen un enfoque tradicional. Esta conexión con las raíces agrícolas y ganaderas de la comunidad desempeña un papel significativo en la identidad y la economía local. En el municipio de Sotará (Paispamba), existen varias asociaciones creadas entorno a los grupos de productores, los cuales buscan mejorar sus procesos productivos para lograr como fin mejores precios y nuevos mercados para sus productos, estas asociaciones desempeñan

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

un papel esencial en el empoderamiento de sus beneficiarios y en la promoción de actividades económicas diversas en la región de Sotará.

En el listado de la Asociación de Alimentos del Cauca se encuentran registradas varias asociaciones tanto de hombres como de mujeres, creadas como grupo en a nivel de vereda y entorno a los diferentes renglones productivos que se desarrollan en cada sitio como leche, frutas, café, entre otros. Entre algunas de las que se citan aparecen La Asociación indígena de productores agropecuarios Yanaconas; Asociación productora asentamiento Miraflores, Asociación productora y agropecuaria Chiribio, Cooperativa de Productores de Fresa de Sotara Fresota, Cooperativa de productores de frutales de Sotara.

En el municipio de Sotará, las mujeres rurales se han organizado de acuerdo con las dinámicas propias de la población campesina. Entre las asociaciones más reconocidas del municipio se encuentran:

- La Asociación de Mujeres Productoras del Carmen de Sotará (AMPACS), cuya línea de producción se centra en el café.
- ASPROYES ubicada entre El Carmen y El Peñón, se dedican a la transformación de frutas en jugos naturales.
- ASOPROSAC ubicada en el sector de Sachacoco, agrupando a productores agropecuarios con enfoque en la producción de leche.
- La Asociación Agroecológica Indígena y Campesina de Sotará, con énfasis en la producción de café.
- ASOAGROPEÑAS BLANCAS, situada en el sector de Ullucos, enfocada en la producción de leche.
- ASOAPIS, especializada en apicultura y ubicada en varias veredas: San Roque, El Diviso, Chapa, Pueblo Viejo, San Isidro, Loma Alta, La Paz y Corralejas.
- La Vaquita Sotareña, localizada en Ullucos y Pueblo Viejo, centrada en la producción de leche.

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

- AGROPECHI, ubicada en el sector de Chiribío, con un enfoque en la producción de leche.
- ASMUR, situada en Pueblo Quemado y compuesta principalmente por indígenas. Se centran en las líneas agropecuarias.
- ASOECOPERATIVA, presente en los sectores de Casas Nuevas, Piedra León, Líbano, Paispamba, Molinos y Ullucos, dedicada a la producción de fresas.

Estas asociaciones desempeñan un papel esencial en el empoderamiento de las mujeres rurales y en la promoción de actividades económicas diversas en la región de Sotará, lo cual contribuye en el dinamismo del mercado de tierras.

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

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

En relación con el componente de seguridad, el municipio de Sotará presenta un nivel riesgo Medio de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, (UARIV, 2022). Este es un factor que influye directamente en el mercado de tierras, como un factor positivo en el municipio que permite desarrollar cualquier actividad sin la presencia de agentes externos que obstaculicen el normal desarrollo de las actividades productivas.

1.3.2. Dimensión de Ordenamiento social de la propiedad rural

El municipio de Sotará tiene en la parte rural una tasa de formalidad en la tenencia de la tierra ubicada en el rango del 50 al 75%, ya que según datos (UPRA, 2020). el Índice de Informalidad municipal es 0,61, lo cual representa que el 61% de las transacciones que se realizan en que se lleva a cabo transferencia del dominio de la propiedad de un inmueble se realiza sin el

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

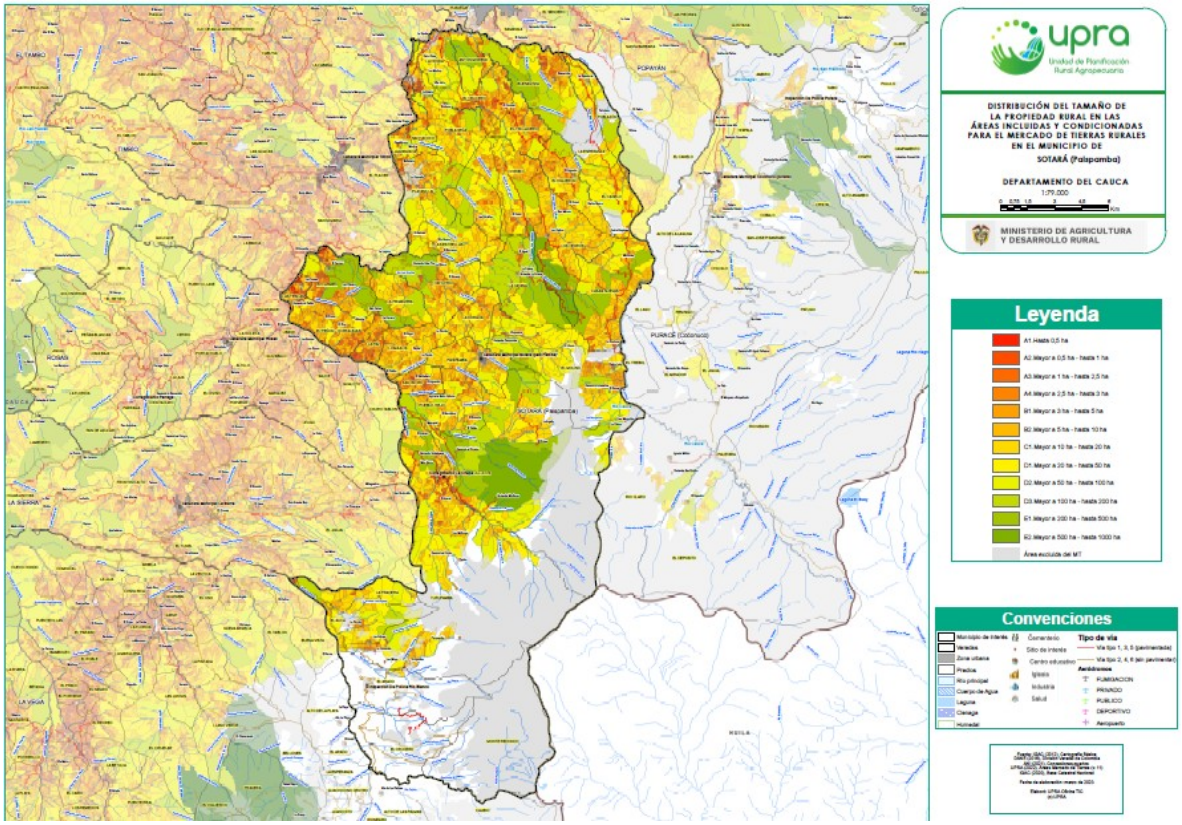
cumplimiento de las formalidades plenas que se deben atender según la ley colombiana. No obstante, los títulos que predominan en su mayoría son compraventa, adjudicación, posesión y la sucesión. Por su parte, el círculo notarial más cercano es la oficina de registro e instrumentos públicos de Popayán (Cauca), esta carencia de estas oficinas cercanas por una parte propicia el fraccionamiento de los predios y hace que no puedan intervenir otros agentes en el mercado, por lo que el mercado se desarrolla en entornos cerrados entre familiares y vecinos, evita la entrada de otros agentes ajenos a la región motivados por las bondades de sus suelos, abundancia de aguas y cercanía a mercados importantes como Popayán y la ciudad de Cali.

De otra parte, en la zona rural del municipio se presentan diferentes tamaños prediales, que varían significativamente, abarcando desde pequeñas parcelas de 0,5 hectáreas hasta extensas propiedades de hasta 1.000 hectáreas. Este diverso rango de tamaños de terrenos agrícolas y ganaderos refleja la heterogeneidad en la tenencia de la tierra en la región, lo cual es relevante para comprender la dinámica económica y agrícola del municipio. La siguiente figura representa de manera cartográfica la distribución de estos tamaños prediales en el municipio de Sotará.

De acuerdo con datos UPRA (2023) predominan los microfundios con el 45,48% del total de predios, seguido de los minifundios con el 32,32% del total, con esta distribución se tiene que la mayoría de los predios se encuentran por debajo de la UAF municipal que se determina para el municipio en el rango de 8 a 12 hectáreas, lo que los hace que queden por fuera de poder establecer un proyecto productivo en un alto porcentaje de estos predios, si se toman a nivel individual.

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

Figura 11. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Sotará



Fuente: UPRA (2023).

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

1.3.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

El municipio de Sotará 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 de 2004.

En temas normativos, el actual EOT establece los siguientes usos del suelo rural:

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

En cuanto a la zonificación de usos del suelo rural, se definen diferentes áreas entorno a la protección, conservación y mejoramiento de las zonas de producción agrícola, pecuaria, forestal y minera.

Áreas de Protección Conservación

Artículo No 206. Se determina que estas áreas corresponden a aquellas zonas que deben ser conservadas permanentemente con bosques naturales o artificiales, para proteger estos mismos recursos u otros naturales renovables, solo se permite la obtención de frutos secundarios del bosque.

Artículo No207. Como uso principal se tiene la conservación de flora y fauna, recuperación de la vegetación nativa protectora. El uso compatible se permite la recreación contemplativa, educación ambiental, como prohibidos, la explotación agropecuaria, especies en vía de extinción, viviendas y minería.

Área Forestal Productora Protectora

Artículo No 208. Corresponde a las zonas que deben ser conservadas con bosques naturales o plantados, para obtener productos forestales para la industria.

Artículo No 209. Uso principal, conservación y establecimiento forestal, uso compatible recreación contemplativa y el bosque protector productor.

Áreas de Conservación y Restauración Ecológica

Artículo No 210. Corresponde a aquellas zonas con erosión severa y muy severa y que tienen un alto valor económico, social y ambiental, los tratamientos para estos terrenos pueden ser aislamiento, estimular la sucesión natural, cobertura de pastos con árboles, manejo de aguas de escorrentía.

Artículo No 211. Dentro de esta clasificación se incluyen: Tierras erosionadas, nacimientos de quebradas y ríos, ronda de drenajes principales, zonas de amenaza, bocatoma de acueducto de Paispamba, y algunas bosques y zonas de protección localizadas.

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

Artículo No 212. El uso principal de esta zona es la conservación, protección y restauración natural por condición biofísica.

Áreas de Producción Agropecuaria.

Artículo No 213. Corresponde a aquellas zonas que, por la aptitud del suelo, pendientes del terreno (menores del 50%), los tipos de suelo y la capacidad agrológica de estos pueden ser aprovechados para la producción agrícola, pecuaria o forestal. Como; Zona miscelánea para papa y café, zonas de café, zona de pastos con un nivel de manejo, zona de pastos sin nivel de manejo, sin nivel de manejo enmalezado, zonas de rastrojo.

Artículo No 214, el uso principal en esta área es el agropecuario mecanizado en áreas con pendientes menores del 7% y no mecanizado en las zonas con pendientes mayores al 7%, como usos compatibles se incluyen las áreas forestales protectoras y áreas forestales productoras – protectoras.

Áreas Ecológicamente Estratégicas para Declaración de Zonas de Reserva.

Artículo No 215. Define las áreas que por sus condiciones deben ser conservadas y que deben reglamentarse como zonas de reserva entre las que se encuentran. Páramo alto y Páramo bajo: Cabecera Paispamba, Vereda Ullucos- Reserva Argelia – Ullucos, bosque de niebla 40%, bosque de páramo 60%, Cerro Pan de Azúcar (> 2.800 m.s.n.m.).

De acuerdo con lo establecido por el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT), se ha identificado como área de expansión urbana la zona adyacente al sector de Paispamba. Se espera que este polígono sea suficiente para el asentamiento, con una densidad proyectada de 40 Viviendas por hectárea con infraestructuras de servicios como complemento a algunas redes y/o ejes ya existentes.

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

Respecto a las viviendas campestres, este tipo de construcciones ha comenzado a desarrollarse en el municipio, siendo principalmente destinadas como residencias de descanso.

El municipio es ampliamente conocido por tener una industria minera significativa. Sin embargo, existen áreas donde se realiza la minería en pequeña escala, conocida como minería de subsistencia. Se extraen gravas y arcillas en localidades como Platanillal, Alto Moreno, Crucero y Trilladero. A pesar de su alcance limitado, esta actividad minera desempeña un papel importante en la economía local al proporcionar empleo y recursos para las comunidades que se dedican a ella.

Sotará es un municipio que no figura entre los destinos turísticos más reconocidos ni se caracteriza por contar con atracciones turísticas específicas muy desarrolladas en la zona. Entre las actividades turísticas que se pueden disfrutar se destacan los recorridos a los resguardos indígenas Nasa. Estas visitas permiten a los visitantes aprender sobre la cultura, las tradiciones y el estilo de vida de esta comunidad. Además, los turistas tienen la oportunidad de adquirir artesanías locales y degustar la gastronomía regional.

Sotará es reconocido por su entorno natural, lo que ha llevado al impulso del senderismo en la zona. Otro aspecto relevante es la arquitectura colonial que tiene este territorio. Además, entre los sitios turísticos y lugares de interés en Sotará se encuentran lugares sagrados como Peño Orqueta, la Laguna de Páez, la Laguna de Guantama y el Nevado del Huila.

Se ubica en una zona montañosa de la cordillera central, y su topografía está caracterizada por valles y montañas que se extienden a lo largo de su territorio. Su extensión cuenta con áreas de bosque natural, bosque natural secundario y vegetación de páramo. Según la cartografía suministrada por la Unidad de parques regional Surandina, se encuentra una pequeña zona correspondiente al Parque nacional Natural Purace (Alcaldía Municipal de Sotara, 2004).

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

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

En el municipio se encuentran productoras de leche que desempeñan un papel fundamental en la recolección, procesamiento y distribución de productos lácteos en la región. ASPROESO es la asociación de leche más destacada en Sotará, la cual se dedica a la transformación de productos lácteos derivados de la leche, tal es el caso del queso pasteurizado campesino, yogur, queso doble crema y queso mozzarella con finas hierbas, productos que cuentan con certificado INVIMA. Estos desarrollos no compiten con la actividad agropecuaria, por el contrario, representan el valor agregado al producto primario con el fin de lograr un mejor precio para los asociados.

1.3.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

En lo que respecta a la producción agropecuaria en el municipio de Sotará, la economía en la zona norte se centra en actividades agrícolas, destacando el cultivo de café como una de las principales fuentes de ingresos. Esta actividad agrícola tiene lugar en los sectores de El Crucero, Moreno, Los Robles, Sachacoco, Poblaceña, La Avanzada, Trilladero, Platanillal, primavera, El Carmen, Corralejas, La Paz y San Isidro. Asimismo, se ha observado en la región un crecimiento en la producción de aguacate Hass, con plantaciones en sectores como Alto Moreno, Crucero, Trilladero, Buenavista, Sachacoco, Villa Julia, Platanillal, La Paz y La Estrella. En cuanto a los cultivos de fresa, estos se desarrollan en los sectores de Tierra de León, Casas Nuevas, Ullucos, Molinos, Líbano, Canelo, Paispamba y Rioblanco (Resguardo Indígena).

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

En lo que respecta a la Mora de Castilla, este producto se cultiva en los sectores de Buenavista, La Esperanza, Pueblo Viejo, San Isidro, Alto Líbano, Crucero, Paramillo y Paispamba. Mientras que el cultivo de tomate de árbol se localiza en los sectores de Pueblo Viejo, Sachacoco y Buenavista.

El lulo es otra fruta destacada en el municipio, y sus cultivos se encuentran en los sectores de Platanillal, Poblaceña y La Avanzada. Para el caso de la papa y el ulluco, estos cultivos se concentran en los sectores de Casas Nuevas, Piedra de León y Ullucos. El plátano, por su parte, se encuentra en las zonas de clima cálido del municipio.

En cuanto a la ganadería, esta se lleva a cabo en todas las veredas del municipio, se desarrolla de manera extensiva y tiene un enfoque de doble propósito, lo que contribuye significativamente a la economía local.

Por último, los cultivos forestales y la ganadería se concentran en los sectores de Catana, Chiribío, Los Cedros, Molino, Hatofrío, Secadero, primavera, El Carmen, Crucero, La Esperanza y El Canelo, aportando a la diversificación de las actividades productivas en la región.

En la tabla 7 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.

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

Tabla 7. Áreas y rendimiento de los principales cultivos en el municipio de Sotará

CULTIVO	ÁREA Cosechada Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Café	773,63	1,21
Fresa	148,00	50,00

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

CULTIVO	ÁREA Cosechada Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Aguacate Hass	140,00	12,00
Papa	110,00	20,00
Lulo	22,00	16,00
Maíz amarillo tradicional	20,00	0,73
Mora	15,00	5,00
Tomate de árbol	13,00	3,00
Arveja	13,00	1,24
Yuca	12,00	4,00
Caña panelera	11,00	20,00
Quinua	8,00	2,00
Plátano consumo interno	6,00	8,00
Otras hortalizas	6,00	1,50
Ulluco	5,00	2,00
Frijol	5,00	1,05
Trigo	4,00	2,00
Granadilla	4,00	5,00

Fuente: UPRA (2022).

Referente a la distribución y comercialización de los productos que se generan en el municipio de Sotará, las cargas de café son comercializadas por las cooperativas y asociaciones cafeteras, tales como la cooperativa de caficultores del Cauca, Asociación de Cafeteros del Cauca, y en general por comercializadores particulares.

Por su parte, el aguacate Hass es un producto que se genera de tipo exportación con la ayuda de la asociación ASOPROCOL. En cuanto a la fresa, este producto se comercializa principalmente a la región del valle a través de intermediarios. La cooperativa más destacada en esta línea de producción es FRESOTA.

En general, los productos principalmente son comercializados a los municipios de Timbío y Popayán.

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

Para el caso de la línea de ganadería, la asociación ASPROLECHE es la más reconocida en el municipio, la cual se compone por ochenta y tres (83) productores de leche. La leche cruda y la carne se distribuyen a los municipios de Popayán y Timbío.

En el municipio se encuentran productoras de leche que desempeñan un papel fundamental en la recolección, procesamiento y distribución de productos lácteos en la región. ASPROESO es la asociación de leche más destacada en Sotará, la cual se dedica a la transformación de productos lácteos derivados de la leche, tal es el caso del queso pasteurizado campesino, yogur, queso doble crema y queso mozzarella con finas hierbas, productos que cuentan son certificado INVIMA.

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

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 Sotará con el municipio de Timbío y con la capital (Popayán) 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.

1.3.5. Dimensión económica

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

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

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Estos sectores corresponden a las zonas más económicas del municipio, por ser las más alejadas de la cabecera municipal. Estos terrenos presentan topografía quebrada con pendientes superiores al 50% de inclinación, a su vez tienen suelos con rangos de valor potencial de 41 a 46 y 27 a 34 puntos de valor potencial, Estas zonas carecen de infraestructura vial y servicios públicos, los tiempos de desplazamiento requeridos para llegar a la cabecera urbana más cercana predominan los menores a 1 hora y entre 1 y 2 horas, se ubican en las veredas La Fonda, Las Cabras, La Concordia, Las Minas, Turupamba pertenecientes a la Inspección de Policía de Rio Claro, predominan los predios mayores a 10 ha hasta 20 ha. En esta zona predominan los cultivos de papa, ganadería y bosques.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: son tierras que presentan una red vial precaria. Tienen suelos de media capacidad productiva, con rangos de valor potencial entre 27 a 34 y 19 a 26 puntos de valor potencial. Estos suelos presentan erosión moderada con susceptibilidad a la pérdida de suelo y acidez intercambiable. Son terrenos quebrados. Carecen de cobertura de servicios públicos. El tiempo requerido para el desplazamiento a la cabecera urbana más cercana es menor a 1 hora y entre 1 y 2 horas, en cuanto al tamaño de los predios predominan los microfundios y minifundios, la actividad productiva se centra en cultivos de mora, café, actividad forestal y papa.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: son tierras que presentan influencia con la cercanía con el Corregimiento La Chapa, cuenta a su vez con red vial en regular estado. Tienen suelos de media capacidad productiva catalogados como suelos malos a muy malos hasta la categoría suelos moderadamente buenos a medianos con rangos de valor potencial entre 27 a 34 y 41 a 46 puntos de valor potencial. Estos suelos presentan pendientes (e y f) entre los 25%-50% y los 50%-75% de inclinación, erosión moderada con susceptibilidad a la pérdida de suelo y en algunos casos inundaciones. En cuanto a los tiempos requeridos para llegar a la cabecera urbana más cercana

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

predominan los menores a 1 hora y entre 1 y 2 horas, respecto al tamaño de los predios predominan los tamaños hasta 0,5 ha, la actividad productiva está representada por cultivos de papa, fresa, ulluco, pastos y bosques.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: son tierras influenciadas por la cercanía con la cabecera municipal de Sotará y con la cabecera municipal de Timbío. Esta zona cuenta a su vez con red vial y servicios públicos. En cuanto al rango de valor potencial predominantes se encuentra 27 a 34 y 47 a 52 puntos de valor potencial, los tiempos requeridos por un habitante de la zona rural para llegar a la cabecera urbana más cercana son menores a 1 hora y entre 1 y 2 horas. En relación con el tamaño predominante de los predios están los microfundios y minifundios, los cultivos principales de la zona son café, uso agroforestal, fresa, papa, leche. Se encuentra en las veredas Poblaceña, Morabia, Platanillo, La Estrella, Chiribio, El Coco, San Marcos, Los Cedros, Casas Nuevas, Miraflores, La Pachuca, el Molino, Piedra de León, Las Margaritas.

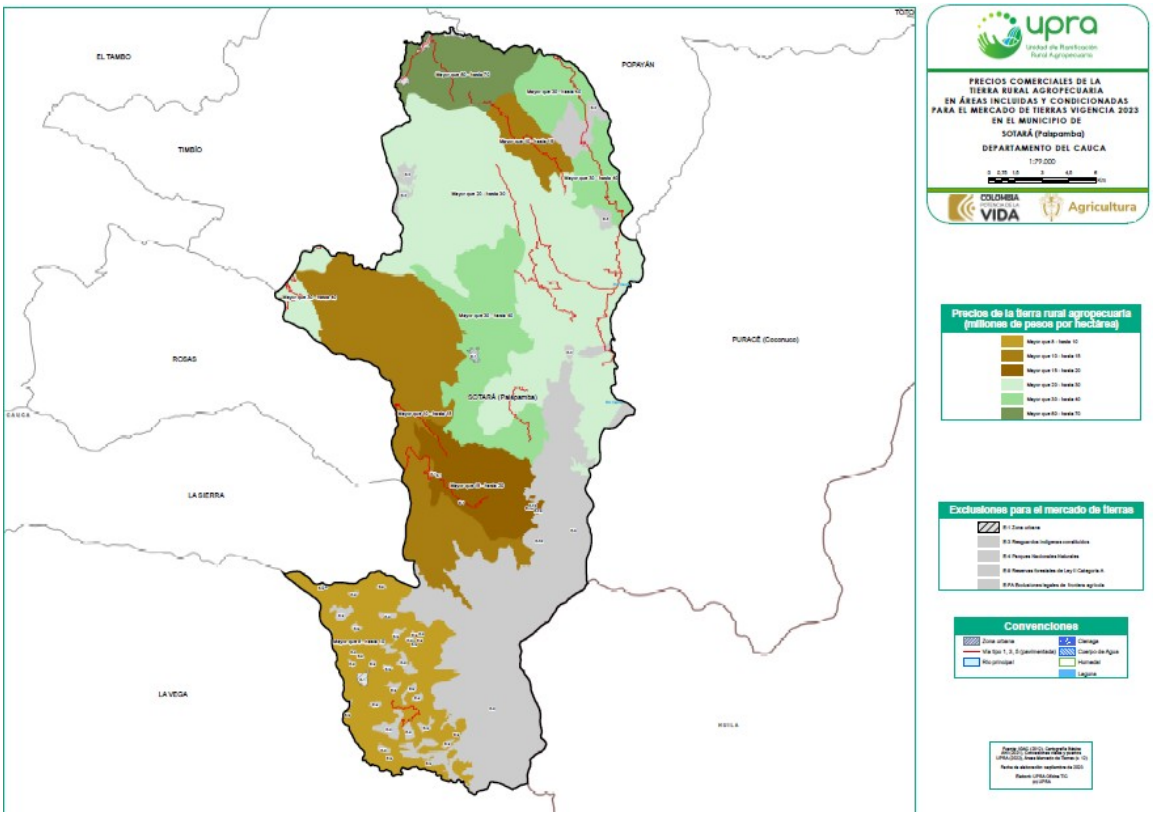
Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: Corresponde al segundo rango de precio más elevado de todo el municipio, en esta zona se ubica la cabecera municipal de Sotará. Presentan cobertura de servicios públicos e infraestructura vial. En cuanto al rango de valor potencial predominantes se encuentra 47 a 52 y 27 – 34 puntos de valor potencial, los tiempos requeridos por un habitante de la zona rural para llegar a la cabecera urbana más cercana son menores a 1 hora y entre 1 y 2 horas. Con relación al tamaño predominante de los predios están los microfundios y minifundios, los cultivos principales de la zona son papa, fresa, ulluco, pastos y bosque.

Mayor que 60 hasta 70 millones de pesos por hectárea: Corresponde al rango de precio más elevado de todo el municipio, esta zona colinda con el municipio de Popayán. Cuenta con buena infraestructura vial y cobertura de servicios públicos. Los rangos de valor potencial predominante están entre 35 a 40 y 47 a 52 puntos de valor potencial. Los tiempos de desplazamiento requeridos para llegar a la cabecera urbana más cercana son menores a 1 hora.

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

En cuanto al tamaño de los predios predominan los microfundios y los minifundios, los cultivos predominantes en esta zona son el café, pastos, aguacate, minería y plátano.

Figura 12. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Sotará

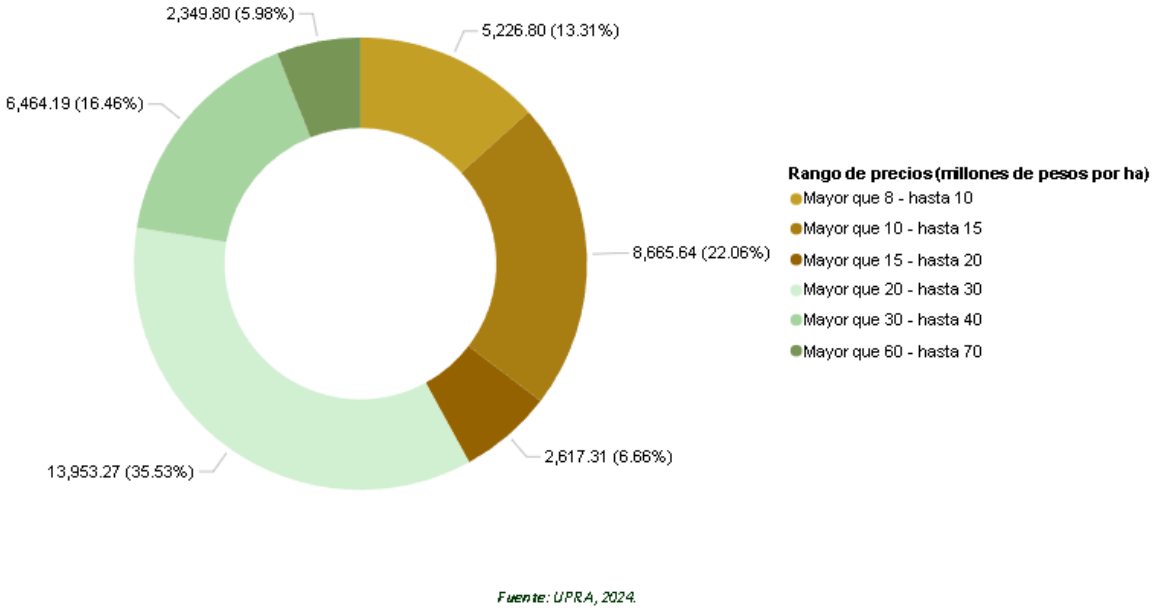


Fuente: UPRA (2023).

La siguiente grafica muestra que el rango predominante mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea con un 35,53 % de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

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

Figura 13. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Sotará



Fuente: UPRA, 2024.

Fuente: UPRA (2023)

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

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

Rango de precio (millones de pesos/hectárea	Área	Veredas	Rangos de valor potencial predominante	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominate por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 8 hasta 10	5.226,80	Inspección de Rioblanco, La Fonda, Las Cabras, La Concordia, Las Minas, Turupamba	41 a 46 y 27 a 34	Menores a 1 hora y entre 1 y 2 horas	Mayor a 10 ha hasta 20 ha	Papa, pastos, bosques
Mayor que 10 hasta 15	8.665,64	Sector 1, El Arenal, Los Motilones, Flautas, Mina Surca, San Isidro, Loma Alta, la Paz, Primavera, parte El Carmen y Trilladero	27 - 34 y 19 - 26	Menor a 1 hora y entre 1 y 2 horas	Mayor a 1 ha hasta 2,5 ha y Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Mora, café, forestal, papa
Mayor que 15 hasta 20	2.617,31	Corregimiento La Chapa, Pueblo Viejo.	27 a 34 y 41 -46	Menores a 1 hora y entre 1 y 2 horas	Hasta 0,5 ha Ma	Papa, fresa, ulluco, pastos, bosques
Mayor que 20 hasta 30	13.953,27	Poblaceña, Morabia, Platanillo, La Estrella, Chiribio,	27 - 34 y 47 a 52	Menor a 1 hora y entre 1 y 2 horas	Microfundios y minifundios	Café, agroforestal, fresa, papa, leche

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

Rango de precio (millones de pesos/hectárea	Área	Veredas	Rangos de valor potencial predominante	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominate por cantidad de predios	Uso actual predominante
		El Coco, San Marcos, Los Cedros, Casas Nuevas, Miraflores, La Pachuca, El Molino, Piedra León, Las Margaritas.				
Mayor que 30 hasta 40	6.464,19	Cabecera municipal, El Diviso, La Argelia, El Encanto, El Tablón, Chupadero, El Jigual, La Catana, HatoFrio, sector oriental, El Canelo, La Esperanza, Poblazón, Buenavista	47 - 52 y 27 - 34	Menor a 1 hora y entre 1 y 2 horas	Microfundios y minifundios	Papa, fresa, ulluco, pastos, bosques
Mayor que 60 hasta 70	2.349,80	Anton Moreno, El Crucero, La Honda, Los	35 - 40 y 47 - 52	Menor a 1 hora	Microfundios y minifundios	Café, pastos, aguacate, minería,

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

Rango de precio (millones de pesos/hectárea	Área	Veredas	Rangos de valor potencial predominante	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominate por cantidad de predios	Uso actual predominante
		Mochos, Villa Julia.				plátano

Fuente: UPRA (2023).

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

El arrendamiento de tierras es aplicable tanto en el ámbito agrícola como en el pecuario. A continuación, se proporciona una tabla que detalla la información sobre los arrendamientos en el municipio de Sotará.

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola - Fresa	$6.000.000 - $8.000.000	Ha	Bianual	La fresa es de ciclo medio, tiene una duración aproximada de 4 años promedio, sin embargo, el arriendo lo cobran bianual.
Agrícola - Papa	$1.500.000 - $2.000.000	Ha	Semestral	Se arrienda por cosecha, para papa, el ciclo es de 6 meses aproximadamente.
Pecuario - Ganadería	$15.000 - $20.000	Ha	Mensual	Se arrienda por hectárea mensual por animal. Este precio corresponde a pastos no mejorados, es decir, en potrero con pastos nativos.

Fuente: UPRA (2023).

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

El mercado de tierras en el municipio de Sotará 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.

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

De 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.

Otro aspecto para considerar es la cercanía que tiene el municipio de Sotará con los municipios de Popayán y Timbío, lo que ha contribuido con 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 de Sotará para posibles inversiones futuras, ya que, pese a ser tierras fértiles, se encuentran cerca de Popayán y Timbío favoreciendo así el mercado de tierras.

La zona rural del municipio de Sotará concentra su economía en diferentes líneas productivas, para el caso de la agricultura sus actividades se enfocan mayormente a los cultivos de trigo, maíz, café, caña, aguacate hass, fresa, granadilla, lulo, mora, frijol, arveja, yuca, 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.

Referente a la población, la mayor parte de esta se ubica en la zona rural, lo que refleja una marcada tendencia hacia la vida en el campo. Esta preferencia por las áreas rurales sugiere que la población mantiene una sólida conexión con las actividades agropecuarias, las cuales, en última instancia, constituyen la principal fuente de ingresos para muchos habitantes. Estas actividades agropecuarias a menudo siguen un enfoque tradicional. Esta conexión con las raíces agrícolas y ganaderas de la comunidad desempeña un papel significativo en la identidad y la economía local. Siendo un aspecto muy positivo en el mercado de tierras y que debe ser estimulado por la administración no solo municipal, sino también la departamental con el fin de enfocar programas y proyectos que estimulen al productor y que con la innovación y puesta en marcha de mejoras tecnológicas y de producción se continue con esa senda

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

productora, ya que presenta ventajas muy favorables para el desarrollo de la actividad productiva agropecuaria.

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

1.4.1. Dimensión contextual

Suárez es un municipio localizado en el departamento de Cauca, a unas 2 horas de Popayán, en un recorrido aproximado de 107,00 kilómetros. De igual manera se encuentra situado al sur del departamento del Valle del Cauca, a una distancia aproximada de 69,2 kilómetros de distancia de Cali. Limita al norte y oriente con el Municipio de Buenos Aires, al Suroriente y al Sur con el Municipio de Morales y al Occidente con López de Micay.

El municipio de Suárez se encuentra ubicado en la provincia Norte del Departamento del Cauca al sur- occidente del país. Cuenta con un área total de 59.386,11 ha y dentro del Mercado de Tierras (MT) de 58.356,22 ha, en cuanto al relieve el municipio presenta alturas variables entre 1.000 metros sobre el nivel del mar (m.s.n.m.) hasta 3.750 metros sobre el nivel del mar (m.s.n.m.) y una temperatura media de 27 °C.

Según la información registrada en el Plan Vial Municipal de Suárez (Alcaldía Municipal de Suárez, 2019) se registran cinco pisos térmicos:

Cálido medio húmedo: Ocupa una mínima área en el municipio, extendiéndose en menor proporción por el rio cauca, incluyendo algunas zonas del embalse la salvajina y la margen izquierda del rio Ovejas.

Clima cálido medio húmedo: se ubica sobre las cotas 1000 y 1200 msnm,

dentro de la zona de vida de bosque húmedo sub-tropical, (bh-ST) según la clasificación de Holdridge, las precipitaciones oscilan entre 1200 y 2000 milímetros y las temperaturas varían entre los 22 y 23 °C.

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

Frio húmedo: Ocupa una pequeña área al nor-occidente en el sector de loma pena blanca y cuchilla Inguito, entre las cotas 1900 y 2600 m.s.n.m, la zona de vida corresponde a bosque muy húmedo subtropical (bh-ST) segun la clasificación de Holdridge, con temperaturas medias que varían entre los 14 a 18m°C y precipitaciones de 3500 a 3700 mm.

Cálido Medio húmedo: Ocupa la mayor parte del municipio, el sector Santo

Barbara, Betunia, Alejandría, La Turbia, La Estrella, Miravalles, El Tamboral, entre otros. El clima medio se desarrolla entre las cotas 1300 y 2200 m.s.n.m, dentro de la zona de vida de bosque húmedo tropical ((bh-ST) según la clasificación de Holdridge, con temperaturas medias que varían entre los 15 a 23 °C. y precipitaciones de 2300 a 3750 mm.

Medio Seco: Ocupa e sector norte del municipio, entre las veredas de yarumito, san Vicente, loma pelada, el hato, vista hermosa entre otras, corresponde a bosque tropical (bh-ST) según la clasificación de Holdridge, con temperaturas medias que varían entre los 19 a 23 °C y precipitaciones de 2500 a 3250 mm. (PVM 2019 P24)

Cuenta con ríos importantes como el Cauca, Ovejas, Marilopito, Damian, Inguito, Asnazu, Mari López y San Miguel, con las quebradas El Chupadero, La Chorrera, Los Pasos, Los Morados, La Laja y El Danubio. Hay un embalse artificial en la hidroeléctrica de La Salvajina, llamado Ciro Molina Garces.

La hidrografía del área se ve representada por las cuencas de los ríos Patía, Micay, Ovejas, Marilopito, Damián y Cauca, sobre el cual se encuentra la hidroeléctrica de La Salvajina, en el municipio de Suarez. Las quebradas secundarias que se desprenden de las cuencas principales son de gran importancia, ya que sobre estas se desarrolla la mayor cantidad de la actividad minera. Además del sector agropecuario, la actividad minera es una de las principales actividades económicas de la región.

El municipio de Suarez está dividido política y administrativamente en zona urbana y rural. La zona urbana cuenta con 14 barrios y la zona rural se divide en

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

7 corregimientos conformados por 64 veredas. Bellavista, Naranjal, Comedulce, Los Mangos, El Jigual, San Pablo, La Esmeralda, Altamira, El Hormiguero, Robles, La Cabaña, Unión Guayabal, Guadualito, Damián La Fonda, Unión Olivares, El Diviso, La Carmelita, La Chorrera, Los Pinos, La Estrella, La Alejandría, El Amparo, Playa Rica, Betulia, La Floresta, Santa Bárbara, Las Brisas, Finlandia, Buena Vista, El Arenal, Senderito, La Meseta, Las Badeas, San Vicente, Vista Hermosa, Mídanla, Pueblo Nuevo, Maraveles, Tamboral, Miravalle, La Turbina, Cañutico, Catoto, Pizamos, Los Sandovales, Las Palmas, Asnazú, El Balastro, Loma Linda, Portugal, Pureto, La Cascada, Santana, Alto Rico, Agua Clara, El Paraíso, Agua Blanca, Matecaña, El Manzano, Cerro Damián, El Hato Santa Martha, La Toma, Gelima, Yolombo, Dos Aguas, Belén, Juan Blanco, Pueblo Nuevo, Las Brisas, Las Mercedes, El Centro, Los Almendros, Comuneros, El Porvenir, El Diamante, La Esperanza 1, La Esperanza 2, Centenario y Villa Flor.

Las veredas Las Badeas, San Vicente, Vista Hermosa, Mídanla, Pueblo Nuevo, Maraveles, Tamboral, Miravalle y La Turbina, ubicadas en el costado sur oriental del casco urbano del municipio en inmediaciones de la represa de la Salvajina, 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.

En lo relacionado al tipo de superficie, predominan las vías en afirmado con un 88%, seguido por las vías pavimentadas con un 6%, las vías con mejoramiento con un 4% y las vías en tierra con un 2%. En cuanto al estado de la red terciaria inventariada del municipio de Suarez, el 5% se encuentra en buen estado, el 82% en regular estado y el 13% en mal estado.

De los 12.15 km de red terciaria pavimentada en el municipio, 4.25 km (35%) se encuentra en buen estado, 7.73 km (63.6%) se encuentra en regular estado y 0.17 km (1.4%) se encuentra en mal estado.

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

De los 180.74 km de red terciaria en afirmado en el municipio, 0 km (0%) se encuentra en buen estado, 155.58 km (86.1%) se encuentra en regular estado y 25.15 km (13.9%) se encuentra en mal estado.

De los 4.37 km de red terciaria en tierra en el municipio; 0 km (0%) se encuentra en buen estado, 3.39 km (77.6%) se encuentra en regular estado y 0.98 km (22.4%) se encuentra en mal estado.

De los 7.33 km de red terciaria que se encuentran con mejoramiento en el municipio; 6.9 km (94.1%) se encuentra en buen estado, 0.43 km (5.9%) se encuentra en regular estado y 0 km (0%) se encuentra en mal estado (Alcaldía Municipal de Suárez, 2019, pp. 42–43).

En el municipio de Suarez, las vías 26ka01-15 Cro Ruta 26cc01 (Suarez)-Turbina-Mídanla-La Meseta-Santa Ana-Agua Clara Y 26ka01-15-2 Mídanla-San Vicente-El Arenal permiten el acceso al embalse Artificial del rio Cauca en la Hidroeléctrica de SALVAJINA, llamada Presa Ciro Molina Garces, que sirve como medio de transporte fluvial de carga y pasajeros hacia diferentes veredas del municipio y del municipio de Morales, Cauca. (Alcaldía Municipal de Suárez, 2019, p. 39).

La vereda más lejana y de más difícil acceso es el Naya, la población de este sector tardar en vehículo hasta estas veredas entre 4 y 5 horas, se ubican en el costado occidental del municipio en la zona de zona de reserva forestal en donde las vías son destapadas y en mal estado.

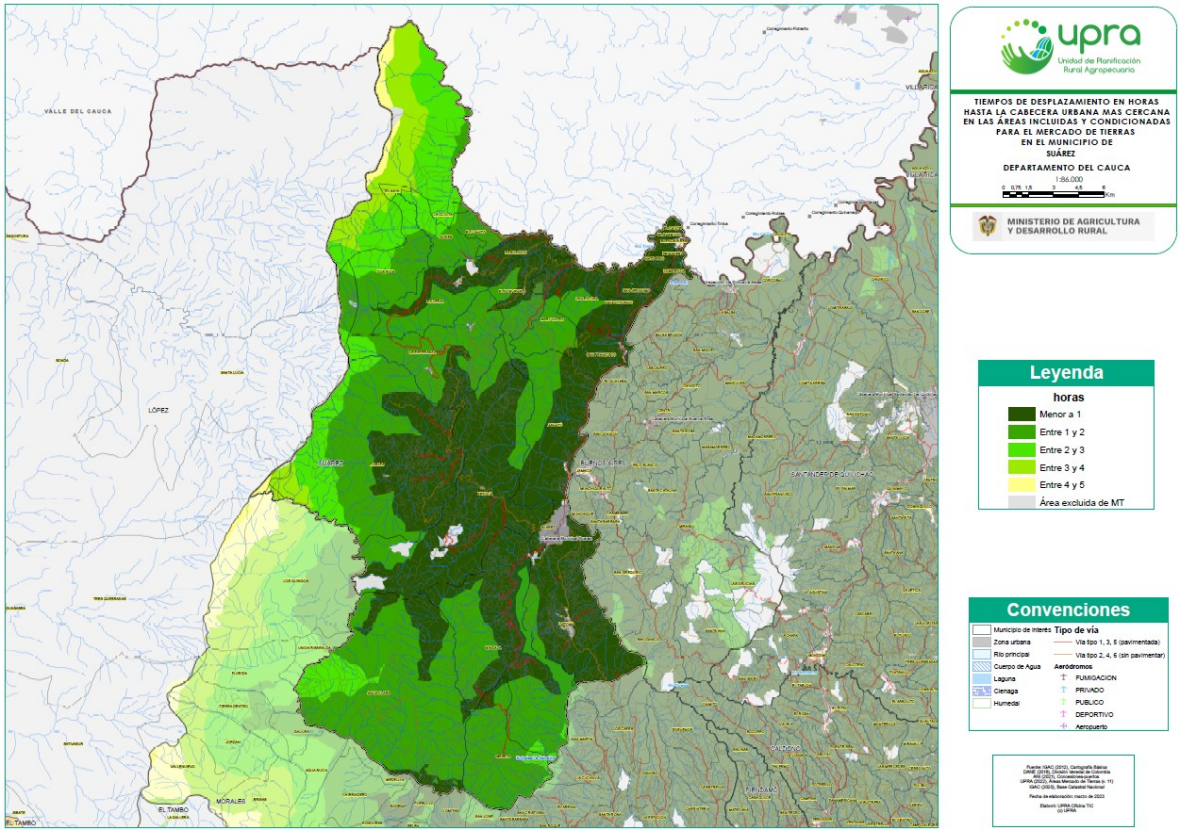
Las veredas de difícil acceso son Dos Ríos, La Oculta y el costado occidental de Robles, presenta tiempos de desplazamiento en vehículo entre 3 y 4 horas, se ubican en el costado occidental del municipio en donde las vías son destapadas y en mal estado.

El tercer grupo de veredas de difícil acceso son La Esperanza, El Cereal, Aures, Llanito, El Porvenir y Mary López en el costado occidental del municipio Robles, y las veredas del costado sur del municipio como Mídanla, Agua Clara y Meseta se puede tardar en vehículo hasta estas veredas entre 2 y 3 horas.

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

Lo 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 y se ve reflejado en la dinámica inmobiliaria del municipio y 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.

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



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

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

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.

En la cobertura de Energía Eléctrica, se tiene acceso en un 99.1% de la población urbana y el 86,4% de la población rural.

Hay una carencia de presupuesto para invertir en saneamiento básico y en agua potable para el 100% de la población de Suarez, lo cual genera que los problemas que se han tenido persistan en el día a día, el sector sur del municipio es donde el servicio de acueducto es más limitado.

El servicio de alcantarillado se presta únicamente en la cabecera municipal y las aguas residuales se vierten a la PTAR (la cual no está operando) y otras que llegan al rio Cauca directamente. En la zona rural no existe alcantarillado alguno, el sistema para eliminar las aguas residuales consiste en zanjas que conducen a ríos o quebradas, la mayoría de las casas cuentan con pozos sépticos. La cobertura de este servicio es únicamente del 25% en el municipio. (Alcaldía Municipal de Suárez, 2019, p. 29).

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 sur adyacente al casco urbano del municipio presenta la mejor cobertura de estos servicios públicos y es donde los precios comerciales de la tierra rural son los más altos del municipio.

Existe una baja presencia institucional, toda vez que no hay en el municipio entidades fundamentales del componente rural como oficina de instrumentos públicos, notaría, infraestructuras del SENA, siendo el Banco Agrario el único presente en el casco urbano. Esta condición dificulta la realización de los trámites incurriendo en gastos adicionales como el desplazamiento para su consecución, e influye de manera negativa en la seguridad jurídica y dificulta la comercialización del mercado de tierras.

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

La red educativa del municipio de Suarez cuenta con cincuenta y ocho establecimientos educativos. Cinco centros y nueve instituciones docentes caracterizados de la siguiente manera. Centro Educativo Guadualito, Institución Agroambiental Agua Clara, Centro Educativo La Alejandría, Institución Educativa La Betulia, Institución Educativa Asnazu, Institución Educativa De Promoción Vocacional De Altamira, Institución Educativa La Meseta, Institución Educativa Mari López Bellavista, Institución Educativa Mídanla, Institución Educativa Santa Marta, Institución Educativa Santa Rosa De Lima, Institución Educativa Técnica Agrícola De Suárez (Alcaldía Municipal de Suárez, 2020, p. 28).

El sistema de Salud del Municipio está representado en la ESE 1 Norte Buenos Aires Suarez, donde se prestan servicios de consulta externa, odontología, laboratorio, atención inicial de urgencias y suministro de medicamentos. Además, se manejan programas de Promoción y Prevención como el control de Hipertensión, control del niño sano, materno-infantil y planificación familiar (Alcaldía Municipal de Suárez, 2020, p. 23).

Es importante anotar que Suárez 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.

Adicionalmente, el municipio de Suárez cuenta con un distrito de riego en el sector de Santa Barbara que permite beneficiar a los agricultores del municipio y en consecuencia, fortalecer las líneas productivas y pecuarias que hacen presencia en el área rural. Por tal motivo el mercado de tierras en el municipio presenta un impacto en el valor de la tierra por esta determinante, aunque el área de influencia de este es local y se presenta en el rango de valor entre 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea.

Es importante manifestar que existen Dos Asociaciones Campesinas en el Municipio, (ACASUÁREZ Y ASOCORDILLERA), con una buena organización y un

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

reconocimiento en el territorio, aunque aún la normatividad no las reconoce como minorías étnicas hacen parte del contexto territorial.

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 Santander de Quilichao, Cali y Popayán. 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 Suárez presenta un nivel riesgo Alto de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV según la Unidad Para las Victimas (UARIV, 2022). La presencia de grupos étnicos, los nueve Consejos Comunitarios, el Resguardo Indígena y dos Asociaciones Campesinas organizaciones, que reclaman tranquilidad, calma, prosperidad y la verdadera Paz con justicia social, del Gobierno Nacional, en la firme intención de poder recibir todas las bondades que contiene el Acuerdo de Paz, y así cerrar las brechas que existen entre el campo y la ciudad (Alcaldía Municipal de Suárez, 2019, p. 147).

1.4.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

De acuerdo con la proyección de población para el año 2024, la población de Suárez corresponde a 34.094 habitantes, de los cuales 6.033 (17,7%) se encuentran en la cabecera municipal, 28.0061 (82,3%) en la zona rural (TerriData, 2024a).

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

Suarez se clasifica en la categoría de ruralidad “Rural”. Corresponde a los municipios que tienen cabeceras de menor tamaño (menos de 25 mil habitantes)

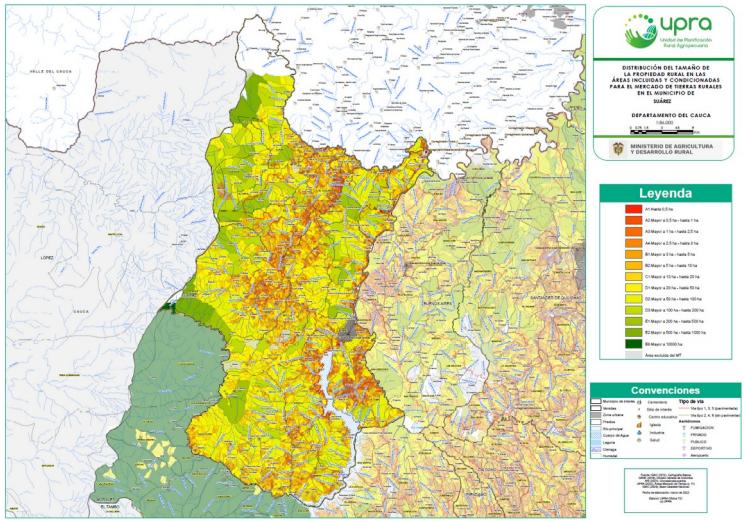
Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA)
Calle 28 Nº 13-22, Torre C, piso 3. Edif. Palma Real. Bogotá, Colombia.
+57(601) 552 9820, 245 7307
www.upra.gov.co

y presentan densidades poblacionales intermedias (entre 50 hab/km2 y 100 hab/km2) (DNP, 2014).

Como resultado de la falta de presencia institucional, de la oficina de la ORIP en Suárez tiene una informalidad alta en la tenencia de la tierra, pues en promedio el 79% de las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2020). El porcentaje que puede ser explicado a factores como la ausencia 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 encuentra un rango predominante en el municipio con áreas fluctuantes entre 1,0 hasta 2,5 ha en zonas como Agua Blanca, Paraíso, Alto Rico, El Manzano, Cerro Damián, Pinos Turbina, Suárez, Portugal, Loma Linda, Asnazú, Sandoval, Catoto, Canutico, estas veredas presentan los valores más representativos en el municipio y fluctúan entre 10 y 15 millones de pesos por hectárea, se ubican en el costado nor occidental del municipio. en términos generales predominan los microfundios con el 53,46% del total de predios.

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



Fuente: UPRA (2023).

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

1.4.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

Con base en el Plan Básico De Ordenamiento Territorial Del Municipio De Suárez 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 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 Nº 83: Áreas de Protección - Conservación. Sean las zonas en las cuales persiste la preservación en estado natural o actual, de las condiciones que caracterizan dichas áreas con sus valores paisajísticos. Áreas donde se manejan criterios de conservación de los recursos hídricos y bióticos, regeneración natural, refugio de flora y fauna, recreación y turismo ecológico en ciertos sectores de belleza natural. También se incluyen aquí las zonas de protección de los ríos y la zona de nacimientos de los mismos. Entre las zonas identificadas como áreas de protección -conservación, para el municipio tenemos: **El Embalse de Salvajina**: Actualmente manejado por la EPSA (Empresa de Energía del Pacífico S.A.), representa a escala nacional un gran aporte energético, ayudando a cubrir las necesidades de generación de energía y regulación del Río Cauca del sur - occidente colombiano. No obstante, el impacto que genera la represa por efectos del turismo confiere a la zona unos valores considerablemente altos en la región que fluctúan entre 20 hasta 30 millones por hectárea.

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

ARTÍCULO Nº 85: Área Forestal Protectora - Productora. Zonas conservadas permanentemente con bosques naturales o plantados para proteger los recursos naturales renovables y que, además, puede ser objeto de actividades de producción sujeta necesariamente al mantenimiento del efecto protector.

Estas zonas hacen parte de las áreas agrícolas productivas del municipio se encuentran en el costado nor occidental del municipio y presentan rangos de valor que fluctúan entre 10 hasta millones de pesos por hectárea.

ARTÍCULO Nº 91: Área de Producción Agrícola. Practíquese el manejo integrado de especies forestales de manera que produzca beneficios a las actividades agrícolas en general. Realícese con plantación en cercas vivas, cortinas rompevientos, combinación con cultivos agrícolas**,** con pastos, entre otros.

Estas zonas hacen parte de las áreas agrícolas productivas del municipio se encuentran en el costado nor occidental del municipio y presentan rangos en diferentes sectores del municipio y se identifican los siguientes rangos de valor: 20 hasta 30 millones, 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea.

ARTÍCULO Nº 93: Área de Extracción Minera. Sean las zonas donde se explotan diversos materiales del subsuelo no recuperables como el oro, carbón, arenas y arcillas para la construcción, entre otros; también a la explotación insostenible de la cobertura arbórea con fines de obtención de madera y leña.

ARTÍCULO Nº 94: Uso Minero. El uso minero se permitirá previo trámite de la licencia ambiental y solamente en las zonas contempladas en el Plano de Uso Minero Actual, suministrado por secretaría de Minas Departamental. Se establecen prohibiciones para el desarrollo de estas actividades en el suelo suburbano, suelo de protección, zona de vocación forestal, elementos estructurantes y constitutivos del espacio público, como los parques y en el resto del territorio municipal se considera uso restringido, hasta tanto LA CRC y MINERCOL establezcan el mapa de aptitud y potencialidad minera para la zona. Esta zona es aledaña a la represa, debido al tipo de extracción aurífera con sus

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

respectivos títulos mineros y carbonífera presenta valores de tierra fluctuantes de 20 hasta 30 millones por hectárea.

ARTÍCULO Nº 95: Área de Recreación y Turismo. Considérense aquellas zonas en donde se da la explotación o aprovechamiento del espacio para el desarrollo de corredores biológicos, ¡centros vacacionales, turismo recreativo, parques recreacionales o e! uso de actividades ecológicas o de investigación. Sea su uso asignado: conservación, recuperación, control, investigación, educación, recreación y cultura.

ARTÍCULO Nº 96: Entre las zonas identificadas como áreas de recreación y turismo para el municipio, tenemos: · El Embalse de Salvajina. · Eje Ecológico del Río Cauca: ambas márgenes del río, desde la represa aguas abajo hasta el puente de cemento en la entrada a Suárez. · Ecovía: la cual se pretende establecer sobre la margen derecha del río.

Estas zonas hacen parte de las áreas agrícolas productivas del municipio se encuentran en el costado sur del casco urbano del municipio y presentan rangos de valor que fluctúan entre 20 y 30 millones de pesos por hectárea.

El turismo en el municipio es destacado gracias a la influencia ejercida por la represa de Salvajina, por lo que 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.

De igual manera se presentan conflictos en el uso del suelo en actividades agropecuarias o en zonas de conservación básicamente por la siembre y cosecha de cultivos ilícitos, de igual manera, existen presiones generadas por el actuar criminal de grupos armados ilegales que emplean las zonas del municipio para adelantar actividades logísticas, estos factores ejercen una influencia negativa para la producción agropecuaria, en la dinámica inmobiliaria del mercado de tierras en el municipio.

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

En el municipio la explotación minera se caracteriza por procesos de extracción artesanal, en el sector del embalse de la Salvajina en el corregimiento de la Toma, esta minería tiene títulos mineros en ella se extrae el carbón y el oro, de igual manera se presenta una explotación ilegal de material de catera en el río Cauca sin prácticas técnicas que garanticen la mitigación de impactos ambientales, principalmente se extrae material de arrastre de cuerpos de agua y explotaciones auríferas.

1.4.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.

Las mayores áreas de cultivos permanentes en el municipio son el café, la caña panelera y el cacao, cabe destacar que el monocultivo del café cuenta con un promedio aproximado de 3.077 ha sembradas y 2.630 ha cosechadas.

La actividad pecuaria está determinada principalmente por las granjas especializadas en el criadero de caballos, la ganadería bovina, la avicultura, identificadas de la siguiente manera: un promedio de 3.200 caballos anuales, en alrededor de 150 granjas o fincas. De igual forma el inventario bovino fue de 1.827 de los cuales 548 estaban dedicados a la producción de leche, 731 a la producción de carne y 548 al doble propósito.

En cuanto a la producción avícola, esta cuenta con un inventario anual de 4.500 aves de corral con alrededor de 450 granjas de explotación. Finalmente, en el municipio se registraron 5 granjas de explotación de ovinos (inventario anual de 30 ovejos) (Alcaldía Municipal de Suárez, 2019, p. 33).

El valor del jornal para actividades agropecuarias es de $ 40.000 a $50.000a todo costo en horario de 7 a 5 pm.

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

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

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

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

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Café	2630,86	1,05
Caña Panelera	159,00	42,80
Cacao	152,50	0,51
Limón Tahití	38,60	7,00
Plátano consumo interno	43,00	23,00
Frijol	27,00	1,50
Piña Cayena, Gold, Manzana y/o Perolera	22,60	13,00
Piña demás variedades	22,90	13,00
Cardamomo	14,00	1,00
Sábila	14,50	10,00
Maíz Amarillo Tradicional	13,00	1,50
Maíz Blanco Tradicional	11,00	1,40
Naranja Jaffa	5,88	19,00
Limón demás variedades	4,84	6,00
Limón Pajarito	4,14	6,00
Tangelo	3,35	19,00
Naranja Valencia	2,43	19,00
Mandarina demás variedades	1,41	2,00
Naranja demás variedades	1,11	3,00
Mandarina Arrayana y/o Oneco	0,75	2,00
Tomate Invernadero	1,50	82,00
Yuca consumo en fresco	62,00	15,00

Fuente: UPRA (2022).

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

1.4.5. Dimensión económica

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

Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: Zona noroccidental del municipio con topografía fuertemente escarpada, pendientes entre 50 y 75 grados de inclinación con limitaciones por susceptibilidad a la pérdida del suelo

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

moderada y fuerte lo que restringe el aprovechamiento de la tierra agrícola y por ende el desarrollo de sistemas productivos; corresponde a la zona de protección, vías en mal estado de conservación y difícil acceso por temas de orden público, valores potenciales de 27 a 34 puntos. Corresponde con los territorios de la vereda El Naya. Tiempos de desplazamiento entre 1 y 3 horas a la cabecera urbana más cercana.

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Zona suroccidental del municipio con topografía fuertemente escarpada, pendientes entre 50 y 75 grados de inclinación con limitaciones por susceptibilidad a la pérdida del suelo moderada y fuerte lo que restringe el aprovechamiento de la tierra agrícola y por ende el desarrollo de sistemas productivos; vías en mal estado de conservación y difícil acceso por temas de orden público. Los valores potenciales son de 41 hasta 46 puntos lo que implica tierras en condiciones regulares a malas. Corresponde a las veredas de Matecaña Aguablanca, Altamira, Carmelita y el Diviso. Con tiempos de desplazamiento entre 1 y 2 horas, el tamaño predominante de los predios es de 1o hasta 50 hectáreas.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Zona mayormente oriental del municipio que presenta topografía fuertemente quebrada y moderadamente escarpada, con 25 hasta 50 grados de inclinación, con valores potenciales entre 35 hasta 40 puntos, es decir, que presenta tierras con condiciones regulares. Las vías de acceso se encuentran en regular y mal estado de conservación. Corresponde con los territorios de las veredas Agua Blanca, Paraíso, Alto Rico, El Manzano, Cerro Damián, Pinos Turbina, Suárez, Portugal, Loma Linda, Asnazú, Sandoval, Catoto, CanuticEl tiempo de desplazamiento predominante es menor a 1 hora hasta 2 horas. El tamaño predominante de los predios son los microfundios con el 32,31% del total.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Zona mayormente oriental del municipio que presenta topografía fuertemente quebrada y moderadamente escarpada, con 25 hasta 50 grados de inclinación, con valores potenciales entre 19 hasta 26 puntos, es decir, que presenta tierras con

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

condiciones regulares a malas. Las vías de acceso se encuentran en regular y mal estado de conservación. El área en el que se encuentra este rango se ve influenciado por las zonas de minería que se encuentran en el municipio. Corresponde con los territorios de las veredas El Hato, San Vicente y El Arenal, Buena Vista

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Se encuentra en la zona suroriental del municipio que presenta topografía escarpada y moderadamente escarpada, con 25 hasta 50 grados de inclinación, plana con valores potenciales entre 41 hasta 46 puntos, es decir, que presenta tierras con condiciones regulares. Las vías de acceso se encuentran en regular y mal estado de conservación. Este rango se localiza en la zona occidental y suroriental del territorio y corresponde con la zona de mayor influencia de los municipios de Caldono y Santander de Quilichao, además de ser una zona cafetera y de extracción minera de minerales (oro). Corresponde con los territorios de la vereda Dos Águilas. El tiempo de desplazamiento es menor a 1 hora hasta 2 horas a la cabecera urbana más cercana. El tamaño predominante de los predios son los microfuncios con el 45,28% del total.

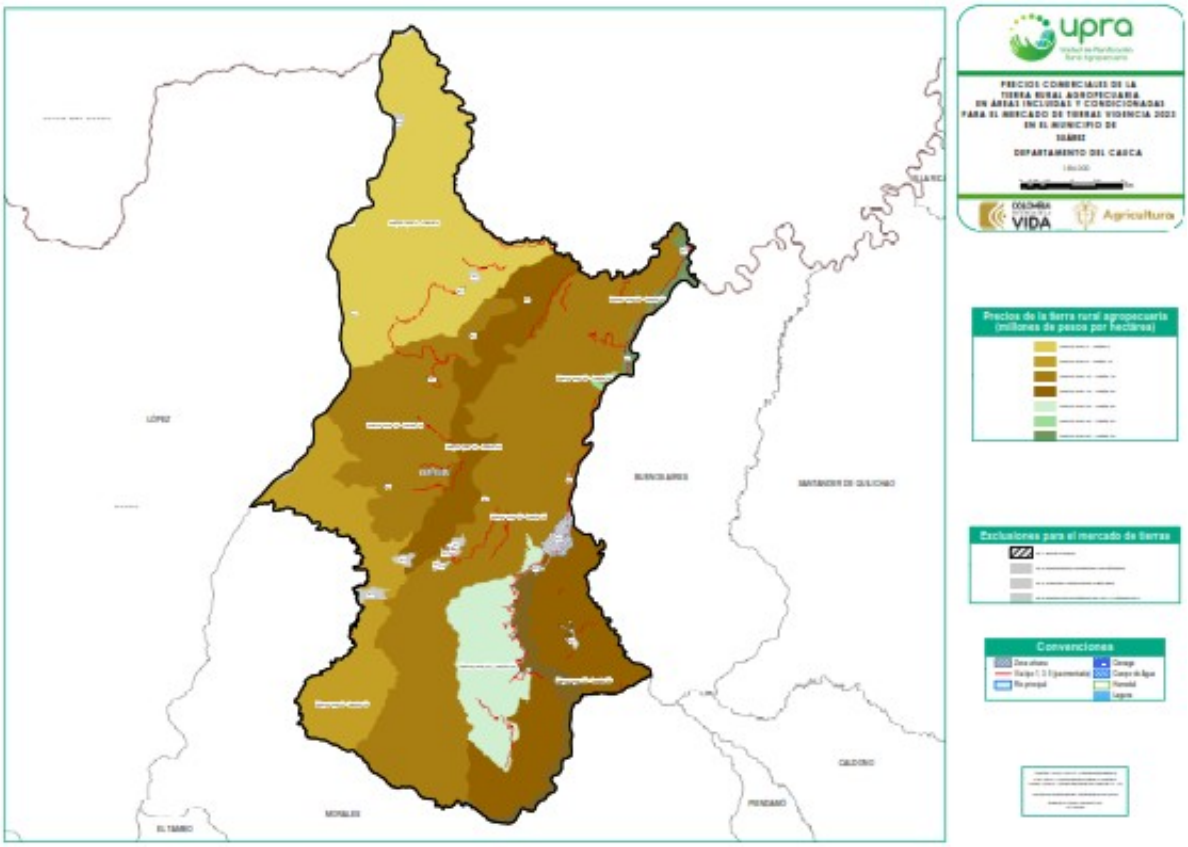
Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía escarpada y moderadamente escarpada, buen acceso vehicular con vías en regular y buen estado de conservación. Existe buena oferta de cobertura de servicios públicos de acueducto, energía eléctrica y conectividad. Los valores potenciales están entre los 19 hasta 26 puntos y limitaciones por acidez intercambiable y susceptibilidad a la perdida de suelo moderada y fuerte. Este rango presenta cercanía al casco urbano y a los principales centros de acopio del municipio. Corresponde con los territorios de la vereda Dos Águilas. Los tiempos de desplazamiento son menores a 1 hora en el 100% de la zona, y el tamaño predominante de los predios son los microfundios con e 66,67% del total de predios.

Mayor que 60 hasta 70 millones de pesos por hectárea: Se identifica una franja de terreno en el costado nor oriental del municipio que presenta topografía

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

fuertemente quebrada y moderadamente escarpada, con 25 hasta 50 grados de inclinación, con valores potenciales entre 77 hasta 84 puntos, es decir, que presenta tierras con condiciones muy buenas . Las vías de acceso se encuentran en regular estado de conservación, en límites con el municipio de Buenos Aires. Corresponde con los territorios de las veredas en parte de las veredas Santa Barbara y Pizamos. Los tiempos de desplazamiento son menores a 1 hora hasta la cabecera urbana más cercana.

Figura 16. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural Suárez

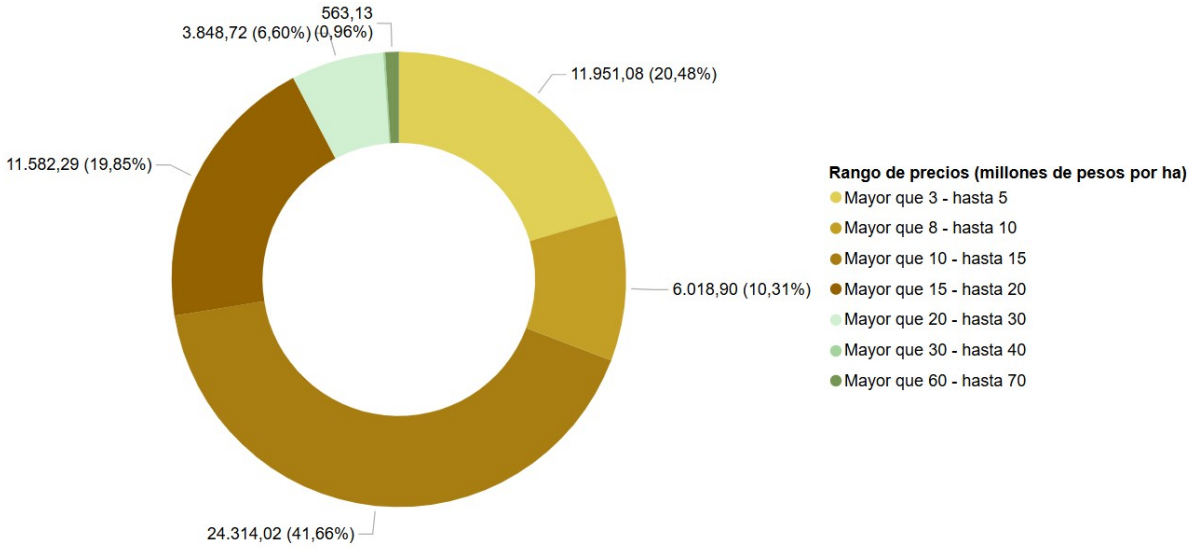


Fuente UPRA (2023).

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea con un 41,66% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

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

Figura 17. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Suarez



Fuente: UPRA (2023).

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

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

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	11.951,08	Comedulce y naranjal	27 a 34 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 10,0 ha Hasta 50 ha	Zona de Reserva
Mayor que 8 hasta 10	6.018,90	Matecaña Aguablanca, Altamira, Carmelita y el Diviso	41 a 46 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha1,0 ha Hasta 2,5 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 10 hasta 15	24.314,02	Agua Blanca, Paraíso, Alto Rico, El Manzano, Cerro Damián, Pinos Turbina, Suárez, Portugal, Loma Linda, Asnazú, Sandoval, Catoto, Canutico…	35 a 40 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1,0 ha Hasta 2,5 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	11.582,29	El Hato, San Vicente y El Arenal, Buena Vista	19 a 26 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1,0 ha Hasta 2,5 ha	Agrícola, pecuario
Mayor que	3.848,72	La Toma, Pueblo	41 a 46 puntos	Entre 1 y 2	Mayor a 1,0 ha	Agropecuario,

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

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
20 hasta 30		Nuevo, Mídanla.		horas	Hasta 2,5 ha	minero, influencia de la represa Salvajina
Mayor que 30 hasta 40	78,08.	Dos Águilas.	19 a 26 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agrícola, pecuario
Mayor que 60 hasta 70	563,13	Santa Barbara y Pizamos.	77 a 84 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Distrito de riego

Fuente: UPRA (2023).

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

El arrendamiento de tierras para cultivo en el municipio es muy pequeño, en la entrevista realizada no se suministraron datos por falta de conocimiento de los precios manejados para las actividades agricolas.

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

Los usos del suelo predominante en las tierras rurales agropecuarias del Municipio de Suárez son agricultura siendo el café el de mayor representatividad ya que ocupa el primer renglón en el Municipio.

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

En cuanto, las variables que más inciden en los precios del mercado de tierras en el Municipio de Suárez 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 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 del café que se constituye en el cultivo de mayor representatividad en el municipio.

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 Suárez.

La informalidad en la tenencia de la tierra es una constante en el Municipio llegando a un 79% y en la mayoría de los casos no refleja un valor diferencial

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

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 que el municipio es equidistante a las ciudades de Cali y Popayán, el excelente estado de las vías que permite una buena comercialización de los productos y el desplazamiento de la población.

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

1.5.1. Dimensión contextual

El municipio de Sucre se localiza en el centro del departamento del Cauca, al costado izquierdo de la cordillera central, parte alta de la cuenca Patía, zona que pertenece a la región Andina. Se encuentra a 102 km de Popayán, la capital del departamental y limita al norte con Patía, La Sierra y La Vega, al este con La Vega, al sur con Almaguer y Bolívar y por el Oeste con Bolívar y Patía.

Sucre se encuentra en el rango altitudinal de comprendido entre los 740 y 3.500 metros sobre el nivel del mar. El 15% del territorio se encuentra por debajo de los 1.000 msnm y su clima es cálido seco. Otro 67% se encuentra entre los 1.000 y 2.000 msnm incluye la zona central y la cabecera municipal con clima templado húmedo. El 18% restante se ubica por encima de este límite y llega hasta el complejo páramo de Sotará.

La temperatura promedio en el municipio de Sucre varía entre los 16 y 20 grados Celsius a lo largo del año. Es un clima cálido húmedo, con una temporada de lluvias que suele presentarse entre los meses de julio y agosto el más fuerte y enero y mayo con bajas precipitaciones.

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

De acuerdo con datos UPRA (2023) el municipio tiene un área total de 13.572,19 hectáreas y dentro del Mercado de Tierras 13.284,62hectáreas.

El municipio enfrenta diversos riesgos ambientales, como remoción en masa y erosión hídrica. En cuanto a amenazas por fenómenos climáticos, en el municipio se presentan avenidas torrenciales asociadas a los principales cauces hídricos, las inundaciones se presentan en los valles de los ríos del límite occidental. En las épocas secas se reportan vendavales e incendios forestales.

Para el año 2024 según las proyecciones de población calculadas con base en los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV) (DANE, 2018), La población está distribuida en 15,5% en el área urbana y un 84,5% en el área rural. Lo que demuestra la importancia de lo rural en este municipio, los centros poblados del municipio se dedican a actividades agropecuarias principalmente y tienen una relación directa con las fincas, donde viven más del 70% de sus habitantes.

De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) aprobado mediante Acuerdo 22 de 2003), la división política del municipio comprende siete corregimientos, 36 veredas y la cabecera municipal y 5 centros poblados. Tiene un área de 128 km2 que representa el 0,4% del área departamental.

Teniendo en cuenta la Caracterización Territorial (2021), la zona donde se presenta la mayor concentración de la población es la zona central, donde también se da la mayor fragmentación de la tierra con predominio de microfundios y minifundios y la actividad que se genera es alrededor del cultivo de café, en cuanto al precio de la tierra en esta zona no necesariamente corresponde en su totalidad al mayor precio sino que, dependiendo de variable como el acceso, la topografía se intercalan diferentes precios incluso los más bajos. La segunda zona en cuanto a densidad poblacional se ubica en los sectores suroccidental y oriental del municipio en donde se presenta una relación más directa con relación al precio de la tierra.

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

La zona donde se presenta mayor dispersión de la población es la zona norte en donde se encuentran predios de grandes extensiones, en esta zona se nota una disminución en el precio de la tierra.

El municipio de Sucre cuenta con fácil acceso al casco urbano desde la ciudad de Popayán por la ruta: Popayán- Timbío-Rosas- Patía (El Bordo)- Sucre, la cual se encuentra en regular estado en el sector de Rosas. En el sector rural se presentan vías terciarias en balastro, en afirmado en regular estado con un cubrimiento del 70%, se reportan algunas en placa huella y senderos en tierra en regular estado.

En general el municipio se caracteriza por tener fácil acceso entre el área urbana, los corregimientos y las veredas, con predominio de tiempos de desplazamiento menores a 1 hora hasta la cabecera urbana más cercana en un 66,64% del territorio, seguido de tiempos de desplazamiento entre 1 y 2 horas en el 25,21% del territorio.

El municipio de Sucre cuenta con 60,4 km de vías terciarias, 3,2 kilómetros de vías urbanas ubicadas en la cabecera municipal y 5 kilómetros de vías secundarias que corresponden al corredor vial entre Sucre y Buena Vista, las cuales garantizan la accesibilidad al municipio y todas sus veredas (Alcaldía Municipal de Sucre, 2020).

Las veredas más distantes se encuentran a tres y cuatro horas del casco urbano como es el caso de las veredas que se encuentra en el sector sur oriental del municipio. La zona central del municipio se encuentra a menos de una (1) hora de la cabecera municipal.

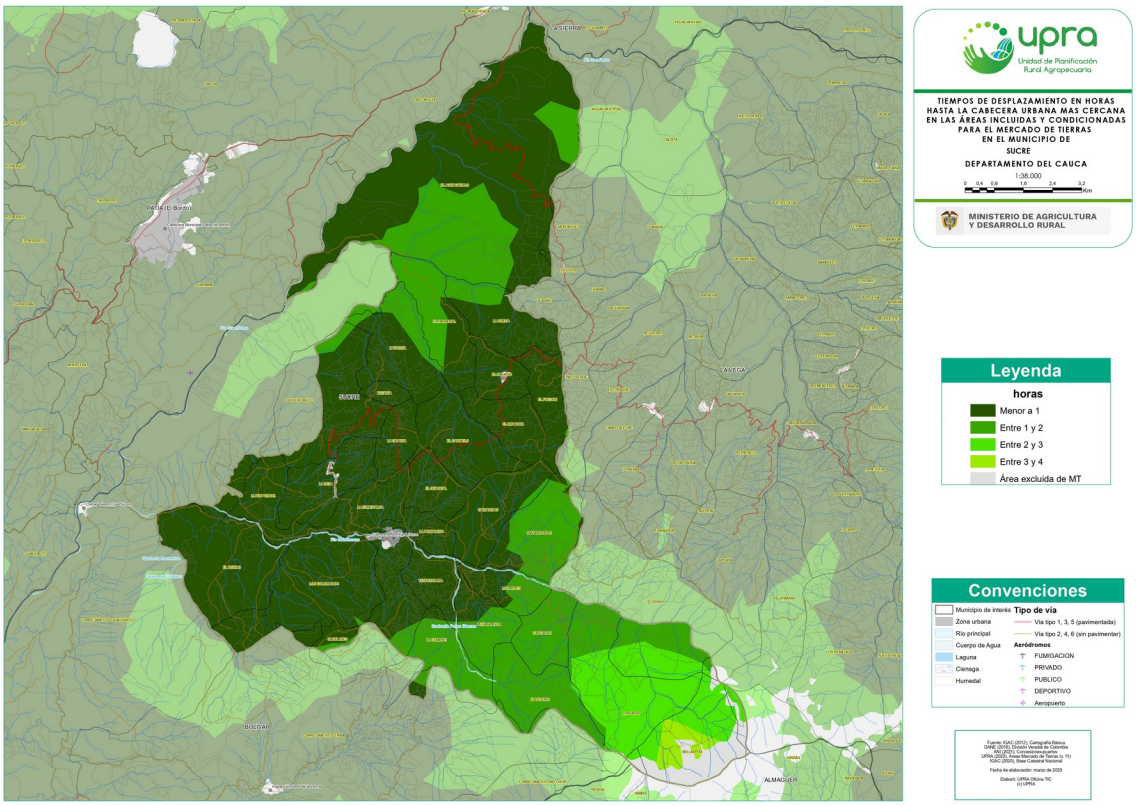
Las rutas de transporte a las veredas están constituidas por chivas, camperos, camionetas doble cabina. A todas las veredas se llega por vía carreteable a excepción de la vereda La Esperanza.

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, y las veredas más distantes se

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

encuentran entre 3 y 4 horas, las cuales tienen asociados los rangos de precios más bajos del municipio.

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



Fuente UPRA (2023).

Respecto a la cobertura de servicios públicos en el área rural: El servicio de energía eléctrica tiene una cobertura del 95,2% en el área urbana y del 89,6% en la zona rural y es prestado por la Compañía energética de Occidente CEO. La cobertura de acueducto en el sector urbano es del 88,7%. En el sector rural se cuenta con sistemas de acueductos Veredales, los cuales han sido atendidos y reparados 20, quedando varios sin atender con bastantes deficiencias, dando una cobertura muy baja de solo el 6,7%. los servicios públicos domiciliarios de agua, alcantarillado y aseo en el municipio de Sucre los presta Aguas de Sucre S.A.S.E.S. P.

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

En cuanto a la cobertura del servicio de comunicaciones e internet es muy baja en la cabecera del 20% y en la zona rural es del 0,69 %. Los operadores son Claro y Movistar.

En el municipio es baja la presencia de instituciones relacionadas con el campo, no se cuenta con Banco Agrario, la sede se encuentra en el municipio de Patía (El Bordo), No se encuentra Notaria, la más cercanas se halla en los municipios de Bolívar, Patía y Mercaderes. Respecto a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la más cercana se encuentra en el municipio de Patía (El Bordo).

El municipio cuenta con la institución educativa agropecuaria "Mariscal Sucre" ubicada en la cabecera municipal, 4 Centros Educativos y 28 Sedes Educativas en el área rural de educación básica primaria, las cuales dependen en su totalidad del sector oficial. La atención en salud es prestada por el Punto de Atención ESE SUROCCIDENTE donde confluyen los municipios de Sucre, Argelia, Balboa, Mercaderes y Florencia. Corresponde a Nivel I, es deficiente por la falta de personal médico permanente y baja acción en el área rural.

El municipio de Sucre posee una gran variedad de recurso hídrico que debe ser protegido para asegurar el abastecimiento a diferentes comunidades, pues en su territorio nacen fuentes que abastecen de agua los acueductos de la cabecera del Municipio de Patía, Los Uvos en el municipio de la Vega (Alcaldía Municipal de Sucre, 2020).

El río Mazamorras que es el principal afluente hídrica, cruza el municipio en dirección oriente – occidente, pasando por la cabecera municipal, nace en el Cerro Negro en el municipio de la Vega, recibiendo gran cantidad de afluentes, tanto de la parte sur del municipio como de la central, presentando buen abastecimiento.

También se encuentra la quebrada Los Huevos que sirve de lindero en el costado oriental con el municipio de la Vega y recibe a la quebrada Peña Baja, el Zanjón y El Maco para desembocar en el río Guachicono.

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

En la zona norte se encuentra una menor disponibilidad de drenajes y aparece en los limites el río Guachicono y la quebrada Agua Muerta, igualmente se registran los menores valores de la tierra de la zona.

De acuerdo con lo anterior se tiene una buena provisión del recurso hídrico, por esta condición en el municipio no se reporta ningún distrito de riego, que beneficie la producción agrícola o pecuaria y que se pueda tener en cuenta como factor diferenciador de precio en el mercado de tierras.

En el municipio hay presencia de algunas asociaciones en diferentes renglones de la producción, en el ámbito social e industrial como las siguientes: Asociación de abastecedores de Sucre, Asociación de productores de alimentos de Sucre, Asociación de ganaderos de Sucre, Asociación productora de derivados lácteos y alimentos preparados, Asociación de productores agropecuarios de Sucre.

En cuanto a la participación de la mujer se da en actividades de producción, trasformación y lideres comunitarias, tales como la Asociación de mujeres AMUC, Asociación de mujeres sembradoras de frijol ASUMEF, la cual cuenta con 20 asociadas ubicada en la vereda Mazamorras cada una cuenta con una (1) hectárea. También participan en programas de cría de cerdos y panadería y en procesamiento de lulo y mora.

Con relación a los jóvenes se tienen emprendimientos con la estrategia de SACUDETE MAS por parte del gobierno, cuenta con 52 jóvenes, también se ubican 18 proyectos establecidos por el Alto Comisionado De Paz, con entrega de computadores, herramientas para cultivos de café, frutales, ganadería, cerdos y alimentos, también participan en procesos para producción de compotas y chocolatería. De acuerdo con lo anterior hay una buena oferta que se está dando para atender a estos grupos poblacionales con el fin de que se integren a actividades legales y que con ello se beneficien y dinamicen la economía local.

En relación con el componente de seguridad, el municipio de Sucre presenta un nivel de riesgo Medio de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, por cuanto aún existe toda una problemática entorno a la producción y comercialización de cultivos ilícitos.

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

1.5.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

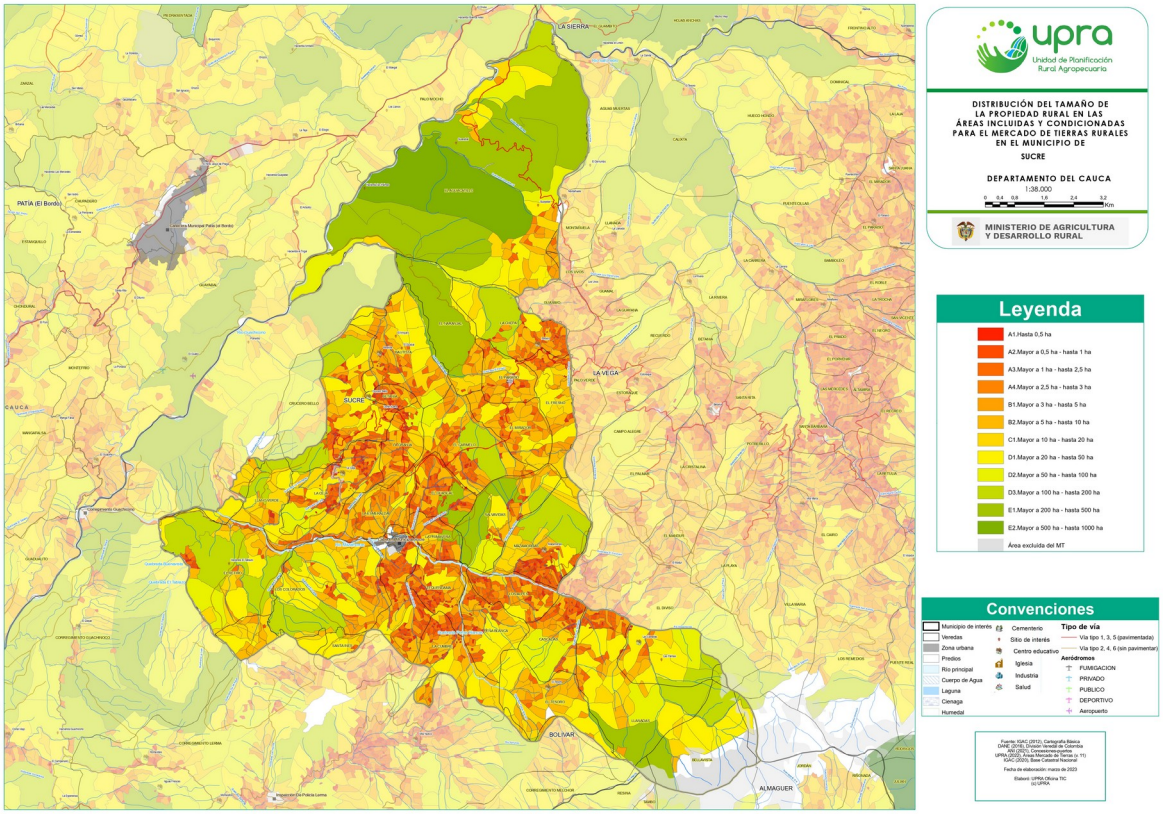
El municipio de Sucre tiene una alta informalidad en la tenencia de la tierra, encontrándose en el rango del 75 al 100%, dado que presenta un índice de informalidad 0,92, lo que indica que el 92% de las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2020). Los pobladores rurales se consideran dueños de sus predios, que tienen un tamaño promedio de hasta 10 hectáreas un 53,3%, de 10 a 20 hectáreas un 24,3%, entre 20 y 50 hectáreas un 11,5%, de 50 a 100 hectáreas un 7,5% y áreas mayores de 100 hectáreas son el 3,4%.

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

Los predios se encuentran distribuidos principalmente en tres tamaños al norte los predios con áreas mayores a 100 hectáreas. En la zona central aledaña a la cabecera municipal se encuentran predios con áreas hasta de 5 hectáreas y en la zona sur las áreas mayores a 5 hasta 200 hectáreas.

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

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



Fuente: UPRA (2023).

Sucre se clasifica en la categoría de ruralidad como rural, lo cual está acorde con el hecho de que el 84,5% de la población habita en la zona rural y que aún en el municipio son muy notorias las necesidades y carencias que tiene la población, que la misma debe ser objeto de especial atención para que continue desarrollando su labor en el campo garantizado la producción de alimentos, ya que el municipio presenta una buena oferta bioclimática para ello.

1.5.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

El Esquema de Ordenamiento Territorial de Sucre, fue formulado mediante Decreto No 27 de 2003 y se adoptó mediante el Acuerdo 22 de 2003, ha realizado un proceso de revisión extraordinaria, oficializado mediante el Acuerdo No 6 de 2015 con el cual se amplió el suelo urbano.

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

El suelo rural del municipio ocupa el 99,8% del territorio municipal. El municipio realiza la clasificación de usos para el suelo rural teniendo en cuenta las categorías agrícolas, pecuaria, forestal, minera, turística, suburbana y vivienda campestre con las respectivas posibilidades y restricciones, de acuerdo con la zonificación propuesta se aprecia que predominan los usos agropecuarios.

De acuerdo con lo anterior en la zona agrícola mecanizada se permiten cultivos transitorios; sistemas silvopastoriles y agroforestales y agroindustria para la producción de concentrados, corresponde a pequeños sectores aledaños a la cabecera municipal donde se registran los mayores precios de la tierra.

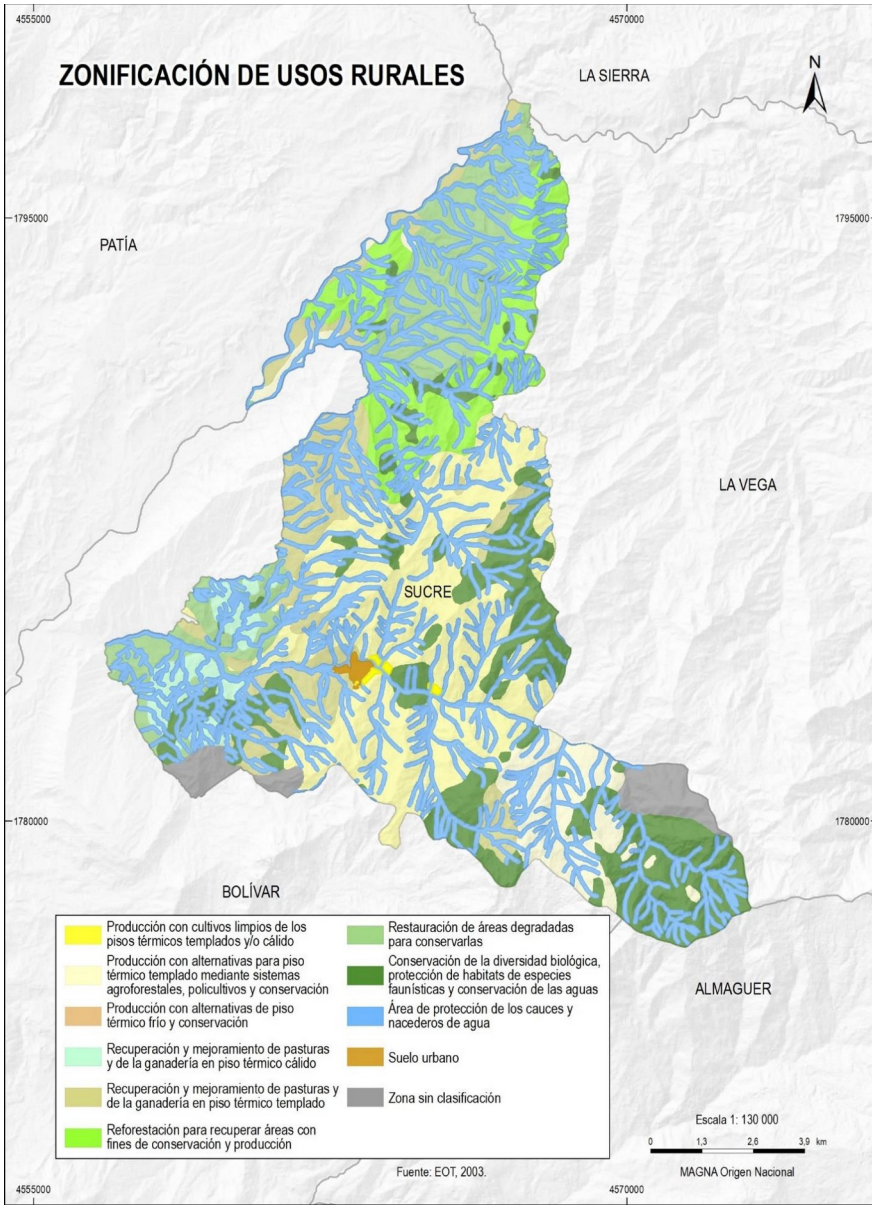
En la zona donde se puede desarrollar agricultura no mecanizada corresponde a la zona de clima templado en donde predomina el cultivo de café y el plátano, también se encuentra caña panelera, también se dan actividades productivas pecuarias, esta zona se ubica en la zona media del municipio y se extiende hasta el costado norte, sur y oriente ocupando aproximadamente el 78% del territorio, con relación al precio de la tierra no se observa una influencia en torno a esta posibilidad de explotación, dado que son terrenos con pendientes escarpadas con uso principal el café.

Las otras delimitaciones que se dan se intercalan con esta zona que es la que más se encuentra ocupando territorio, tanto los usos para pastos, como los usos de conservación entorno al agua y la biodiversidad, en el estudio, esas zonas se intercalan también con los menores precios de la tierra encontrados en el municipio.

En el siguiente mapa se observa la zonificación propuesta de usos del suelo rural con base al Esquema de Ordenamiento Territorial de 2003.

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

Figura 20. Mapa de Zonificación de Usos Rurales del municipio de Sucre



Fuente: EOT, (2003)

El municipio no cuenta con desarrollos urbanísticos significativos, a lo largo del eje vial de acceso al municipio se observan pequeños y aislados desarrollos, en el Esquema de Ordenamiento Territorial se contempla una zona de expansión de 8.605,10 m2 que se localiza varios sectores del casco urbano, los cuales no afectan el desarrollo de la agricultura y no llegan a impactar el precio de la tierra.

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

Se generan impactos por la explotación legal e ilegal de minería sobre todo en las fuentes hídricas en las veredas Llanadas y corregimiento El Retiro, todas las veredas cercanas a la microcuenca del río Mazamorras.

También se presenta extracción de balastro en la Vereda Peña Blanca, acumulación de escombros en zona rural veredas La Esmeralda y Corregimiento La Ceja.

Por otro lado, el turismo es considerado como un renglón fuerte para el desarrollo del emprendimiento en Sucre, se cuenta con un inventario de sitios turísticos para poder formular una política de turismo del territorio, potenciando las bellezas de orden ambiental y geográfico que tiene el municipio. Esta actividad no presenta conflicto con el uso agrícola.

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

1.5.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.

La economía del municipio de Sucre se basa en actividades agropecuarias, tal como lo reporta La UPRA, según lo cual se destaca en especial la producción de café que se da en 28 veredas y la cabecera municipal, se cuenta con una producción de 1.509,79 toneladas con un rendimiento de 1,09 Ton/ha, en unas 1.540 hectáreas que cultivan 1.402 familias cafeteras.

En cultivo de plátano con una producción de 722,4 toneladas en unas 300 hectáreas intercaladas con el cultivo de café y con un rendimiento de 2,40 t/ha, como tercer cultivo se reporta la yuca con una producción de 143,20 toneladas y con un rendimiento de 3,41 t/ha, como cuarto cultivo se encuentra la caña panelera con una producción de 120,00 toneladas y un rendimiento de 3,00 t/ha, se produce en las veredas Llano Verde, Quiteto, El Fresno, Mirador, La Chepa, donde se reúnen unas 80 hectáreas. Otro cultivo que también figura es el limón Tahiti con una producción total de 55,00 toneladas, con un rendimiento de 13,75

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

t/ha. Teniendo en cuenta esta información se observa la gran potencialidad y diversidad de productos que se obtienen, aún con la presencia en gran parte de la zona de cultivos intercalados de coca.

La tabla 12 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 (EVA) 2019 - 2022 elaborado por la UPRA.

Los datos de producción reportados para el municipio de acuerdo con este documento es el siguiente:

Tabla 12. Área y rendimiento de los principales cultivos en Sucre

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Café	1.435,80	0,93
Plátano consumo interno	297,00	2,50
Caña panelera	47,00	31,00
Cacao	26,00	0,58
Mora	16,00	2,30
Yuca consumo en fresco	8,00	3,30
Yuca consumo en fresco	8,00	3,30
Aguacate demás variedades	7,00	2,00
Piña	6,00	2,40
Maíz blanco tradicional	6,00	1,75
Frijol	5,00	1,20
Arracacha	5,00	2,67
Limón Tahití	4,00	7,50
Lulo	3,00	1,37

Fuente: UPRA (2022).

Como segundo renglón productivo se encuentra la ganadería de doble propósito en el sector de Buenavista, El Tesoro parte fría donde se produce leche con raza de ganado Normando y en el parte caliente ganado de la raza cebú, con un inventario de 3.100 animales en 240 predios, dando una capacidad de carga de 1,5 UGG. También se desarrollan actividades en piscicultura, apicultura, cría de cerdos, aves de corral. En cuanto a la comercialización se destaca el café que es

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

acopiado y comercializado por varias organizaciones como: ASPROSUCRE, Cooperativa de Caficultores del Cauca, Las AMUS, organización de mujeres, los demás productos se destinan al mercado local y nacional.

Valor del jornal para actividades agropecuarias es de $40.000 más la comida.

1.5.5. Dimensión económica

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

Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: Este rango de valor se encuentra localizado en el sector centro norte correspondiente a tierras con topografía ligeramente escarpada, con erosión moderada, ubicado en el costado nororiente en inmediaciones de la vereda Naranjal y La Chepa, poca presencia de vías de acceso, Con presencia de tierras clasificadas según la zonificación física de la UPRA en clase 6 con rango de valor potencial predominante de 53 a 58 puntos de valor potencial. Predominan los tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana entre 1 y 2 horas. El tamaño de los predios predominante es mayor a 1 ha hasta 2,5 hectáreas con un 21,21%, seguido del tamaño mayor a 3 ha hasta 5 hectáreas con un 18,18% de los predios, Se cultiva café y plátano.

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Correspondiente a zonas de topografía ligeramente escarpada. Es cruzada en sentido occidente oriente por la vía a La Vega. con clases de tierra según la Zonificación Física de la UPRA clase 6 correspondiente a un rango de valor potencial de 53 a 58 puntos de valor potencial. Comprende parte de los terrenos de las veredas Bautista, Betania, La Granja, El Carmelo, EL paraíso, El Fresno, Mazamorras, Tequendama. El tiempo de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana es menor a 1 hora en el 77,53% del territorio, el tamaño predominante de los predios son los microfundios en el 77,27 del total, con predominancia de cultivos de café, caña panelera, limón Tahití.

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Corresponde a tierras con topografía, fuertemente inclinada, ligeramente escarpada en sectores

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

de El Aguacatillo, Guayabal, Guanabanal ubicados en el costado norte, con acceso parte a vía que comunica con La Sierra, presenta tierras con rango de valor predominante entre 53 y 58 puntos de valor potencial con el 68,97% de los terrenos, los tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana son menores a 1 hora en el 67,54% del territorio, en cuanto al tamaño predominante de los predios el 55,01% corresponde a microfundios, seguidos de los minifundios con el 23,76% del total, con presencia de cultivos de café, caña panelera, plátano entre otros.

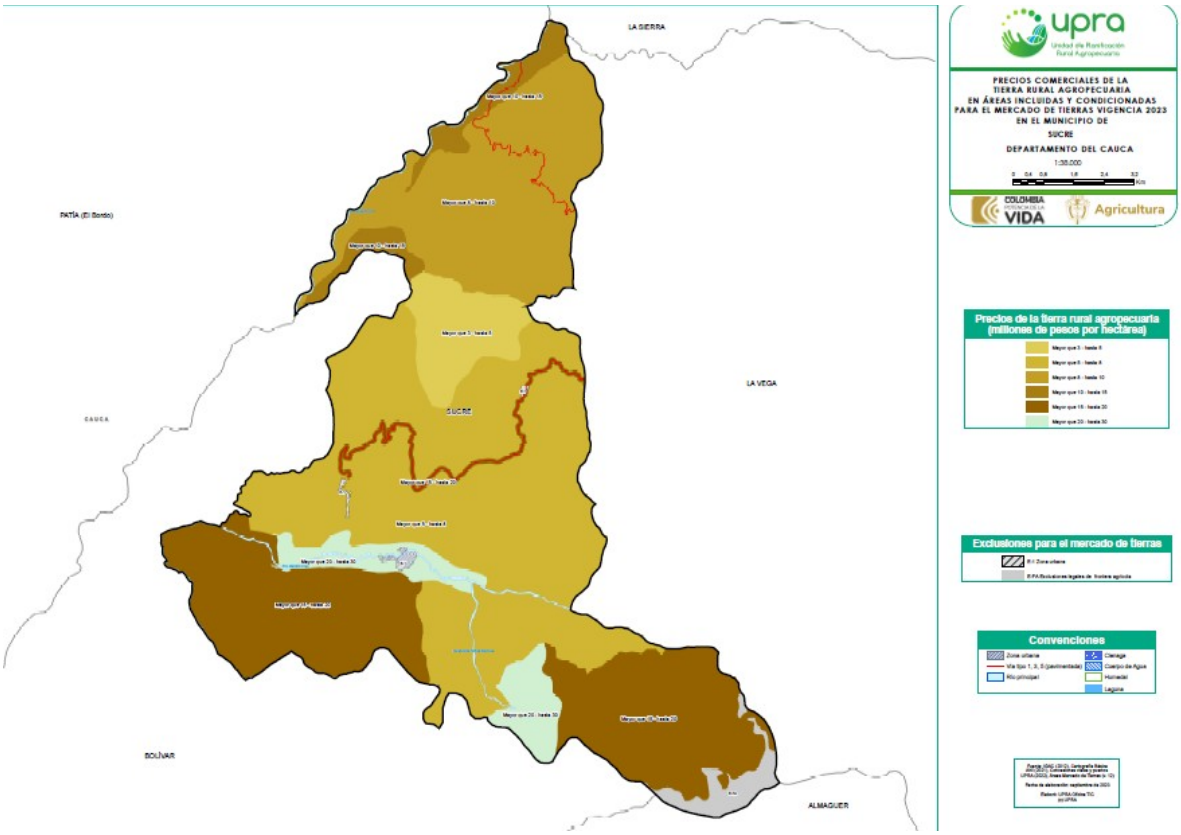
Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Corresponde a zonas con topografía plana y ligeramente inclinada conformando pequeños valles sobre el río Guachicono y quebrada Peña Blanca costado norte y occidental del municipio en inmediaciones de Guayabal, El Aguacatillo, con presencia de una vía hacia La Panamericana, presenta tierras con clases de tierra según la Zonificación Física de La UPRA clase 04, con rango de valor potencial predominante de 64 a 69 puntos en el 89,00% del territorio. El tamaño predominante de los predios es mayor a 5 ha hasta 10 hectáreas minifundios con el 45% del total, seguido de la pequeña propiedad con el 20%. hay presencia de ganadería y cultivos de limón Tahití.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Corresponde a zonas con topografía ligera, moderadamente y fuertemente escarpada ubicados en el costado sur occidental y sur oriental del municipio , la primera zona en inmediaciones del Retiro, Los Colorados, Santa Inés, Tequendama, La Cumbre en un sector con alturas alrededor de 1.500msnm y el otro sector al suroriente en la parte más alta del municipio en el sector de El Tesoro, Llanadas, Las Palmas con poca presencia de vías, presenta tierras con clases de tierra según la Zonificación Física de La UPRA clase, 10,y 06 con rango de valor potencial predominante de 27 a 34 con el 43,09% y 53 a 58 puntos de valor potencial en el 29,32%. El tamaño predominante de los predios corresponde a los microfundios con el 63,32% del total, hay presencia de ganadería de leche y cultivos de lulo, tomate en la parte fría y en parte de clima medio café, plátano, caña panelera y limón Tahití.

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

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Corresponde a zonas con topografía plana conformando un valle sobre el río Mazamorras contiguo a la cabecera municipal hacia el occidente, donde confluyen todas las vías que entran y salen de la cabecera municipal, presenta tierras con clases de tierra según la Zonificación Física de La UPRA clase 04, con rango de valor potencial predominante entre 53 a 58 puntos con el 48,03% del total y de 64 a 69 puntos en el 47,89%. Los tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana son menores a 1 hora y hasta 2 horas de recorrido, el tamaño predominante de los predios corresponde a microfundios en el 62.97del total, en cuanto a la explotación agropecuaria hay presencia de ganadería y cultivos de limón Tahití.

Figura 21. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Sucre

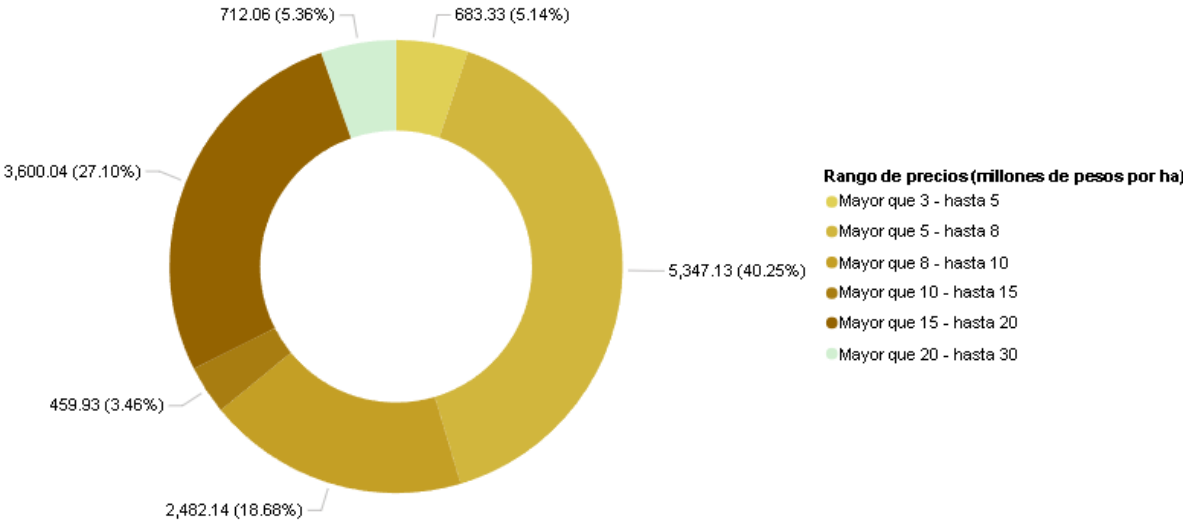


Fuente: UPRA (2023).

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

La siguiente grafica muestra el rango predominante de precio es mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea con un 40,25% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 22. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Sucre



Fuente: UPRA, 2024.

Fuente: UPRA (2023).

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

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

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 3 hasta 5	683,33	Naranjal, La Chepa	53 - 58	Entre 1 y 2 horas y menor a 1 hora	Mayor a 1 ha y hasta 2,5 ha	Café, Plátano
Mayor que 5 hasta 8	5.347,13	Bautista, Betania, La Granja, El Carmelo, Paraíso	53 – 58	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha y mayor a 1 ha hasta 2,5 ha	Café, Caña Panelera, Limón Tahití
Mayor que 8 hasta 10	2.482,14	Aguacatillo, Guayabal, Guanabanal	53 – 58	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha y mayor a 1 ha hasta 2,5 ha	Café, plátano, caña panelera
Mayor que 10 hasta 15	459,93	Guayabal, Aguacatillo	64. 69	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha hasta 20 ha	Limón Tahití, Ganadería
Mayor que 15 hasta 20	3.600,04	Retiro, Los Colorados, Santa Inés, Tequendama, La Cumbre; El Tesoro, Llandas, Las Palmas	27 a 34 y 53 a 58	Menor a 1 hora y hasta 2 y 3 horas	Hasta 0,5 ha y mayor a 1 ha hasta 2,5 ha	En la parte de clima frio lulo, tomate y ganadería de leche; en la zona de clima medio café, plátano, caña panelera, limón

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

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
						Tahiti y ganadería
Mayor que 20 hasta 30	712,06	Cabecera municipal valle río Mazamorras; zona sur El Tesoro, la Cumbre, Peña Blanca	53 a 58 y 64 a 69	Menor a 1 hora y hasta 1 y 2 horas	Hasta 0,5 ha y mayor a 1 ha hasta 2,5 ha	Limón Tahití, ganadería, en la zona fría lulo, tomate, arracacha, ganadería de leche

Fuente: UPRA (2023)

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

En el municipio existe oferta para el arrendamiento de tierras rurales, se ofertan suelos principalmente para cultivos en la modalidad de participación en la cosecha y en explotación ganadera.

Tabla 14. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Sucre

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola, Maíz, yuca, frijol	Participación	Porcentaje	Cosecha	El dueño de la tierra coloca el terreno y el que arrienda lo cultiva y parten las utilidades al final de la cosecha
Ganadería	$200.000 a $300.000	Cabeza	Año	Se arrienda por año

Fuente: UPRA (2023).

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

En el municipio el mercado de tierras rurales esta diferenciado principalmente por la facilidad o dificultad de acceso a los sectores rurales, los suelos en general son de muy buenas condiciones agrologicas, con limitantes propios del relieve montañoso y con algunos procesos erosivos. Los sectores donde se presentan los mayores valores son el sector sur del municipio donde se encuentra el acceso a la cabecera municipal y se encuentra en límites con el municipio de Bolívar, otro sector se encuentra al norte en inmediaciones del río Guachicono donde se presenta cercanía a la vía Panamericana. El menor valor se da en un sector con poco acceso vial y donde el tiempo que se requiere para acceder a la cabecera municipal es entre 2 a 3 horas.

En cercanías a la cabecera municipal por donde se ubica el corredor vial que comunica con el municipio de La Vega se determinan mayores precios comerciales dada su influencia, pero solamente en el corredor de alrededor de 60

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

metros a lado y lado, constituyendo una micro zona que dado el nivel de escala de 1:100.000 no se logra mapear.

El área por fuera de este corredor vial y al norte de la cabecera municipal registra un valor circundante a esta vía, se encuentran tierras con topografía ligera y moderadamente escarpada con calidad de tierras medianas con aptitud para cultivos especialmente en café.

La cabecera municipal se ubica en un pequeño valle sobre el río Mazamorras donde se encuentran los mejores suelos del municipio y también se dan los mayores precios de la tierra.

El costado sur del municipio registra diferentes tipos de valores dependiendo de la presencia de vías, la condición topográfica, el clima y la seguridad. También influye el tiempo requerido para acceder a la cabecera municipal caso de las veredas Llanadas y Bellavista que son las veredas donde se registran las menores temperaturas teniendo en cuenta que se localizan en alturas cercanas a los 3.000 metros sobre el nivel del mar y el tiempo requerido para llegar a la cabecera es de 3 a 4 horas.

La presencia educativa en el municipio se da en la parte urbana y rural con dos Instituciones Educativas, 4 Centros Educativos y 28 Sedes Educativas en el área rural. lo cual se espera fomentar la permanencia de los jóvenes en la actividad agropecuaria y que se dé el relevo generacional que tanto se requiere en el país. Se presenta dificultad para la permanencia de los estudiantes en la zona rural por el estado de las vías. Se dispone de dos vehículos, pero con deficiente mantenimiento.

El municipio de Sucre presenta un nivel medio de victimización, presentado desplazamientos que han influido en el precio de la tierra, aunado este fenómeno a la presencia de cultivos de coca en gran parte de su territorio.

Las negociaciones se dan por documentos sin ser elevados a escritura pública, predomina la informalidad en la tenencia de la tierra, la cual se encuentra en un rango mayor del 75% y hasta el 100% de las transacciones, lo cual se considera

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

como un impedimento al mercado de las tierras en el municipio y para el acceso a programas y créditos que dinamicen la economía y el mercado de tierras.

La mujer rural participa en diferentes proyectos productivos para que pueda generar ingresos propios e independientes, participa en proyectos asociativos de pollos, peces, cuyes, gallinas, cerdos, huertas caseras, apicultura, ganadería, producción de abonos, panadería, procesamiento de frutas como la mora y el lulo.

En el municipio los predios de mayor tamaño se encuentran en el costado norte con áreas mayores a 100 hectáreas dándose valores intermedios con relación a otros sectores del municipio, este sector se encuentra por debajo de la cota de 1.500 metros sobre el nivel del mar, corresponde a un sector de colinas con rangos de pendiente fuertemente inclinada a ligeramente escarpada.

Se presenta impacto ambiental y social por la explotación legal e ilegal de la minería por contaminación de fuentes hídricas en las explotaciones de oro, deslizamientos por extracción de balastro, acumulación de escombros.

El turismo es considerado como un renglón fuerte para el desarrollo de emprendimientos en el municipio, se cuenta con un inventario de sitios turísticos que incluyen atractivos tanto culturales como turísticos, incluye cascadas, charcos, Reserva Natural El Rayo, hallazgos arqueológicos, casas tradicionales campesinas, Parque principal de Sucre, miradores y oferta gastronómica.

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

1.6.1. Dimensión contextual

El Municipio de Timbío, se encuentra situado en la región Andina, altiplano de la zona centro del Departamento del Cauca, mejor conocido como meseta de Popayán, en medio de las cordilleras central y occidental, al Suroccidente de la República de Colombia. A unos quince minutos de Popayán, en un recorrido

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

aproximado de 22,00 kilómetros. Limita al Norte con el municipio de Popayán, al Sur con los municipios de Rosas y Sotará al Oriente con el municipio de Sotará y al Occidente con el Tambo.

Se encuentra ubicado en la provincia sur del Departamento del Cauca al sur-occidente del país. Cuenta con un área total de 20.222,20 ha y dentro del Mercado de Tierras (MT) de 19.629,79 ha, en cuanto al relieve el municipio presenta alturas variables entre 1.000 metros sobre el nivel del mar (m.s.n.m.) hasta 2.000 metros sobre el nivel del mar (m.s.n.m.) y una temperatura media de 18,6 °C.

Según la información registrada en el Plan Vial Municipal de Timbío PVM se registran tres pisos térmicos:

Área de clima Medio Húmedo: En Timbío, este tipo de clima se presenta en la mayor parte del territorio municipal, específicamente en las colinas de la meseta de Popayán, dominadas por las asociaciones de suelos Dominguito Timbío, Limón, Pubenza, Puente, Perolinde y Toribio.

Área de Clima Frio Húmedo: En Timbío, este tipo de clima se presenta en

una pequeña zona al oriente del municipio en áreas de pie de montaña y colinas, dominados por las asociaciones de suelos Salado y Cofre

Área de clima Medio Seco: En el municipio de Timbío, este tipo de clima se presenta en las partes bajas del sector suroccidental del territorio, específicamente en las montañas de la zona transicional entre la meseta de Popayán y la fosa del Patía, dominadas por las asociaciones de suelos Palma, Porvenir y Llano Pantoja (ver mapa de suelos) y donde se localizan entre otras las veredas de Pan de Azúcar, El Tablón, Porvenir y Quilichao. (Alcaldía Municipal de Timbío, 2019, p. 25).

"El Municipio de Timbío, está localizado hacia la parte centro oriental del departamento del Cauca en las estribaciones occidentales de la Cordillera Central, se caracteriza por presentar una red hidrológica que tributa a dos grandes cuencas hidrográficas de Colombia: La cuenca del Rio Cauca y la Cuenca

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

del Rio Patía. La primera drena sus aguas a la vertiente del caribe y la segunda a la vertiente del Pacifico. La cuenca del rio Cauca la conforma las fuentes hídricas de la zona norte del municipio donde se distribuyen las subcuencas de los ríos Hondo y Robles y otras microcuencas menores como las quebradas Guayabal, La Honda y La Chorrera. La cuenca del rio Patía la conforman el sistema hídrico de la zona sur del municipio donde se localizan las subcuencas de los ríos Timbío, Piedras y Quilcace y microcuencas como la quebrada La Chorrera, Palmichal, Loma Larga, san Pedro, La Alfonsa, Pambio, Las Cruces y Quilichao entre otras" (Alcaldía Municipal de Timbío, 2019, p. 19).

El municipio de Timbío está dividido política y administrativamente en zona urbana y rural. La zona urbana cuenta con 13 barrios y la zona rural se encuentra conformada por 53 veredas y estas a su vez agrupadas en siete distritos, las veredas de Timbío son : Alto de San José, Antomoreno, Barro Blanco, Bellavista, Buenos Aires, Campo Alegre, Camposano, Cincodias, Cristalares, Cuchicama, El Altillo, El Altillo Alto, El Boquerón, El Descanso, El Deshecho, El Encenillo, El Guayabal, El Hato, El Naranjal, El Placer, El Retiro, El Tablón, El Uvo, ato Nuevo, Hato Viejo, La Avanzad, La Banda, La Cabaña, La Chorrera, La Honda, La Laguna, La Marquesa, La Martica, La Rivera, Las Cruces, Las Cruces I, Las Cruces II, Las Huacas, Las Piedras, Las Yescas, Los Robles, Pan de Azúcar, Porvenir, Puente Real, Quilicha, Quintero, Sachacoco, Samboni, Samboni Bajo, San Pedrito, San Pedrito, San Pedro, Santa María, Siloé, Tunurco, Urubamba.

Las veredas: Barro Blanco, El Atillo Alto, Campo Alegre, Hato Viejo, Cristalares, El Retiro, El Descanso, ubicadas en el costado sur oriental 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 agrícola y pecuaria. Estas condiciones también favorecen la actividad rural en términos del desarrollo productivo agropecuario. Es importante resaltar que la vereda Antomoreno registra los valores más altos del municipio dada su cercanía con la capital Popayán y la influencia que ejerce sobre este sector en particular.

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

De acuerdo con la información planteada en el Plan Vial Municipal, Timbío presenta la siguiente información estadística del estado de las vías: El 3,41% se encuentra en buen estado, el 81,17% en regular estado y el 15,42% en mal estado. En lo relacionado al tipo de superficie, predominan las vías en afirmado con un 78,71%, seguido por las vías en tierra con un 16,39%, las vías pavimentadas con un 2,79% y las vías con mejoramiento con un 2,11%.

De los 4.727 km de red terciaria pavimentada en el municipio; 1.847 km (39,06%) se encuentra en buen estado, 2.874 km (60,79%) se encuentra en regular estado y 0.006 km (0,13%) se encuentra en mal estado.

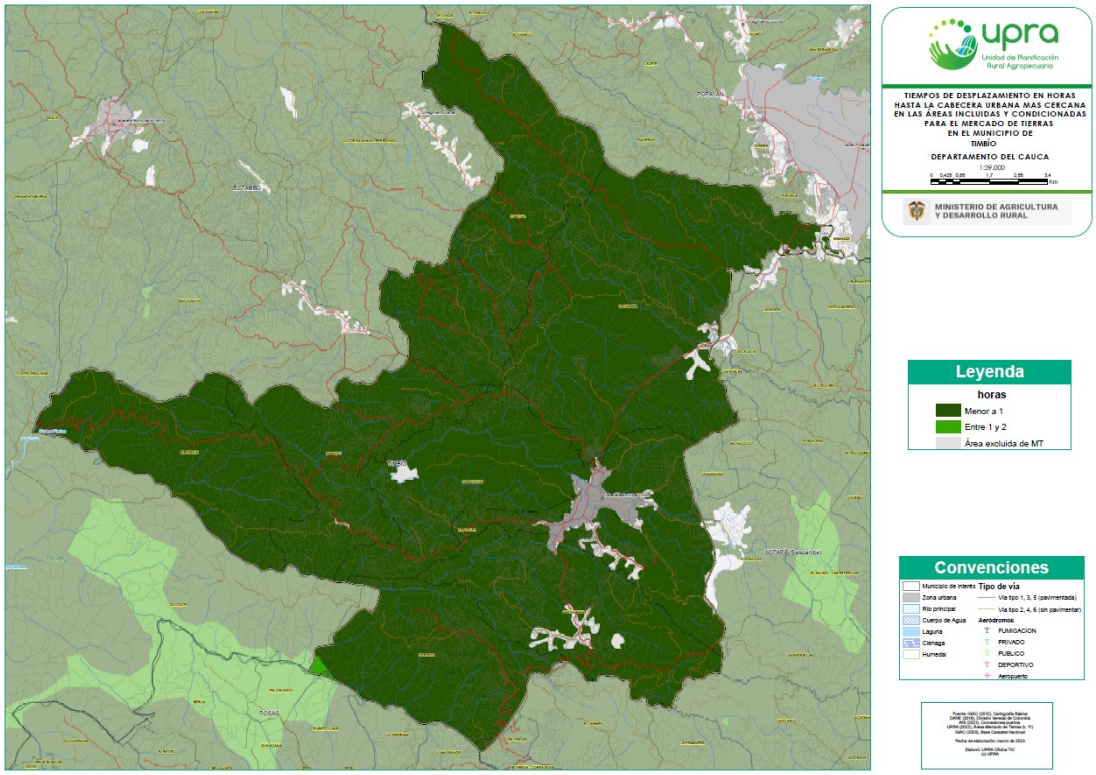
De los 133.507 km de red terciaria en afirmado en el municipio; 2.189 km (1,64%) se encuentra en buen estado, 110.975 km (83,12%) se encuentra en regular estado y 20.343 km (15,24%) se encuentra en mal estado.

De los 3.581 km de red terciaria que se encuentran con mejoramiento en el municipio; 1.762 km (49,21%) se encuentra en buen estado, 0.483 km (13,49%) se encuentra en regular estado y 1.336 km (37,31%) se encuentra en mal estado.

Las veredas más lejanas y de más difícil acceso son La Banda y Tescas, los habitantes puede tardar en vehículo hasta estas veredas entre 1 y 2 horas, se ubican en el costado sur occidental del municipio se encuentra en zona de zona de pendiente fuertemente escarpada de difícil acceso con vías destapadas y en mal estado. En este sector se registran los menores precios comerciales de la tierra en comparación con el resto del del municipio.

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

Figura 23. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Timbío



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.

En la cobertura de Energía Eléctrica, se tiene acceso en un 87,66% de la población rural. La Empresa Municipal de Servicios Públicos de Timbío – EMTIMBIO E.S.P., es la encargada de prestar el servicio público de acueducto en la cabecera municipal, teniendo 3547 suscriptores, el 95.5% de estos suscriptores consume agua potable.

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

El servicio de alcantarillado se presta únicamente en la cabecera municipal. En el sector rural no se cuenta con una red de alcantarillado como tal, sin embargo, los usuarios de los acueductos veredales, construyen pozos sépticos o conducen sus aguas residuales hasta cañadas o fuentes hídricas, por lo tanto, se tomó como referencia, los usuarios que están matriculados en los diferentes acueductos veredales. (Alcaldía Municipal de Timbío, 2019, p. 31).

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 sur adyacente al casco urbano del municipio presenta la mejor cobertura de estos servicios públicos y es donde los precios comerciales de la tierra rural son los más altos del municipio.

Existe una baja presencia institucional, toda vez que no hay en el municipio entidades fundamentales del componente rural como oficina de instrumentos públicos, cuenta con infraestructuras del SENA, cuenta con una notaría única en el municipio, el sector bancario está representado por el Banco Agrario, banco de la Mujer, sucursales y cajeros de Bancolombia. Esta condición dificulta la realización de los trámites incurriendo en gastos adicionales como el desplazamiento para su consecución, e influye de manera negativa en la seguridad jurídica y dificulta la comercialización del mercado de tierras.

El Municipio de Timbío cuenta con instituciones educativas de preescolar, primaria, básica secundaria y media vocacional, tanto en el área urbana como en el sector rural. Adicionalmente en el municipio existe también una universidad de carácter privado (Fundación Universitaria de Popayán), localizada a cinco kilómetros de la cabecera municipal, sobre la vía panamericana en la vereda los Robles (Alcaldía Municipal de Timbío, 2019, p. 29).

La población escolar es atendida en los diferentes sectores con un total de 47 sedes educativas, con la implementación de la Ley 715 de 2001 se constituyen 8 Instituciones y 10 Centros Educativos de carácter oficial y una Institución Educativa de carácter no oficial ’ Existen 2 Establecimientos educativos de carácter privado (Alcaldía Municipal de Timbío, 2019, p. 29).

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

En el ámbito local actualmente el municipio de Timbío cuenta con un Centro de Salud un hospital de Nivel I; en el área urbana y con cuatro puestos de salud en el sector rural, localizados en las veredas El Hato, Quintero, San José y El Encenillo (Alcaldía Municipal de Timbío, 2019, p. 29).

El municipio de Timbío cuenta con un distrito de riego en el sector de El Tablón que permite beneficiar a los agricultores del municipio, en consecuencia, fortalecer las líneas productivas y pecuarias que hacen presencia en el área rural. Por tal motivo el mercado de tierras en el municipio presenta un impacto intermedio en el valor de la tierra por esta determinante, aunque el área de influencia del mismo es muy local y se presenta en el rango de valor entre 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea.

Es importante manifestar que existen algunas asociaciones campesinas dentro de las cuales se puede destacar: Asociación de Apicultores Agroecológicos Del Municipio de Timbío, Asociaciones agropecuarias como Asoagrotimbio, Aso progreso, Agro cacao, Aso Aguacate Asoprotím.

La participación de la mujer rural en Asociaciones es mínima, existen cuatro asociaciones como son: Asociación De Tejedores De Seda "Colteseda", Asociación De Mujeres Caficultoras, Las Gaviotas Timbío, de igual manera se identifica la asociación de mujeres de producción de jugos de naranja.

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.

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. Adicionalmente estos grupos asociativos pueden recibir mayores beneficios de los sectores oficiales que les permita expandir y continuar con su actividad productiva.

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

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 Timbío presenta un nivel medio de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV según la Unidad Para las Victimas (UARIV, 2022).

1.6.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

De acuerdo con la proyección de población para el año 2024, la población de Timbío corresponde a 38.091 habitantes, de los cuales 14.917 (39,20%) se encuentran en la cabecera municipal, 23.174 (60,80%) en la zona rural (TerriData, 2024c).

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

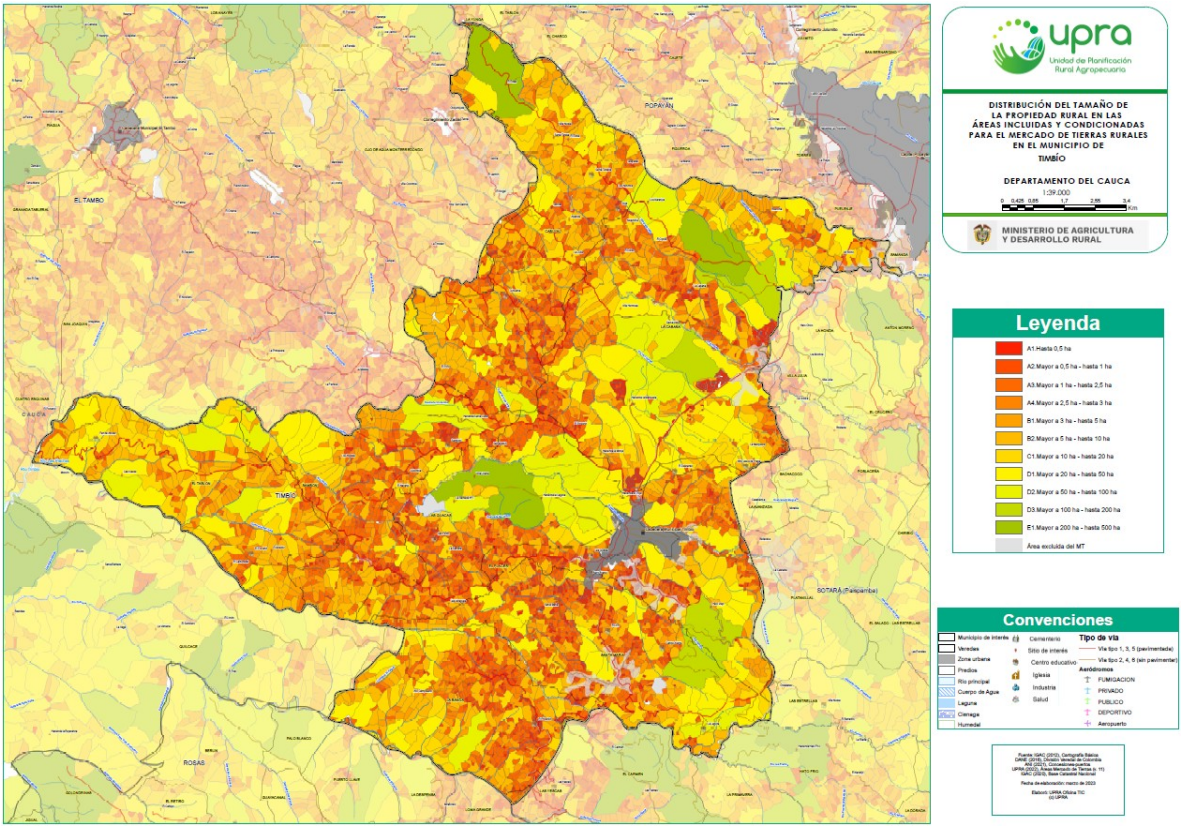
El municipio presenta una informalidad clasificada en un rango entre 50% y 70%, evidenciando que el 58 % las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2020). Las formas de adquirir la tierra son variadas, tales como, la adjudicación, la sucesión y la ocupación. El porcentaje de informalidad 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 encuentra un rango predominante en el municipio con áreas hasta 0,5 ha en zonas como Bellavista, Camposano, Cincodias, Cristalares, Cuchicama, El Boquerón, El Descanso, El Deshecho, El Encenillo, El Guayabal, El Hato, El Naranjal, El Placer, El Retiro, El Uvo, Hato Viejo, La Avanzad, La Banda, La Cabaña, La Chorrera, La Honda, La Laguna, La Marquesa, La Martica, La Rivera, Las Cruces, Las Cruces I, Las Cruces

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

II, Las Huacas, Las Piedras, Las Yescas, Los Robles, Pan de Azúcar, Porvenir, Puente Real, Quilicha, Quintero, Sachacoco, Samboni Bajo, San Pedrito, San Pedrito, San Pedro, Santa María, Siloé, Tunurco, Urubamba, estas veredas presentan los valores más representativos en el municipio en rango mayor a 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea.

Figura 24. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Timbío



Fuente: UPRA (2023).

1.6.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

Con base en el Plan Básico De Ordenamiento Territorial Del Municipio De Timbío Cauca", se establecen los siguientes usos del suelo rural:

ARTICULO 15. SUELO DE PROTECCIÓN RURAL: En esta categoría se consideran todos los cuerpos de agua del municipio, en sus nacimientos una franja periférica de hasta 100 metros al rededor del mismo y de 30 m en sus

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

orillas. Esta área incluye también las áreas pantanosas y lagunas existentes en el territorio, así como los ríos Hondo, Robles, Timbío, Piedras y Quilcace.

Estas zonas de protección se encuentran dentro de las zonas excluidas para el mercado de tierras rurales, los sectores aledaños a esas zonas se ubican en el costado sur del municipio, presentando rangos de valor entre 8 y 10 millones por hectárea.

Zonas de producción. Se entiende por producción, la actividad humana dirigida a generar los bienes y servicios que requiere el bienestar material y espiritual de la sociedad y que presupone un modelo de aprovechamiento racional de los recursos naturales en un contexto de desarrollo sostenible. La producción involucra entre otras actividades: agrícola, pecuaria, forestal, minera, acuícola, industrial y turística. En esta categoría se incorporan la mayor parte de las áreas de suelos de relieve ligeramente plano a fuertemente ondulado con pendientes de 7% - 12% - 25% - 35% pertenecientes a la meseta de Popayán, los cuales permiten el establecimiento de actividades agropecuarias semi – mecanizadas y tradicionales, sistemas silvopastoriles con adecuado control de pastoreo (rotación de potreros, pastos mejorados con adecuadas dosis de fertilización) y sistemas Esta categoría contempla:

Zona de Producción Agropecuaria semi intensiva (ZPASI): Corresponde a aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica; caracterizadas por un relieve ligeramente plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda con baja susceptibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o usos semi intensivos.

Esa zona es la mas grande en el municipio, en ella se dan las principales actividades agrícolas y pecuarias de las cuales se pueden identificar el café como primer renglón productivo del municipio, en esta zona se presenta la mayor dinámica del mercado de tierras del municipio presentando rangos de valor entre 30 y 40 millones por hectárea.

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

Zona de Potencial Minero (ZPM): Corresponde a aquellas áreas que poseen un potencial para el desarrollo de actividades mineras de materiales de construcción, agregados, arcillas y otros. También considera las actividades conexas tales como la distribución, el acopio y las actividades en boca de mina.

Los suelos con potencial minero extractivas se presentan en aquellas áreas que debido a sus características geológico-mineras pueden ser objeto de aprovechamiento de minerales ya sea de manera subterránea o a campo abierto. Estos suelos hacen parte de las unidades territoriales identificadas, sus usos son condicionados y están sujetos a las exigencias de la autoridad ambiental en lo de su competencia. Esta zona de uso minero se presenta en el municipio a pequeña escala y debido a la escala del estudio realizado 1:100.000 no se alcanza a dimensionar en rango de valor.

Zonas de corredores Viales de Servicios Rurales (ZCD): En esta categoría se incluye una franja de 100 metros de fondo paralela a algunos sectores de vías de primero y segundo orden, las cuales son los principales ejes de comunicación intra municipal y regional.

La vía de primer orden corresponde a la carretera Panamericana, específicamente el sector comprendido desde las cruces hasta el río Quilcacé, y también incluye el sector del nuevo trazado de la variante de dicha vía panamericana dentro del territorio municipal. La de segundo orden corresponde al sector de la vía Timbio – El Hato. en esta zona se presenta una dinámica del mercado de tierras del municipio presentando rangos de valor entre 50 y 60 millones por hectárea.

Zonas Ecoturísticas, Recreativas y de Esparcimiento (**ZER):** Son áreas especiales que por factores paisajísticos, ambientales y sociales pueden destinarse a la recreación pasiva y actividades de esparcimiento, haciendo un uso racional de las mismas. En esta categoría se clasificaron para el municipio de Timbío los siguientes sitios: La chorrera del río Timbío, la Laguna de Camposano, la Laguna de Pan de Azúcar y el lago El Marques, este último de propiedad privada. Estas zonas hacen parte de las áreas agrícolas productivas del municipio

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

se encuentran en el costado nor occidental del municipio y presentan rangos de valor que fluctúan entre 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea.

El turismo en el municipio es destacado gracias a la influencia ejercida por la actividad cafetera, 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.

De igual manera se presentan conflictos en el uso del suelo en actividades agropecuarias o en zonas de conservación básicamente por la siembra y cosecha de cultivos ilícitos, estos factores ejercen una influencia negativa para la producción agropecuaria, en la dinámica inmobiliaria del mercado de tierras en el municipio.

En el municipio de Timbío La explotación minera se caracteriza por procesos de extracción artesanal, se evidencia en la explotación de material de cantera en menor escala esta actividad presenta una explotación ilegal de material de cantera sin prácticas técnicas que garanticen la rentabilidad y la mitigación de impactos ambientales, principalmente se extrae material de arrastre de cuerpos de agua.

1.6.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.

Las Zonas dedicadas a la explotación del suelo con fines agrícolas en el Municipio de Timbío, están representados fundamentalmente por el cultivo del café. El café es cultivado por pequeños, medianos y grandes propietarios en explotaciones que van desde unidades familiares hasta agroindustriales. El área cultivada en café alcanza actualmente un total de 3.800 hectáreas que corresponde al 19,5% del total del territorio municipal.

La actividad pecuaria en Timbío está determinada principalmente por la avicultura, la ganadería bovina, la cuyicultura entre otras. identificadas de la siguiente manera:

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

La avicultura presenta el mayor inventario con un promedio de 15.000 aves de traspatio y un total de 20 granjas productoras. La ganadería bovina en Timbío registra 1.661 bovinos destinados a la producción lechera, 831 para la producción de carne y 5.815 son de doble propósito. (Alcaldía Municipal de Timbío, 2019, p. 34).

El valor del jornal para actividades agropecuarias es de $ 40.000 a $50.000a todo costo en horario de 7 a 5 pm.

La tabla 15 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 15. Área y rendimiento de los principales cultivos en Timbío

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Café	3392,69	1,00
Yuca consumo en fresco	830,00	16,00
Maíz Amarillo Tradicional	740,00	2,50
Frijol	500,00	2,00
Plátano consumo interno	157,00	8,00
Maíz Blanco Tradicional	75,00	2,00
Aguacate Hass	72,20	6,00
Caña Panelera	57,00	50,00
Aguacate demás variedades	43,80	5,00
Cacao	40,00	0,60
Arracacha	38,00	10,00
Tomate	27,00	18,00
Chontaduro	23,50	1,80
Cilantro	8,00	9,00
Arveja	6,00	6,00
Habichuela	5,00	19,00
Lechuga	3,00	19,00
Espinaca	2,00	2,00
Acelga	1,50	3,00

Fuente: UPRA (2022).

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

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

1.6.5. Dimensión económica

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

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Zona sur del municipio con topografía fuertemente escarpada, pendientes entre 50 y 75 grados de inclinación; vías en mal estado de conservación y difícil acceso. Los valores potenciales son de 11 hasta 18 puntos lo que implica tierras en condiciones regulares a malas. Corresponde a las veredas de La Banda y Tescas. Los tiempos de desplazamiento son menores a 1hora, el tamaño predominante de los predios es mayor que 1 ha hasta 10 hectáreas.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Zona mayormente oriental del municipio que presenta topografía moderadamente escarpada, con 25 hasta 50 grados de inclinación, con valores potenciales entre 19 hasta 26 puntos, es decir, que presenta tierras con condiciones regulares a malas. Las vías de acceso se encuentran en regular y mal estado de conservación. Corresponde con los territorios de la vereda Pan de azúcar. Los tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana son menores a 1 hora en la totalidad de la zona y el tamaño predominante de los predios es mayor que 5 ha hasta 20 hectáreas.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Se encuentra en la zona suroriental del municipio que presenta topografía fuertemente escarpada y moderadamente escarpada, con 25 hasta 50 grados de inclinación, plana con valores potenciales entre 11 hasta 18 puntos, es decir, que presenta tierras con condiciones regulares. Las vías de acceso se encuentran en regular y mal estado de conservación. Este rango se localiza en la suroriental del territorio (vereda El Placer) y corresponde con la zona de mayor influencia del municipio de Sotará.

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

De igual manera este rango de valor se identifica en el costado occidental del municipio en las veredas El Tablón, El Porvenir, Samboni Bajo, Bella Vista, Alto de Sanjosé y El Placer. Los tiempos de desplazamiento hasta la cabecera urbana más cerca son menores a 1 hora y el tamaño predominante de los predios son los microfundios en el 44,94% del total de predios.

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía escarpada y moderadamente inclinada, buen acceso vehicular con vías en regular y buen estado de conservación. Existe buena oferta de cobertura de servicios públicos de acueducto, energía eléctrica y conectividad. Los valores potenciales están entre los 59 hasta 63 puntos. El principal producto de este sector es el café y abarca gran parte del municipio. Este rango presenta cercanía al casco urbano y a los principales centros de acopio del municipio. Corresponde con los territorios de las veredas Bellavista, Camposano, Cincodias, Cristalares, Cuchicama, El Boquerón, El Descanso, El Deshecho, El Encenillo, El Guayabal, El Hato, El Naranjal, El Placer, El Retiro, El Uvo, Hato Viejo, La Avanzad, La Banda, La Cabaña, La Chorrera, La Honda, La Laguna, La Marquesa, La Martica, La Rivera, Las Cruces, Las Cruces I, Las Cruces II, Las Huacas, Las Piedras, Las Yescas, Los Robles, Pan de Azúcar, Porvenir, Puente Real, Quilicha, Quintero, Sachacoco, Samboni Bajo, San Pedrito, San Pedrito, San Pedro, Santa María, Siloé, Tunurco, Urubamba. El tiempo de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana es menor a 1 hora en el total de la zona, y el tamaño promedio predominante de los predios son los clasificados como microfundios con el 78,52% del total de predios.

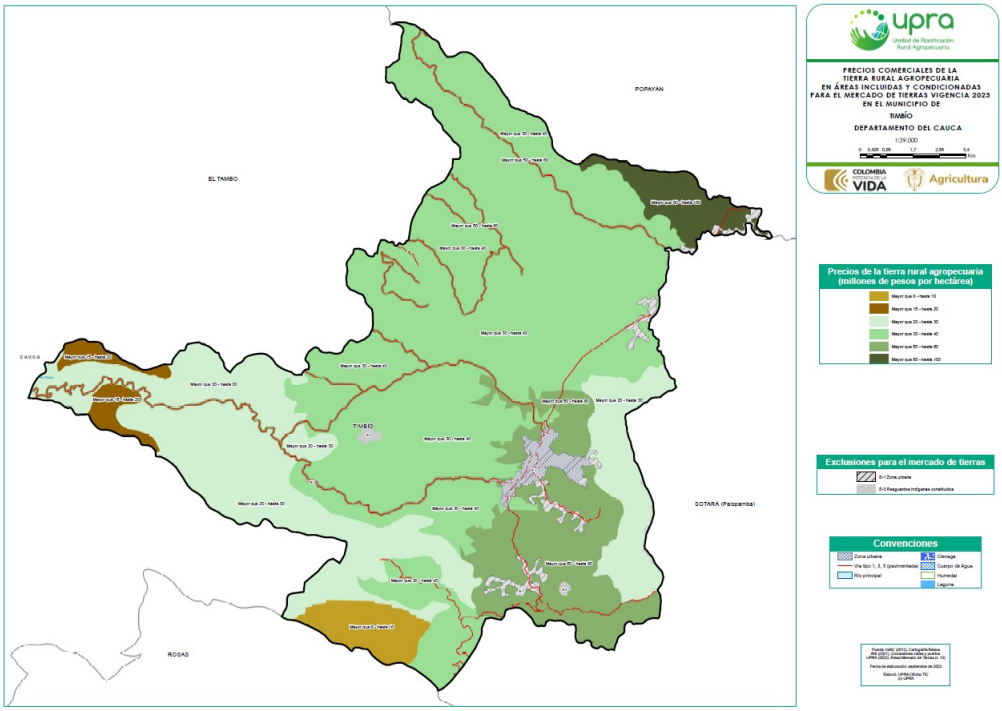
Mayor que 50 hasta 60 millones de pesos por hectárea: Se identifica una franja de terreno que corresponde a los corredores viales del municipio.

Mayor que 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea: Se identifica una franja de terreno en el costado nor oriental del municipio que presenta topografía ligeramente escarpada, con valores potenciales entre 47 hasta 52 puntos, es decir, que presenta tierras con condiciones regulares. Las vías de acceso se encuentran en regular estado de conservación, en límites con la capital, Popayán

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

el valor de esta zona está totalmente influenciado por la cercanía a la capital del departamento. Corresponde con los territorios de las veredas en parte de las veredas Marthica y Antomoreno. Los tiempos de desplazamiento hasta la cabecera urbana más cercana son menores a 1 hora en la totalidad de la zona, en cuanto al tamaño predominante de los predios están los microfundios con el 58,28% del total de predios.

Figura 25. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Timbío

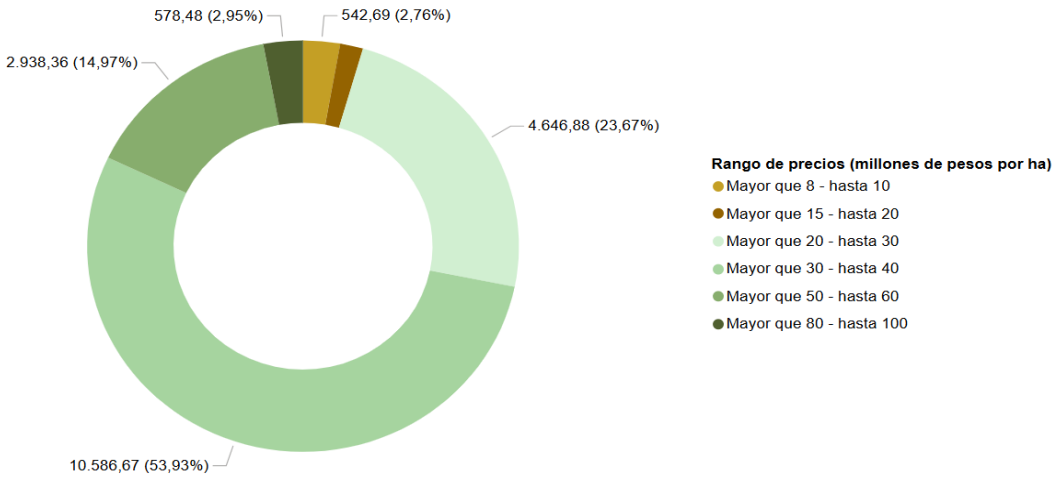


Fuente UPRA (2023).

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea con un 53,93% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

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

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



Fuente: UPRA (2023).

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

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

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	542,69	La Banda y Tescas	11 a 18 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 1,0 ha Hasta 2,5 ha	Zona de Reserva
Mayor que 15 hasta 20	336,72	Pan de Azúcar	19 a 26 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5,0 ha Hasta 10,0 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 20 hasta 30	4.646,88	El Tablón, El Porvenir, Samboni Bajo, Bella Vista, Alto de Sanjosé	11 a 18 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1,0 ha Hasta 2,5 ha	Distrito de riego
Mayor que 30 hasta 40	10.586,67	Bellavista, Camposano, Cincodias, Cristalares, Cuchicama, El Boquerón, El Descanso, El Deshecho, El Encenillo, El Guayabal, El Hato, El Naranjal, El Placer, El Retiro, El	59 a 63 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Distrito de riego

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

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
		Uvo, Hato Viejo, La Avanzad, La Banda, La Cabaña, La Chorrera, La Honda, La Laguna, La Marquesa, La Martica, La Rivera, Las Cruces, Las Cruces I, Las Cruces II, Las Huacas, Las Piedras, Las Yescas, Los Robles, Pan de Azúcar, Porvenir, Puente Real, Quilicha, Quintero, Sachacoco, Samboni Bajo, San Pedrito, San Pedrito, San Pedro, Santa María, Siloé, Tunurco, Urubamba				
Mayor que	2.938,36	Barro Blanco, El	59 a 63 puntos	Menor a 1	Hasta 0,5 ha	Agrícola,

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

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
50 hasta 60		Atillo Alto, Campo Alegre, Hato Viejo, Cristalares, El Retiro, El Descanso		hora		pecuario
Mayor que 80 hasta 100	578,48	Veredas Marthica y Antomoreno	47 a 52 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agrícola con influencia de Popayán.

Fuente: UPRA (2023).

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

En el municipio se ofertan suelos principalmente para el levante y engorde de bovinos.

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Pecuario	De $ 30.000 a $ 40.000	Cabeza	mensual	Valor por cabeza de ganado

Fuente: UPRA (2023).

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

Los usos del suelo predominante en las tierras rurales agropecuarias del Municipio de Timbío son agricultura, siendo el café el de mayor representatividad ocupando el primer reglón de la económica.

La actividad agrícola se fortalece positivamente por la presencia de asociaciones y agremiaciones en la región como lo son asociaciones de café y yuca de consumo fresco principalmente. En términos generales los cultivos de subsistencia o baja escala están representados por cultivos como maíz amarillo tradicional, frijol, plátano, maíz blanco tradicional y aguacate Hass, establecidos en pequeñas áreas que están correlacionadas con el bajo nivel de tecnificación y precios comerciales de la tierra rural predominantemente bajos.

En cuanto, las variables que más inciden en los precios del mercado de tierras en el Municipio de Timbío 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 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 del café.

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.

La informalidad en la tenencia de la tierra es una constante 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. Asi mismo la disponibilidad de recurso hídrico que limita o favorece el desarrollo agropecuario.

La cercanía a la capital de departamento Popayán juega un papel importante en la comercialización de los productos agropecuarios este factor influye de manera significativa en la dinámica inmobiliaria del municipio.

1.7. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Timbiquí

1.7.1. Dimensión contextual

Timbiquí se localiza al occidente del departamento del Cauca, en el litoral Pacífico Caucano. aproximadamente a 230 kilómetros de la capital, Popayán. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado a los 2°46'39.88" Latitud Norte y 77°40'3.38" Latitud Oeste. Limita al norte con el municipio de López de Micay, al oriente con los municipios de El Tambo y Argelia, al sur con Guapi y al occidente con el Océano Pacífico.

De acuerdo con la clasificación del territorio es importante resaltar que el municipio de tiene un área total de 206.096,69 hectáreas y el área de Mercado de Tierras (MT) de 10.184,64 ha (UPRA,2023). Presenta una altitud promedio de 5 metros sobre el nivel del mar (m.s.n.m) y una temperatura promedio es de 28°C presentes a lo largo del año. La pluviosidad media anual oscila entre 6.000 mm y la humedad relativa fluctúa alrededor del 93%.

Debido a su ubicación en la región del Pacífico colombiano, Timbiquí experimenta lluvias constantes, los meses de mayor lluvia en Timbiquí corresponden a la temporada de invierno, que generalmente inicia desde abril hasta noviembre, lo que contribuye a la abundancia de vegetación y ecosistemas húmedos. Las precipitaciones son un factor climático predominante, y el ambiente suele ser cálido y lluvioso, con pocas variaciones de temperatura a lo largo del año.

Presenta zonas de amenaza principalmente de inundación sobre las terrazas, los pantanos y zonas de manglar; así mismo amenaza de remoción en masa en las zonas de altas pendientes aledañas a los ríos como en los barrios ubicados en las laderas de la cabecera municipal.

De acuerdo con la clasificación de Holdridge la zona de vida que más predomina en el municipio se encuentra dentro BOSQUE MUY HUMEDO-MONTANO (bmh-M): Las plantas de esta región tienen una característica especial, teniendo como lecho un prado de gramíneas con asociaciones de arbustos de hojas coriáceas y enanas.

El mercado de tierras en el municipio de Timbiquí, está profundamente influenciado por su geografía y clima, caracterizado por una alta pluviosidad y zonas vulnerables a inundaciones y deslizamientos. Estas condiciones limitan las áreas aptas para el desarrollo urbano y agrícola, reduciendo la demanda de tierras y encareciendo aquellas que ofrecen mayor seguridad y estabilidad. Además, la conectividad a través de los ríos es crucial para las actividades productivas, lo que también influye en los valores de las tierras cercanas a estas cuencas. La presencia de zonas de manglar y ecosistemas estratégicos añade

una dimensión ambiental que condiciona el uso y la regulación de tierras, afectando su valor y disponibilidad en el mercado.

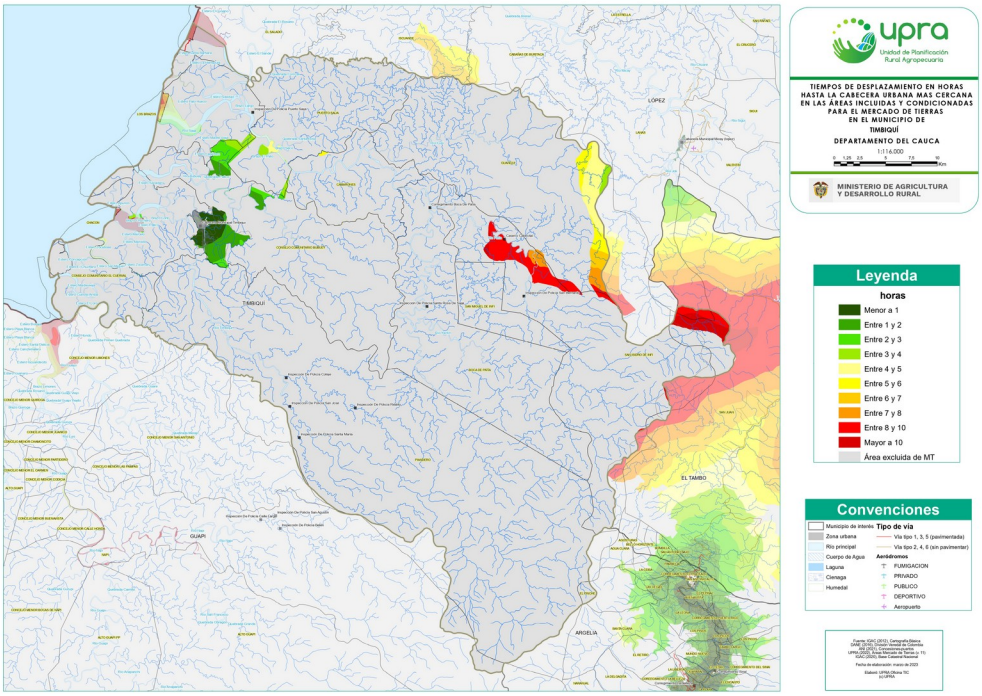
La división político-administrativa del municipio está conformada por veintiocho (28) Corregimientos, 48 Veredas y 12 Barrios en la cabecera municipal, distribuidos de la siguiente manera: El río Timbiquí cuenta con once (11) corregimientos, el río Saija con dieciséis (16) y el río Bubuey con uno (1). El l municipio cuenta con 4 resguardos indígenas legalizados: Calle de Santa Rosa, Infí, Guangüí y San Isidro de Bubuey, Almorzadero y nueva unión.

De acuerdo con el Plan de Desarrollo Municipal 2020-2023, en cuanto a la infraestructura vial, existen caminos de herradura que comunica el casco urbano con las veredas, sin embargo, la forma de movilidad en las comunidades es vía fluvial, conformada por los principales ríos y afluentes que surcan el municipio, comunicación con Buenaventura y Guapi se efectúa principalmente por vía marítima.

Adicionalmente, complementando la información suministrada en la entrevista, el municipio no cuenta con vías terrenales, por lo tanto, el acceso a la cabecera municipal es por medio de la movilidad aérea y fluvial (barco y lancha rápida) desde el puerto de buenaventura y el trayecto desde allí por lancha es de aproximadamente 4 horas y por barco un rango de tiempo entre las 10 y 12 horas. También hay acceso desde Guapy por vía aérea y fluvial (1 hora). Los alimentos llegan por medio de barcos de cabotaje por el puerto de buenaventura.

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, se presentan tiempos menores a 1 hora los predios ubicados alrededor del casco urbano, entre una hora y cuatro horas los predios ubicados en el sector de Vista Hermosa y Buenavista; desplazamientos mayores a 7 horas se ubican en el caserío Cabecital.

Figura 27. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Timbiquí



Fuente: UPRA (2023).

Los cuatro resguardos indígenas legalizados añaden una dimensión cultural y social que influye en el acceso y uso de la tierra. La infraestructura vial, limitada principalmente a caminos de herradura, y la dependencia de vías fluviales y marítimas para la movilidad, impactan directamente en el mercado de tierras. La dificultad de acceso y los prolongados tiempos de desplazamiento entre el área urbana y las veredas reducen la demanda de tierras en zonas más alejadas, encareciendo las propiedades cercanas al casco urbano y afectando el desarrollo económico local. Esta situación resalta la importancia de mejorar la conectividad y las infraestructuras para potencialmente aumentar el valor de las tierras y promover un desarrollo más equitativo y sostenible en la región.

En relación con presencia de servicios públicos, en general hay una carencia de estos en toda la zona rural, no se tienen acceso a acueducto, la obtención del

recurso es directamente de los ríos o de las aguas lluvias recolectadas en pozos. En cuanto al alcantarillado un 35,31% de la zona urbana del municipio tiene acceso y hacia la zona rural no se tiene acceso a este servicio.

La prestación de los servicios de energía eléctrica y la conectividad a internet en el municipio es insuficiente, de acuerdo con datos suministrados por KIT Territorial, el porcentaje de viviendas con acceso al servicio de energía en la cabecera municipal es del 94% en zona urbana y del 28,3% en la zona rural.

El municipio carece de presencia institucional, las pocas con las que se cuenta son: Banco Agrario y Fiscalía; las instituciones como la Corporación Autónoma Regional, Sede UNA y el SENA se ubican en el municipio de Guapi. El acceso a la mayoría de estas instituciones es complicado, debido a los costos y las distancias.

El municipio cuenta con cinco (5) instituciones educativas, distribuidas de la siguiente manera: En el rio Timbiquí cuentan con un (1) colegio, en el río Simijaca cuentan con dos (2) y cerca al casco urbano cuentan con otras dos (2) instituciones. los colegios llegan hasta el grado undécimo y a pesar de que hay centros educativos un mínimo porcentaje culmina sus estudios al bachiller, por otro lado, un 10% de bachilleres accede a educación superior, el resto en su mayoría se van para ejercito o inician su actividad laboral.

El municipio se caracteriza por tres (3) principales o grandes cuencas que en su orden son: el Río Timbiquí, el Saija y el Bubuey, con sus respectivos afluentes, estos además de su importancia ecosistémica, son fuente principal para las actividades productivas y de conectividad, no se cuenta con adecuaciones y/o distritos de riego.

La insuficiencia de servicios públicos en Timbiquí, especialmente en la zona rural, limita severamente el desarrollo socioeconómico y el acceso a condiciones de vida dignas. La falta de acueducto obliga a la población a depender de fuentes de agua no tratada, lo que compromete la salud pública. La carencia de instituciones locales, como la educación y la presencia de servicios

gubernamentales, exacerba la situación, ya que los estudiantes enfrentan dificultades para acceder a la educación superior, limitando sus oportunidades laborales. Además, la ausencia de infraestructuras de riego impide el desarrollo agrícola sostenible, afectando la producción, por ende, la dinámica del mercado de tierras.

El municipio de Timbiquí 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 del departamento: Guapi, López y Timbiquí.

En el municipio se ha potenciado la participación de mujeres y jóvenes en asociaciones. en la zona del río Saija y en casco urbano de Timbiquí que se dedican al proceso de la caña y la venta de esta y sus derivados, asociaciones de reciclaje. en otras zonas hay mujeres con emprendimientos gastronómicos, aparte de las asociaciones las mujeres y los jóvenes participan en las juntas de los consejos comunitarios.

Finalmente, con relación al componente de seguridad, el municipio de Timbiquí presenta un nivel riesgo Medio Alto de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, lo que puede limitar el acceso a algunas zonas rurales. Aunque el riesgo no es extremadamente alto, sigue afectando la confianza de inversionistas y compradores, lo que genera una disminución leve pero perceptible en la demanda de tierras. Este nivel de riesgo puede llevar a que el valor de la tierra se mantenga estancado o experimente una leve depreciación, a pesar de las ventajas como la alta fertilidad y el potencial productivo de la región. La presencia intermitente de grupos armados puede complicar algunos proyectos de desarrollo agrícola, turístico y de infraestructura, lo que mantiene la región con un crecimiento moderado y un bajo nivel de tecnificación.

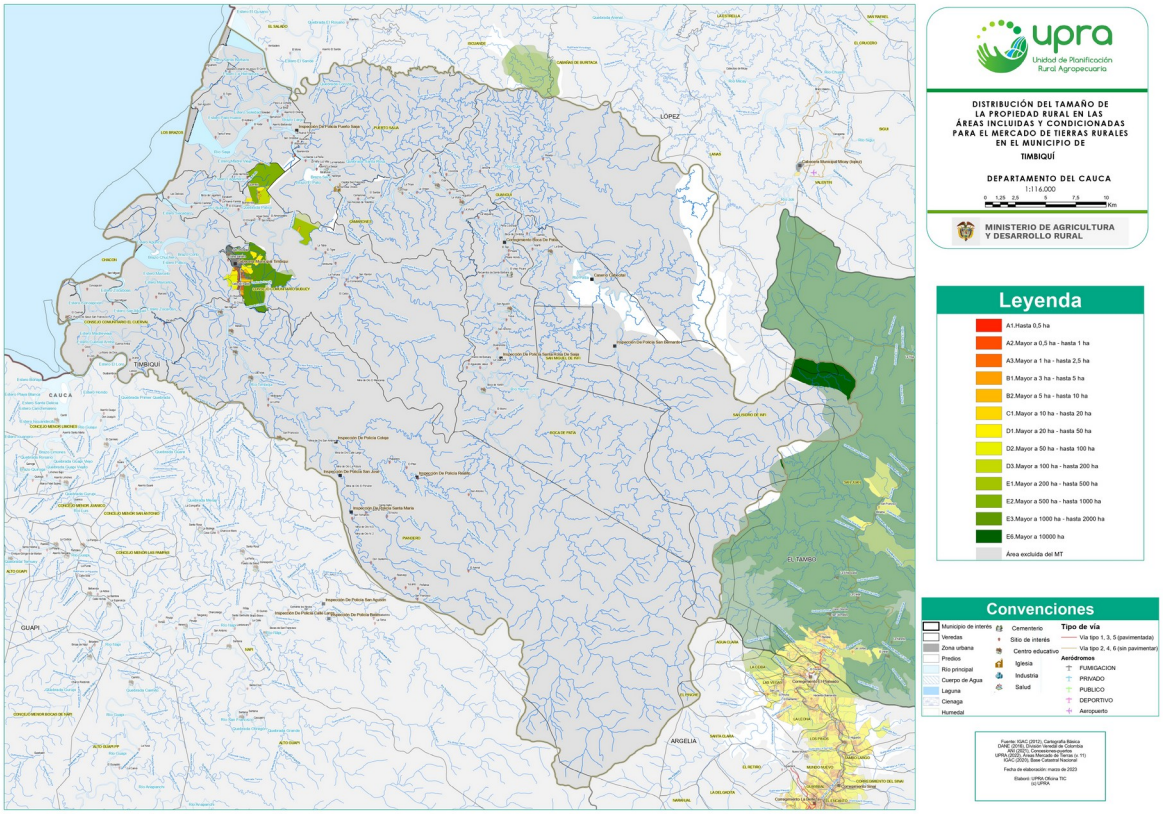
1.7.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

En general el municipio presenta una informalidad en la tenencia de la tierra de entre el 25% y el 50%, donde las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2020). El nivel de informalidad se explica en parte por la falta de cobertura completa de dichas instituciones, lo que genera un número significativo de transacciones sin respaldo legal. En la medida en que este índice se mantenga en este rango, la participación de los agentes del mercado se ve afectada, ya que la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias, lo que limita el interés de algunos inversionistas.

En cuanto tenencia de la tierra, en la zona rural la mayor parte del municipio se presenta la titulación colectiva, en algunos sectores hacia el casco urbano existen predios de particulares, sobre los cuales las formas de adquirir la tierra son variadas, como la compraventa, la adjudicación, la sucesión, la posesión, la ocupación, sin embargo, estos trámites no realizan el debido proceso de registro con las entidades encargadas.

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 Timbiquí en su mayoría presenta microfundios con el 80,53% total de los predios del municipio, abarcando aproximadamente 84.06 hectáreas. equivalente al 3,2% del total de las áreas incluidas y condicionadas del municipio.

Figura 28. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Timbiquí



Fuente: UPRA (2023).

El municipio de Timbiquí cuenta con dificultades en el acceso y conectividad vial del litoral caucano con el resto del departamento, lo que ha causado un escenario de disputa entre las organizaciones armadas ilegales por el control de los centros de producción y los corredores de la droga. Esta situación ha derivado en el aumento exponencial de diversas formas de violencia sobre las comunidades expresadas en homicidios, desplazamientos, reclutamiento y despojo.

1.7.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

En cuento a la clasificación de territorio y los usos principales en el suelo rural del municipio de Timbiquí, se encuentran normativamente dispuestos mediante acuerdo del 2003 "por el cual se adopta el Plan Básico De Ordenamiento

Territorial municipal, se clasifican y determinan usos del suelo y se establecen los sistemas estructurales y planes parciales.”

ARTICULO 65: Para efectos de la reglamentación del uso del suelo (plano N°14), la preservación y defensa del patrimonio ecológico, histórico y cultural se identifica el territorio del municipio de las siguientes formas:

En el municipio de Timbiquí, las áreas de Páramo y Subpáramo se destinan principalmente a la protección y conservación, siendo la agroforestería un uso compatible, pero se prohíben las actividades mineras y agropecuarias.

Las áreas periféricas de nacimientos y cauces de agua también están bajo protección y conservación, con conservación como uso compatible y prohibición de minería, actividades agropecuarias y aprovechamiento forestal.

Las áreas de infiltración de acuíferos en la costa pacífica caucana tienen potencial para convertirse en reservas acuíferas, aunque esto no ha sido desarrollado.

Los bosques protectores se enfocan en la protección, permitiendo el aprovechamiento forestal regulado, pero prohibiendo el aprovechamiento forestal comercial.

Las áreas de protección de fauna están destinadas a la protección de fauna silvestre, permitiendo la explotación regulada de fauna, pero prohibiendo la explotación forestal y comercial de fauna.

En las áreas forestales productoras, el uso principal es el aprovechamiento forestal, compatible con la agroforestería, pero se prohíbe la tala rasa.

Las áreas agropecuarias se destinan a la agricultura tradicional y sostenible, con explotación agropecuaria como uso compatible, pero se prohíben las actividades mineras.

Las áreas susceptibles de minería permiten explotaciones menores cerca de los ríos, reguladas por el Decreto 1180 de 2003. En los corredores fluviales, se prioriza la regeneración natural, permitiendo el transporte fluvial, repoblación y

pesca de subsistencia, pero se prohíbe la explotación forestal, agrícola, minera y la pesca comercial.

Finalmente, las áreas de recreación se destinan al ecoturismo, con la sostenibilidad del recurso como uso compatible y prohibiéndose las actividades agrícolas y forestales.

En Timbiquí, el conflicto por el uso del suelo se ve profundamente afectado por la presencia de minería ilegal y la mala gestión de las tierras, generando un escenario de inestabilidad y riesgo para la población. Estas actividades ilegales no solo deterioran el entorno ecológico, sino que también fomentan la inseguridad desencadenando problemas de orden público, factores que disuaden la inversión y afectan la percepción del valor de la tierra. La incertidumbre sobre la propiedad y el uso del suelo, en un contexto de alto conflicto, limita las oportunidades de desarrollo sostenible y agrava la informalidad en la tenencia de tierra, como resultado el mercado de tierras en el municipio enfrenta desafíos significativos, lo que repercute en la economía local y en la calidad de vida de sus habitantes.

1.7.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La economía del municipio se desarrolla principalmente en tres (3) líneas productivas que son: la pesca, la minería artesanal y la agricultura con la siembra de cultivos de coco, caña y sus derivados.

En el municipio se da la producción de plátano y alimentos para la población, cría de pollos y cerdos, aunque la comercialización de estos productos se da en un mínimo porcentaje.

En cuanto al valor de las cosechas, para el cultivo de coco, su valor se da por hectárea y está condicionado a su rendimiento, su precio ronda en los 3 millones por cosecha, la cual es de aproximadamente cada 2 meses.

La tabla 18 presenta las áreas de cultivos en hectáreas cosechadas por año y el rendimiento de toneladas por hectárea principalmente para el segundo semestre

del año 2022 de acuerdo con el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales (EVAS) 2019 - 2022, elaborado por la UPRA

Tabla 18. Área y rendimiento de los principales cultivos en Timbiquí

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año - semestre	RENDIMIENTO Ton/Ha
Coco	4000,00	8,00
Caña Miel	420,00	32,00
Malanga, Achín, Yota, Papa China, Bore	208,00	1,20
Cacao	156,00	0,30
Plátano consumo interno	133,00	2,00
Banano consumo interno	75,00	2,00
Maíz Amarillo Tradicional	30,00	1,00
Maíz Blanco Tradicional	22,00	1,00
Yuca consumo en fresco	20,00	2,50
Arroz Secano Manual	20,00	1,78
Piña Cayena, Gold, Manzana y/o Perolera	19,00	3,00

Fuente: UPRA (2022)

Referente al jornal, en el caso de la cosecha de coco un jornal diario para una persona que transporta el coco está en un promedio de $70.000 o $80.000/día, pero una persona que recolecta el coco el jornal es de un promedio de 100.000 a 120.000 aproximadamente; lo mismo sucede en la siembra y cultivo de otras áreas productoras del municipio.

En el sector de Paletón se encuentra como base de la economía la cacería y la siembra de cultivos pancoger; en la zona del río Timbiquí y sus alrededores su actividad económica principal es la pesca artesanal y el cultivo del coco; pasando el río se fortalece la minería del oro. En el río Bubuey y sus alrededores su fuente económica es la explotación de madera y en la zona del río Saija las poblacion se dedican a la pesca artesanal, el cultivo de coco, de caña y minería de oro.

La economía diversificada de Timbiquí, centrada en la pesca, la minería artesanal y la agricultura, influye significativamente en el mercado de tierras del

municipio. La limitada comercialización de productos agrícolas reduce el incentivo para invertir en tierras. Además, la minería ilegal y la explotación insostenible de recursos generan conflictos de uso del suelo, lo que desestabiliza el valor de la tierra y complica la tenencia formal. La dependencia de cultivos de bajo rendimiento y la informalidad laboral agravan la situación, creando un entorno económico frágil que limita el desarrollo sostenible y restringe el acceso a la tierra como un recurso productivo y estratégico para la comunidad.

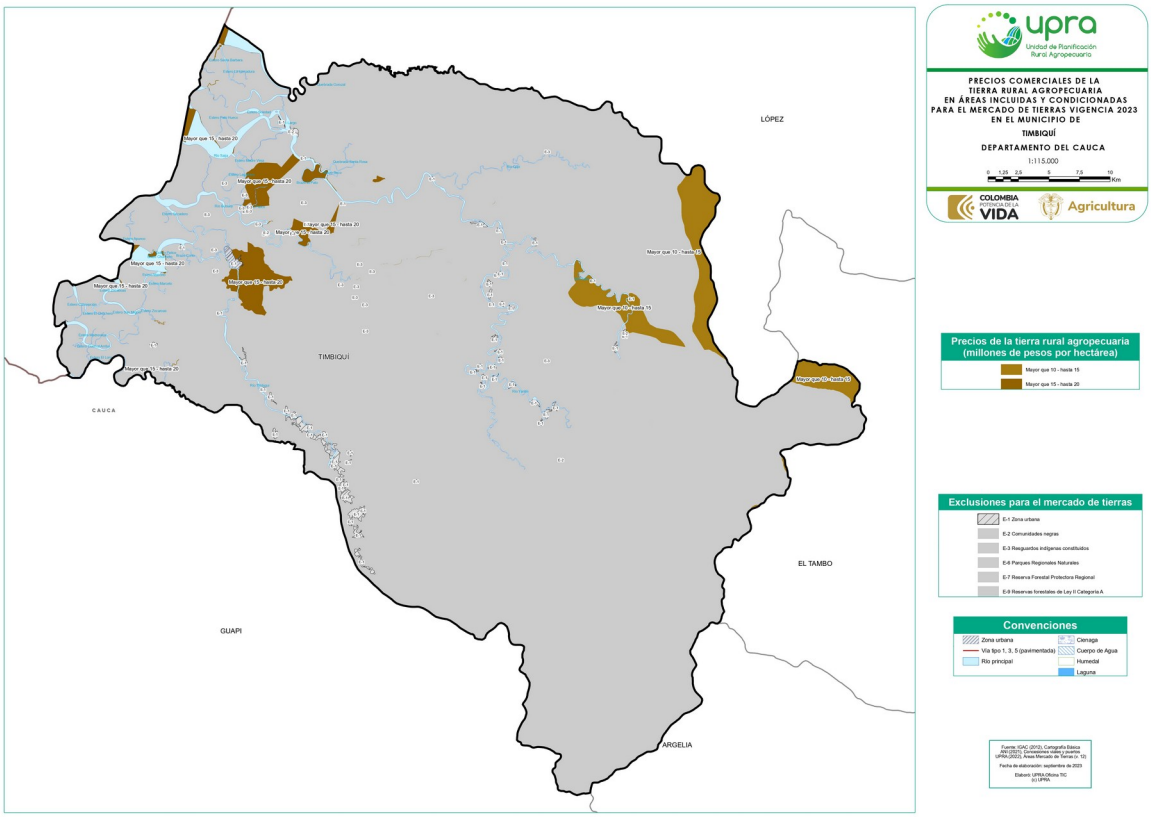
1.7.5. Dimensión económica

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

Mayor de 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Son tierras ubicadas al costado oriental del municipio, tierras medianamente productivas, los rangos de valor potencial predominante están entre 19 y 26 puntos de valor potencial en 70,52%, relieve ligera y moderadamente escarpado con pendientes entre el 25% 50% y 75%. y los tiempos de desplazamiento que predominan son mayores a 8 horas y hasta 10 horas en el 37,79% del territorio.

Mayor de 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Son tierras ubicadas alrededor del casco urbano y pequeños sectores ubicados en el norte y oriente del municipio, son tierras medianamente productivas, los rangos de valor potencial predominante son menores a 11 puntos de valor potencial en 40,13%, los tamaños predominante de los predios son menores a 0.5 hasta 1 ha en un 31,86%, seguido del rango mayor a 1 ha hasta 2,5 ha en un 30,09% del total, relieve ligeramente plano y escarpado con pendientes del 0-3% y del 25% al 50%, y los tiempos de desplazamiento que predominan son mayores a 1 hora y hasta 2 horas en el 22,64% del territorio.

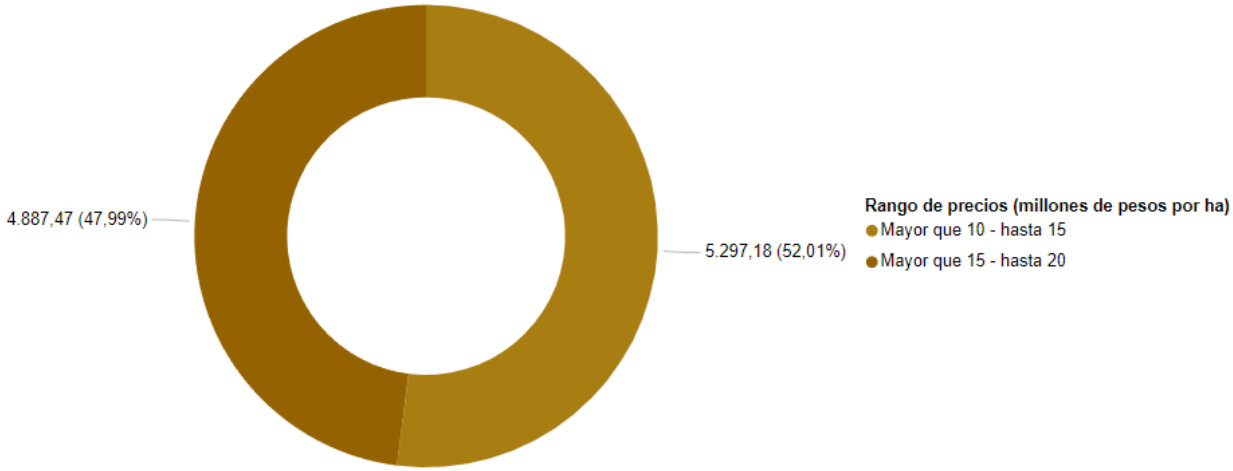
Figura 29. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Timbiquí



Fuente: UPRA (2023)

La siguiente grafica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Timbiquí, donde el rango de precio predominante es mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea con un 52,01% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras rurales.

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



Fuente: UPRA (2023).

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

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	5297,18	Costado oriental del municipio	19 a 26 puntos	Mayor 8 a 10 horas	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	4887,47	Alrededor del casco urbano y pequeños sectores ubicados en el norte y oriente del municipio	41 a 48 puntos	Mayor a 1 hora hasta 2 horas	Menores a 0.5 hasta 1 ha y mayor a 1 ha hasta 2,5 ha	Agrícola, minero y pecuario

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio existe poca oferta para el arrendamiento de tierras rurales, esto debido a que los predios son comunitarios y las tierras se prestan por determinado tiempo o se da parte de la siembra producida al dueño de la tierra.

En las comunidades indígenas la modalidad de "arriendos" se ve más como un permiso que se le otorgan a las personas por temas de ancestralidad, es decir, se le otorga al hijo, nieto, si se va a sembrar cultivos de pancoger se le otorga el permiso por un determinado tiempo sin cobros.

En el sector minero el arriendo se da un porcentaje al dueño de la tierra que por lo general es el 5% de lo producido.

1.7.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Timbiquí

Timbiquí 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 considerándose como el segundo producto del país, y la caña, así como variedad de cultivos pancoger.

Importante destacar el difícil acceso al municipio, lo que incide negativamente en la economía del territorio, no cuentan con acceso vial y las únicas maneras de entrar al territorio son por vía aérea y fluvial, lo que incrementa costos de transporte y tiempos de desplazamiento, 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.

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

1.8.1. Dimensión contextual

Toribio es un municipio que Dista unos 123 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 83 kilómetros de distancia. Toribio limita por el Norte: Con el Municipio de Corinto. Oriente: Con el Municipio de Paéz. Occidente: Con el Municipio de Caloto. Sur: Con el Municipio de Jambaló.

Se encuentra ubicado en la provincia Norte del Departamento del Cauca al sur-occidente del país, con área rea total de 32.549,84 dentro del MT, con una altitud variable entre 1.000 y 1.400 metros sobre el nivel del mar (m.s.n.m.), con una temperatura ambiente fluctuante entre 16 y 23°C," (Alcaldía Municipal de Toribío, 2019, p. 16).

El territorio ancestral nasa de Toribio, Jambaló y Corinto se encuentran dentro de la zona de recarga que aportan caudales a las aguas superficiales de los diferentes afluentes al río Palo. Toribio le corresponde la mayor área (32%) de la extensión total de los 10 municipios que hacen parte de la subcuenca del Río Palo y de la que consumen sus aguas 212.180 habitantes del norte del Cauca. (Alcaldía Municipal de Toribío, 2019, p. 19).

De acuerdo con la clasificación de Holdridge, este sector del municipio se puede clasificar como (bh-p) bosque húmedo-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. Tierra modernamente fría, con una altitud que van desde 2.000 a 2.800 msnm (Alcaldía Municipal de Toribío, 2019, p. 24).

La zona de BOSQUE HUMEDO-MONTANO (bh-M): Se halla entre 2.500 - 3.300 m; la topografía de esta formación es de montañosa a escarpada. Su vegetación se conserva inalterada. Se observa en ciertas áreas el pastoreo, a pesar de que

por su alta humedad y baja temperatura es impropia para labores agropecuarias. Tierra fría húmeda, con una altitud que van desde 2.800 a 3.500 msnm. Paramo, con una altitud mayor a 3.500 msnm (Alcaldía Municipal de Toribío, 2019, p. 24).

De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente la división política del municipio de Toribío Sesenta y seis (66) veredas. Su división política está ligada a la distribución territorial de los tres (3) resguardos indígenas que integran la geografía municipal, reconocidos constitucionalmente como Entidades públicas de carácter especial, Toribío, Tacueyó y San Francisco.

Cada resguardo indígena cuenta con su respectivo Cabildo, reconocidos como entidades públicas de carácter especial, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa.

La distribución veredal acorde al resguardo que integran es la siguiente:

Resguardo de Toribio: estas son El Porvenir, Agua Blanca, Tablazo, Sesteadero, El Manzano, Vichiqui, El Congo, Belén, La Bodega, Potrerito, La Despensa, Loma Linda, San Julián, La Palma, Pueblo Viejo, La Mina.

Resguardo de Tacueyó: Centro poblado Tacueyó, Santo Domingo, López, La Tolda, Piedra mesa, El Potrero, La Fonda, El Galvial, Gallinazas, Asomadero, La Calera, Loma de Paja, El Huila, El Culebrero, El Triunfo, La Capilla, La Julia, La Luz, Buenavista, El Trapiche, El Damián, La María, Guadualito, San Diego, La Susana, Soto, La Playa, Albania, Chimicueto, Alto de la Cruz, El Congo, Gargantillas, Río negro, La Laguna y La Esperanza.

Resguardo San Francisco: Centro Poblado de San francisco, La Pila, El Naranjo, La Betulia, Santa Rita, Natalá, La Primicia, Quinamayo, El Flayo, El Berlín, La Estrella, Ullucos, El Mayo, El Molino y Puente Quemado, Caloto Nuevo.

Resguardo Toribío: El Porvenir, Sesteadero, El Manzano, Vichiqui, El Congo, Belén, La Bodega, Potrerito, La Despensa, Loma Linda, San Julián, La Palma, Pueblo Viejo, La Mina.

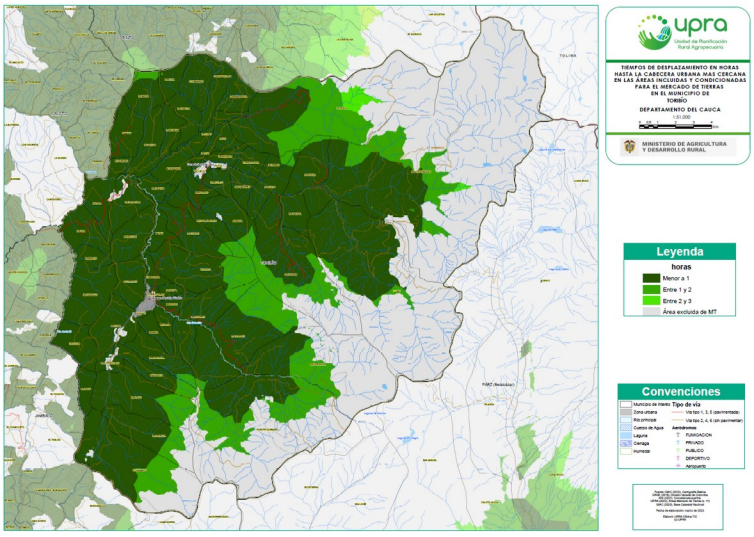
Resguardo San Francisco: Centro Poblado de San francisco, La Pila, El Naranjo, La Betulia, Natalá, , El Berlín, Ullucos, El Mayo, El Molino, Caloto Nuevo.

Resguardo Tacueyo: Centro poblado Tacueyó, La Tolda, Piedra Mesa, Gallinazas, Asomadero, Loma de Paja, El Huila, El Culebrero, El Triunfo, La Capilla, La Julia, La Luz, Buenavista, El Trapiche, El Damián, La María, Guadualito, San Diego, La Susana, Soto, Albania, Chimicueto, Alto de la Cruz, El Congo, Gargantillas, Río negro, La Laguna y La Esperanza.

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 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 Playa, Santo Domingo en el sector norte del municipio, las veredas López, La Calera, El tablazo, Santa Rita, El Flayo, La primicia, Quinamayo en el sector sur occidental del municipio un habitante desde el perímetro urbano del municipio de Toribío puede tardar en vehículo hasta esta vereda aproximadamente entre 2 y 3 horas.

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



Fuente: UPRA (2023).

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

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

Las zonas de La Playa y Santo Domingo se localizan 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 con los costados centro sur y 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 95%. En la zona propiamente rural no existe un sistema de acueducto diseñado para el suministro de agua para consumo humano, por tal razón se han establecido en las veredas sistemas de pozos profundos, en las veredas con cercanía a fuentes naturales de agua toman el recurso de los ríos o quebradas. La cobertura de alcantarillado se presenta especialmente en el casco y la zona urbanos de 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, corresponsales bancarios de Bancolombia, sede de la Registraduría Nacional del Estado Civil y Notaría, no cuenta con oficina de la Super Intendencia de Notariado y Registro, por tal motivo los habitantes del municipio se deben desplazar a Cali ya que es la capital más cercana al

municipio. Esta condición dificulta la realización de compraventas de inmuebles rurales ya que se debe incurrir en gastos adicionales de desplazamiento.

La red educativa del municipio de Toribio cuenta con 15 Centros Educativos y 6 instituciones Educativas caracterizados de la siguiente manera. Centros Educativos: La Despensa, Rural Mixto El Naranjo, Rural Mixto La Mina, Soto, La Granja, Rural Mixto El Culebrero, Rural Mixto La Heroica, El Trapiche, Rural Mixto San Juan, El Damián, La Primicia, Rural Mixto Integrado Tacueyo, El Congo, Rural Mixto La Playa. Instituciones Educativas Tecnica Eduardo Santos, Agropecuaria Indígena Quintín Lame, Toribio, El Congo, El Sesteadero (Alcaldía Municipal de Toribío, 2019, p. 28).

Para la atención y garantía del derecho a la salud, el municipio cuenta con la ESE CxayuceJxut, que tiene el hospital de primer nivel de atención "Álvaro Ulcue Chocue", ubicado en la cabecera municipal, el Centro de Salud de Tacueyo y el Centro de Salud de San Francisco, dos Puestos de Salud, ubicados en Puente Quemado y Natala. Este último fue entregado en comodato por la Alcaldía Municipal al Cabildo Indígena de San Francisco. La IPS- ACIN, que también presta sus servicios en el municipio tiene, dos puntos de atención intramural en Toribio y Tacueyo. Así mismo, no existen suficientes ofertas de capacitación al personal de salud, que tengan en cuenta el contexto cultural y permitan un mejoramiento en la atención sin discriminación a la población (Alcaldía Municipal de Toribío, 2019, p. 28).

El municipio de Toribío 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.

Por otro lado, el municipio no presenta 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 Toribío existen muy pocas asociaciones de productores dentro de las cuales se destacan algunas asociadas a productos como el café, Horticultores, 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.

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. Se tiene una participación casi nula en el municipio debido a la violencia y a la falta de oportunidades.

Así mismo otra variable influyente en los precios comerciales de la tierra es la percepción de seguridad y las condiciones de orden público, en relación al componente de seguridad, el municipio de Toribío presenta un nivel riesgo Alto de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV según la Unidad Para las Victimas (UARIV, 2022).

De acuerdo con las proyecciones del DANE, en 2024 Toribío tiene 37,582 habitantes distribuidos en 35.562 (94.9%) de población rural urbana y 1.930 de población rural (5.1%) (TerriData, 2024).

Toribio es un municipio eminentemente indígena, cuenta con tres (3) Resguardos de origen colonial que datan del año 1700, estos son: Resguardo Indígena de Tacueyó, Resguardo Indígena de Toribío y Resguardo Indígena de

San Francisco, que conforman igualmente al municipio en la totalidad del territorio de propiedad colectiva.

1.8.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

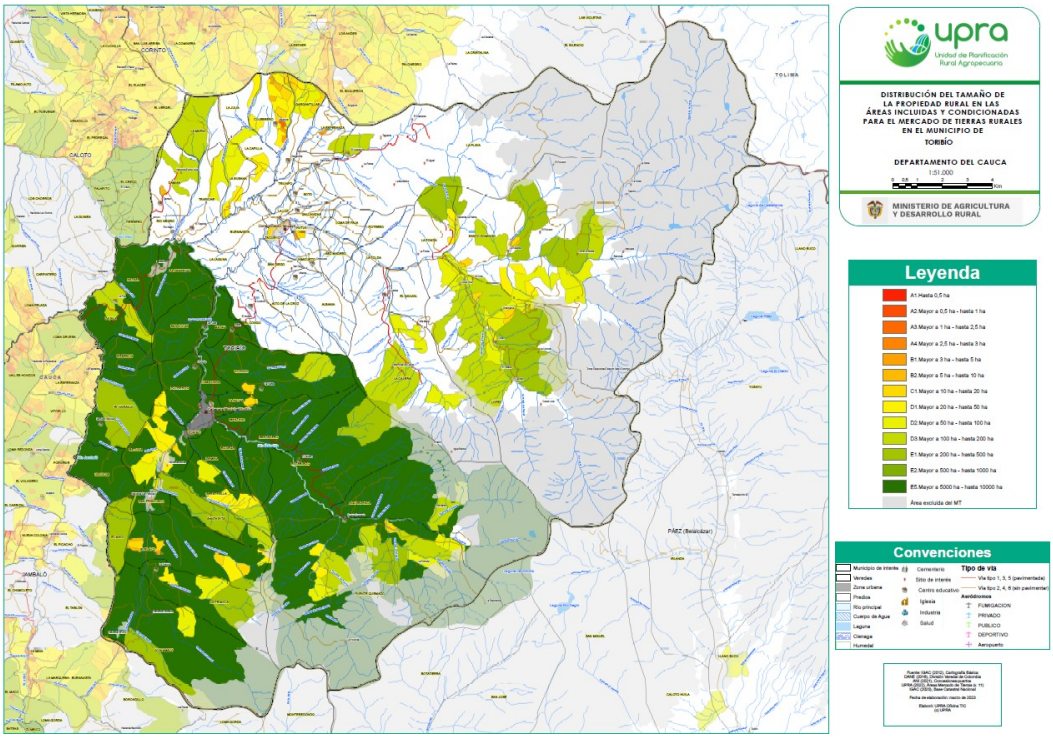
Toribío se clasifica en la categoría de ruralidad "Rural". Corresponde a los municipios que tienen cabeceras de menor tamaño (menos de 25 mil habitantes) y presentan densidades poblacionales intermedias (entre 50 hab/km2 y 100 hab/km2) (DNP, 2014).

El municipio presenta una informalidad clasificada en el rango del 50 al 75% lo que significa que el 50%de las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2020). Las formas de adquirir la tierra son variadas, tales como, la adjudicación, la sucesión y la ocupación. El porcentaje de informalidad se encuentra en el rango medio de clasificación, porcentaje que se explica por la falta de la presencia de las oficinas de la SNR y los altos índices de violencia en el municipio. En la medida que este índice sea alto denota una menor participación de agentes intervinientes del mercado que pueden tener seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias que realicen.

En cuanto a la distribución de tamaño de la propiedad se divide en cuatro grandes rangos, siendo el de mayor representatividad el de 50 ha hasta 100 ha se en cuenta atomizado en el costado oriental del municipio, de acuerdo a la distribución de los tamaños se observa que predomina la mediana propiedad o sea aquella que va de 20 hasta 200 hectáreas y esto es igual a 57,86 % del total. En este sector 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 corresponde 100 ha y 200 ha, de igual manera se encuentra atomizado en el costado oriental, presentando con valores fluctuantes entre 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea. El tercer rango se encuentra entre 20 ha hasta 50 ha se encuentra atomizado en el costado occidental del municipio, en este sector se registran los valores más altos por hectárea en el municipio valores que fluctúan entre 20 y 30 millones de pesos por hectárea. El cuarto rango se encuentra entre 10 ha hasta 20 ha se encuentra atomizado en el

costado occidental del municipio, en este sector se registran los valores más altos por hectárea en el municipio valores que fluctúan entre 20 y 30 millones de pesos por hectárea.

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



Fuente: UPRA (2023).

1.8.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

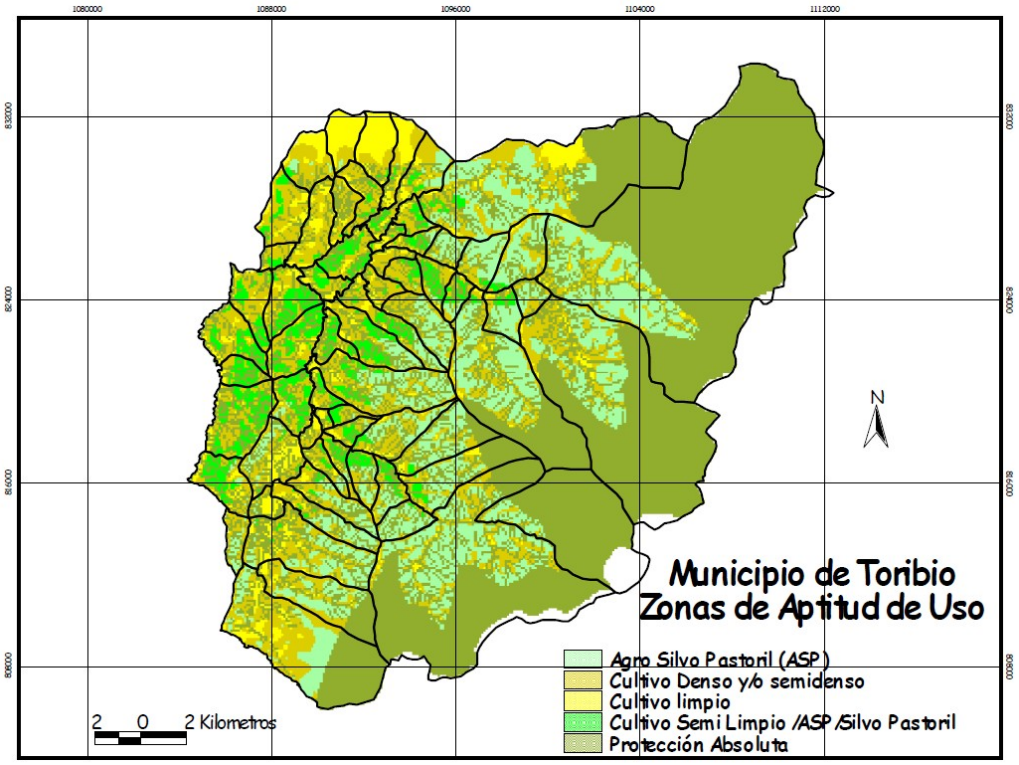
Mediante el acuerdo de 2000 "Por Medio Del Cual Se Adopta El Plan Básico De Ordenamiento Territorial Del Municipio De Toribío Cauca", el instrumento presenta a la fecha veinticuatro años de desactualización, ahora bien, el documento aportado en la alcaldía no tiene claramente definidos los tratamientos, áreas de actividad y usos en el suelo rural del municipio de Toribío.

Por otra parte, se realiza una caracterización del instrumento de ordenamiento a partir del plano de aptitud de usos del suelo aportado

Zonas de Cultivo Denso, Semi denso: Son zonas productivas y se encuentran atomizadas en costado occidental del municipio estas zonas presentan valores diferenciales que fluctúan en rangos de 20 a 30 millones por hectárea.

Zonas agro Silvo Pastoriles: Son zonas productivas y se encuentran en el costado occidental del municipio en límites con el Parque Nacional Natural del Nevado de Huila, estas zonas presentan valores diferenciales que fluctúan en rangos de 15 a 20 millones por hectárea.

Figura 33. Mapa usos del suelo rural del municipio de Toribío



Fuente: EOT - Municipio Toribío.

En general los conflictos de uso del suelo se presentan principalmente por la presenciade cultivos ilícitos como coca y marihuana, en el costado occidental del municipio. Los conflictos de uso de suelo están presentes en gran parte del territorio municipal.

El Municipio de Toribío está ubicado en la Zona Minera Indígena Miranda Pitayó. Esta zona está considerada de un alto potencial en mármoles y calizas. El

Municipio cuenta con estudios mineros sobre la reserva denominada la Manuela ubicada en la vereda la Calera, la cual tiene una larga historia de explotación. 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 NO 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.

1.8.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.

El municipio de Toribío el uso potencial predominante es el forestal (70.8%). El área agrícola disponible apenas llega al 9.96% y área para praderas apenas suma 7.5%, en contraste con el uso actual calculado en 1987 que es de 49%, representados en 20.773ha dedicadas a la ganadería extensiva. Con la expansión de los cultivos ilícitos este conflicto aumenta de forma acelerada, siendo el sistema más afectado, el bosque primario ya que de ser el 25% en 1987 hoy solo representa el 12%.

La actividad pecuaria en Toribio está determinada principalmente por la ganadería bovina, la avicultura, la porcicultura y la cunicultura en menor medida. La ganadería bovina registra 2.553 individuos destinados al doble propósito, 3.000 son vacas de ordeño y 2.500 son destinados a la producción de carne. En el municipio existen alrededor de 92 granjas de producción de cerdos con un inventario anual de 800 porcinos y 170 granjas en las que se explota conejos y cuyes. (Alcaldía Municipal de Toribío, 2019, p. 32).

La economía de Toribio gira en torno a la agricultura, los principales alimentos que se producen son el café, el plátano, el maíz y la cebolla larga, siendo el café el principal cultivo del municipio con una presencia en el 63,8% de las fincas, luego le siguen el plátano con el 6,6%, la cebolla larga con el 4,1% y el Maíz con el 3,6%, estos cultivos además de que tienen vinculación con el mercado

también son usados para el autoconsumo. Esto indica que, aunque la proliferación de cultivos de uso ilícito, se ha incrementado en los últimos años, desplazando la diversificación en la producción agrícola, hay familias que aún siguen preservando y fortaleciendo sus a cultivos tradicionales.

El valor del jornal para actividades agropecuarias es de $ 60.000 a $ 70.000 si es libre en horario de 7 a 5 pm.

La tabla 20 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 20. Área y rendimiento de los principales cultivos en Toribio

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Café	2150,27	0,84
Aguacate Hass	44,00	10,00
Sacha inchi	24,00	0,50
Mora	18,70	9,40
Granadilla	18,00	12,00
Lulo	12,40	11,00
Cebolla De Rama	10,00	7,00
Gulupa o cholupa	9,80	2,00
Tomate de árbol	7,00	11,00
Papa todas las variedades	7,00	15,00
Papa Criolla	5,00	9,00
Tomate Invernadero	3,00	75,00
Arveja	3,00	0,93
Aguacate demás variedades	2,00	8,00
Tomate	2,00	18,00
Habichuela	2,00	5,00
Frijol	2,00	1,40
Repollo	0,50	13,00

Fuente: UPRA (2022).

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

1.8.5. Dimensión económica

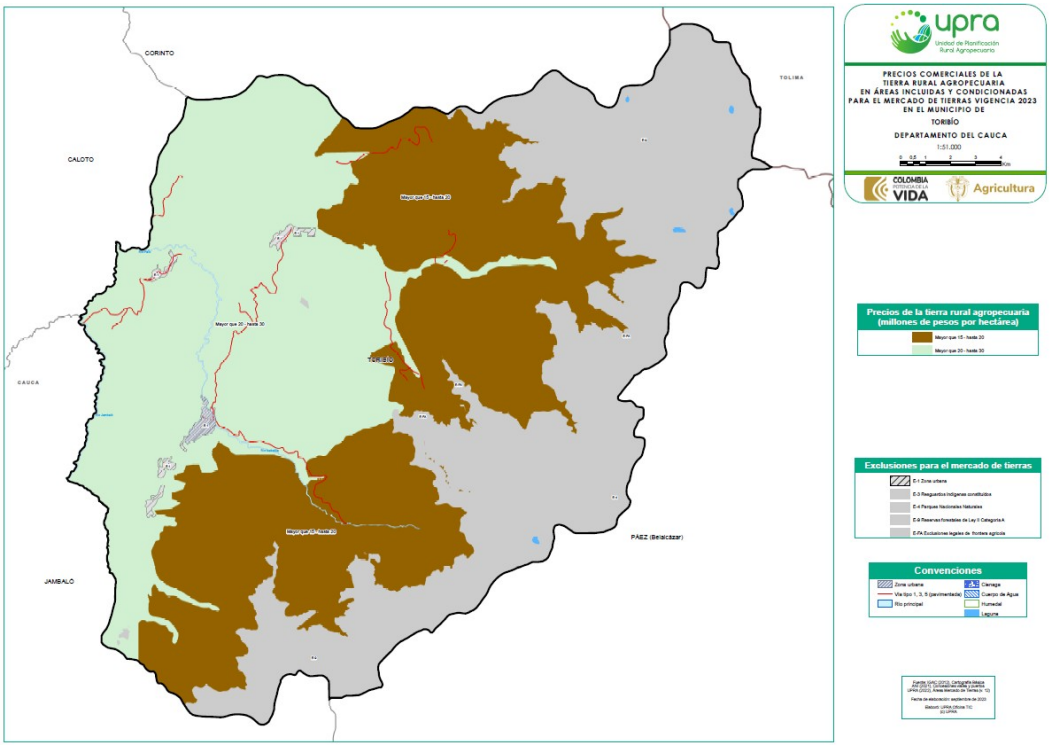
Los rangos de precios comerciales de la tierra rural definidos en el municipio de Toribío son los siguientes:

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografías moderadamente 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 oriental del municipio, en límites con el Parque Nacional Natural del Nevado de Huila abarcando de manera parcial las veredas La playa, La Fonda, El Gavial, La calera en el resguardo de Tacueyo, la vereda El tablazo en la reserva Toribío y la vereda Puente Quemado en la reserva San Francisco en estos sectores se cultiva el café, presentan Tiempos de desplazamiento hasta de 2 y 3 horas, estando un 67,73% a menos de 1 hora de recorrido a la cabecera urbana más cercana En cuanto al tamaño de los predios predomina la mediana propiedad con el 69,35% del total de predios.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía fuertemente inclinadas y moderadamente escarpadas, de difícil acceso por el estado de las vías en regular y mal estado, valores potenciales de 53 y 58 puntos. Se ubica en los sectores central y occidental del municipio, en este sector se cultiva el café principalmente abarcando de manera parcial las veredas por resguardos de la siguiente manera: Resguardo Toribío: El Porvenir, Sesteadero, El Manzano, Vichiqui, El Congo, Belén, La Bodega, Potrerito, La Despensa, Loma Linda, San Julián, La Palma, Pueblo Viejo, La Mina, Resguardo San Francisco: Centro Poblado de San francisco, La Pila, El Naranjo, La Betulia, Natalá, , El Berlín, Ullucos, El Mayo, El Molino, Caloto Nuevo, Resguardo Tacueyo: Centro poblado Tacueyó, La Tolda, Piedra Mesa, Gallinazas, Asomadero, Loma de Paja, El Huila, El Culebrero, El Triunfo, La Capilla, La Julia, La Luz, Buenavista, El Trapiche, El Damián, La María, Guadualito, San Diego, La Susana, Soto, Albania, Chimicueto, Alto de la Cruz, El Congo, Gargantillas, Río negro, La Laguna y La Esperanza. Tiempos de desplazamiento. Menores a 1 hora en el 93,29% de la zona y con

predominio en el tamaño de los predios de la mediana propiedad con el 45,76% de los predios.

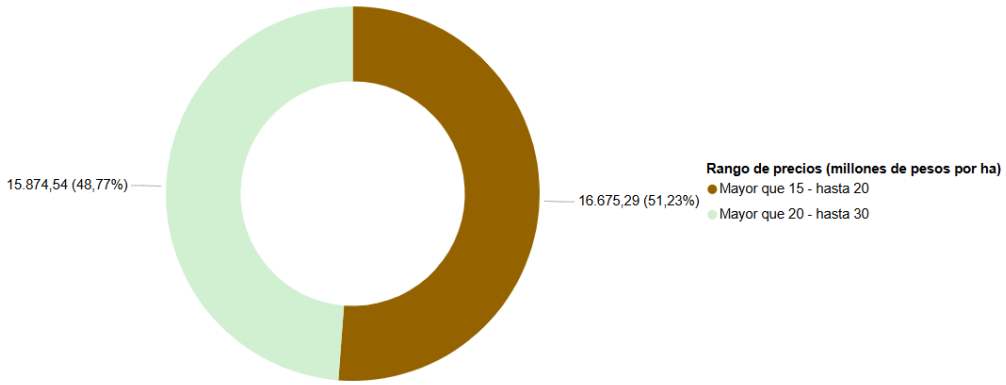
Figura 34. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Toribio



Fuente UPRA (2023).

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea con un 51,23% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 35. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Toribio



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 21. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Toribio

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	16.675,29	La playa, La Fonda, El Gavial, La calera en el resguardo de Tacueyo, la vereda El tablazo en la reserva Toribío y la vereda Puente Quemado en la reserva San Francisco	27 a 34 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 20 ha Hasta 200,0 ha	Agrícola y pecuario.
Mayor que 20 hasta 30	15.874,54	**Resguardo Toribío**: El Porvenir, Sesteadero, El Manzano, Vichiqui, El Congo, Belén, La Bodega, Potrerito, La Despensa, Loma Linda, San Julián, La Palma, Pueblo Viejo, La Mina, **Resguardo San Francisco:** Centro Poblado de San francisco, La Pila, El Naranjo, La Betulia, Natalá, , El Berlín,	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 20 ha Hasta 200 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
		Ullucos, El Mayo, El Molino, Caloto Nuevo, **Resguardo Tacueyo:** Centro poblado Tacueyó, La Tolda, Piedra Mesa, Gallinazas, Asomadero, Loma de Paja, El Huila, El Culebrero, El Triunfo, La Capilla, La Julia, La Luz, Buenavista, El Trapiche, El Damián, La María, Guadualito, San Diego, La Susana, Soto, Albania, Chimicueto, Alto de la Cruz, El Congo, Gargantillas, Río negro, La Laguna y La Esperanza.				

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 22. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Toribio

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)

Fuente: Umata (2023).

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

Los usos del suelo predominante en las tierras rurales agropecuarias del Municipio de Toribío son agricultura siendo el café el de mayor representatividad ya que ocupa el primer renglón en el Municipio.

La actividad agrícola se fortalece positivamente por la presencia de asociaciones y agremiaciones en la región como lo son asociaciones de café principalmente. En términos generales los cultivos de subsistencia o baja escala están representados por cultivos como aguacate, arveja, tomate, frijol y repollo, 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.

La presencia de grupos armados en la zona limita la movilidad, lo que genera temor y preocupación en los habitantes de estas veredas (principalmente en la zona Oriental). De igual manera los habitantes no se sienten seguros si deben ir a sus parcelas de pan coger, pero además el temor de reportar ya que no sienten

suficiente confianza en la institucionalidad presente para la atención de estos casos.

La tenencia de la tierra influye notablemente en el valor unitario del suelo, ya que existe una informalidad (carencia de títulos) del 50%, 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 superiore a los rangos estipulados, los cuales no se mapearon porque son macrozonas con respecto a la totalidad de la extensión del municipio.

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

1.9.1. Dimensión contextual

El municipio de Totoró está ubicado en la subregión oriental del departamento del Cauca a 30 kilómetros aproximadamente de la capital Popayán. Limita al norte con el municipio de Silvia, al oriente con el municipio de Inzá y Silvia, al sur con los municipios de Puracé e Inzá, al suroccidente con la capital Popayán y por el occidente con Cajibío.

Se encuentra a una altitud de aproximadamente 2.750 metros sobre el nivel del mar. El clima del municipio de Totoró es predominantemente templado, con temperaturas moderadas durante todo el año. Debido a su ubicación en la región andina, a una altitud media, La temperatura promedio es de aproximadamente 14°C. En cuanto a las precipitaciones, Totoró experimenta una temporada de lluvias bien definida, que generalmente va de mayo a octubre, con lluvias

frecuentes y moderadas. Durante el resto del año, especialmente entre noviembre y abril, las precipitaciones son más escasas, aunque las lluvias no desaparecen por completo.

Este clima templado con lluvias moderadas favorece la agricultura y la presencia de una vegetación variada, típica de las regiones montañosas de Colombia. A lo largo y ancho del municipio se revelan diferencias climáticas ambientales que van desde pisos templados a frío y páramo.

De acuerdo con la clasificación del territorio es importante resaltar que el municipio cuenta con un área total de 40.478,90 hectáreas y el área de Mercado de Tierras (MT) es de 22.687,38 ha (UPRA,2023). De otra parte, el municipio de Totoró se encuentra expuesto a amenazas naturales originadas por una amplia gama de condiciones topográficas, geológicas, hidrológicas y geomorfológicas. Entre los eventos más susceptibles a manifestarse de forma natural se encuentran los movimientos en masa, incendios forestales e inundaciones.

Esta entidad territorial se divide políticamente en los corregimientos de El Hatico, Portachuelo, Gabriel López y Florencia, abarca 5 Resguardos (Jebala, Totoró, Paniquita, Polindara y Novirao), dos comunidades Indígenas (Nasa – Quintana, Pueblo Indígena Misak), y en la parte alta hay una zona campesina con el nombre de Malvazá que comprende los corregimientos de Gabriel López y Portachuelo (Municipio de Totoró, 2020).

El municipio de Totoró está organizado en cuatro zonas campesinas y cinco resguardos indígenas, lo que refleja una importante diversidad territorial y social. De las 47 veredas que conforman el municipio, 32 pertenecen a zonas indígenas y 15 corresponden a las zonas campesinas, lo que indica una notable diferencia en la distribución del territorio. Los corregimientos como El Hatico, Portachuelo y San Pedro son algunas de las áreas rurales que agrupan varias veredas, como San Juan, Santa Teresa, Bejucal, Siberia, Aguas Vivas, entre otras. Esta organización veredal tiene una relevancia productiva considerable, pues las actividades agropecuarias, principalmente la agricultura y la ganadería,

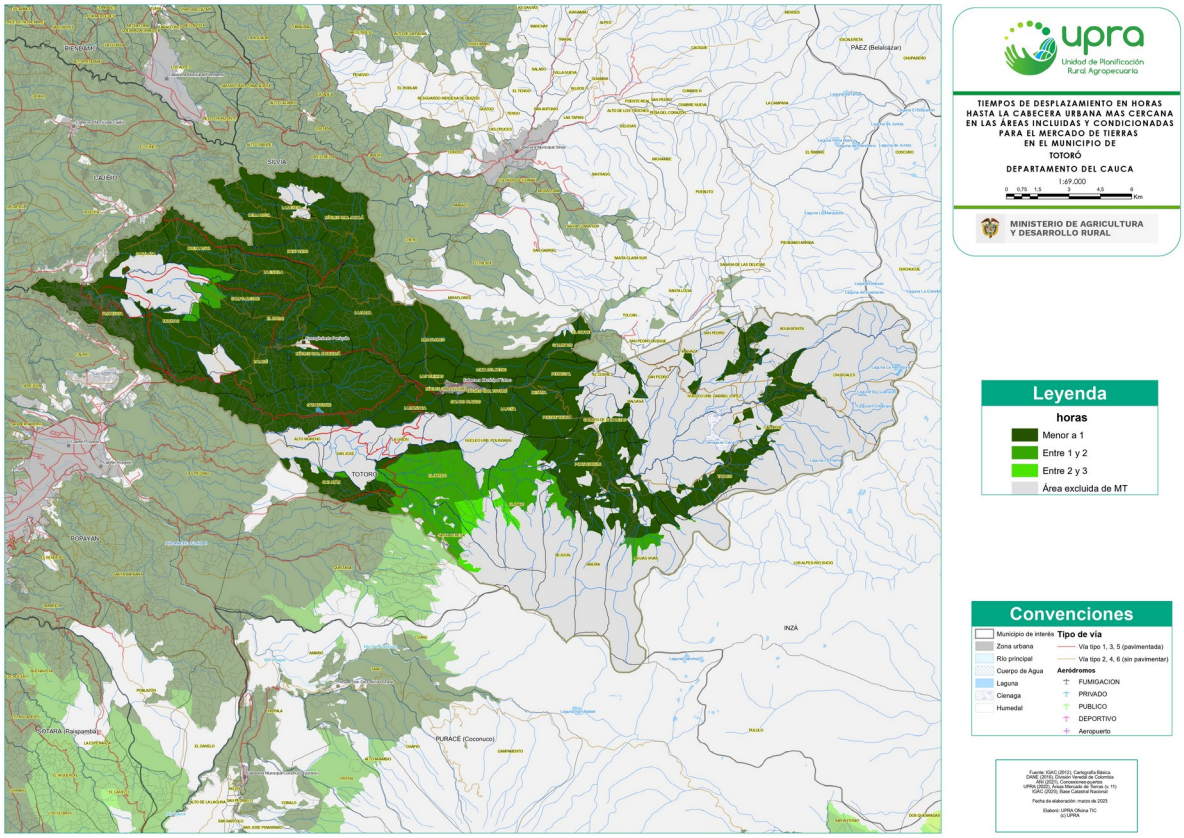
son esenciales para la economía local. Sin embargo, esta estructura también influye en el mercado de tierras, ya que la diferenciación entre tierras campesinas e indígenas puede generar tensiones en términos de propiedad y acceso a recursos. La concentración de tierras en algunas zonas, como las áreas campesinas de mayor extensión, puede afectar la equidad en la distribución de la tierra, generando desequilibrios en los precios y en el uso del suelo, lo que, a su vez, impacta las dinámicas productivas y la capacidad de las comunidades para acceder a tierra para el desarrollo de sus actividades agropecuarias (Alcaldía Municipal de Totoró, 2008).

El municipio de Totoró está conformado por vías secundarias y terciarias en mal estado. Adicionalmente, cuenta con la vía nacional Troncal del Libertador la cual se encuentra pavimentada en buen estado. En general el municipio presenta una cobertura vial aproximada del 90%.

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 tierra 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 87,78%.

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

Figura 36. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Totoró



Fuente: UPRA (2023).

En temas de servicios públicos, el municipio de Totoró presenta una cobertura rural aproximada del 80% en la prestación del servicio de energía. Las veredas Guayaquil, Altomoreno, Bellavista y Pajosa no tienen este servicio. En cuanto al servicio de acueducto, este es muy deficiente, presenta una baja cobertura en la zona rural, cercana al 14,7%. Los predios ubicados en el sector de Gabriel López (800 personas beneficiadas) y en la cabecera son los únicos que cuentan con acueductos, en las demás veredas hay soluciones de agua. Sin embargo, estos sistemas no cuentan con planta de tratamiento. Con relación al servicio de internet y telecomunicaciones en el municipio, se tiene una baja cobertura en la parte rural, donde la mayoría de los suscriptores se ubican en la cabecera municipal. En Totoró, la limitada cobertura de servicios públicos y conectividad,

junto con desafíos de seguridad derivados de la presencia de grupos armados, impacta negativamente en el atractivo del mercado de tierras, frenando la inversión rural y el desarrollo agropecuario.

La hidrografía de Totoró está marcada por la presencia de varios ríos y fuentes de agua que surgen de las montañas andinas que rodean el municipio. Uno de los principales ríos es el río Totoró, que atraviesa la región y es una fuente importante de agua para la zona. Además, el municipio cuenta con numerosos afluentes y quebradas que desembocan en este río, formando una red hídrica que abastece tanto a la agricultura como a las poblaciones locales. La abundancia de ríos y quebradas en el municipio contribuye al mantenimiento de la biodiversidad y al desarrollo de actividades productivas como la agricultura. La región también se beneficia de su clima lluvioso, lo que asegura un suministro constante de agua a lo largo del año. A pesar de esto, el municipio no cuenta con un distrito de riego que permita beneficiar a los agricultores del municipio y, en consecuencia, fortalecer las líneas productivas y pecuarias que hacen presencia en el área rural. Los jagüeyes que los productores han podido construir suplen mínimamente la ausencia de los distritos.

En cuanto a las instituciones educativas en Totoró, hay un total de 11 instituciones oficiales de bachillerato. Específicamente la zona rural tiene un total de dieciocho instituciones educativas en el municipio (Alcaldía Municipal de Totoró, 2019).

No obstante, en la jurisdicción municipal se encuentra una presencia institucional que incluye notaría, registraduría, Banco Agrario y corresponsales bancarios. Aunque el SENA está presente en el municipio, es importante destacar que no cuenta con una sede física en esta jurisdicción.

Para el año 2024 según las proyecciones de población calculadas con base en los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV) (DANE, 2018), Totoró cuenta con una población total de 26.580 habitantes, y una población rural de 25.603 habitantes que representan el 95,70% del total de la población.

En el municipio se ha potenciado la participación de las mujeres rurales en proyectos productivos. Totoró actualmente tiene una política de mujeres, en la cual ellas se inscriben en el proceso productivo de su interés y la alcaldía brinda el apoyo y acompañamiento al mismo. Además, algunas mujeres son líderes comunitarias y trabajan con las comunidades indígenas, donde también hay artesanas.

En cuanto a los jóvenes ente los 18 – 28 años, se han apoyado en los planes de extensión brindando a la juventud herramientas que los empodere en los procesos organizativos y productivos. Por su parte el adulto mayor en el campo recibe asistencia social de las instituciones públicas

Finalmente, con relación al componente de seguridad, el municipio de Totoró presenta un nivel riesgo Medio de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV (UARIV, 2022), las preocupaciones sobre la seguridad jurídica disminuyen, lo que permite un acceso más amplio y constante a las zonas rurales. Aunque persisten algunos riesgos, la confianza de inversionistas y compradores es mayor, generando una demanda más activa y estable de tierras. Este nivel de riesgo tiende a facilitar una ligera apreciación en el valor de la tierra, con fluctuaciones menores influenciadas por la fertilidad y el potencial productivo de la región. La presencia de grupos armados es esporádica y tiene un impacto limitado en los proyectos de desarrollo agrícola, turístico e infraestructural, lo que favorece un crecimiento sostenido y un nivel moderado de tecnificación en el sector productivo.

Aunque el riesgo de victimización es medio, los problemas de acceso a servicios y el déficit en infraestructura básica moderan la valorización de la tierra. A pesar de algunos esfuerzos locales por fortalecer proyectos productivos con mujeres y jóvenes, la baja tecnificación limita el potencial agrícola, manteniendo los precios de la tierra en niveles estables pero bajos, con solo leves apreciaciones en áreas de alta fertilidad o potencial productivo.

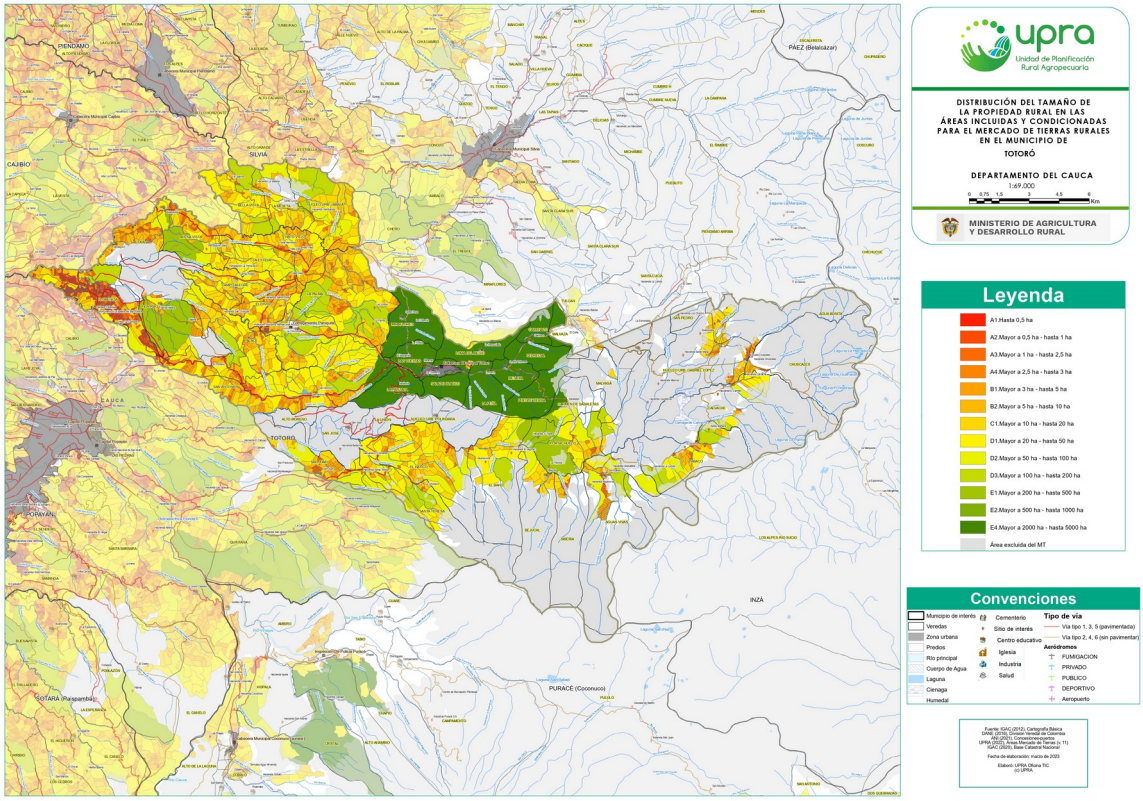
1.9.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

En general el municipio presenta una informalidad en la tenencia de la tierra de entre el 25% y el 50%, 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, Estas son formas para explotar la tierra.

Con un porcentaje de informalidad en el rango de clasificación entre el 25% y el 50%, la situación muestra una mejoría en términos de formalidad, pero aún persisten desafíos. A pesar de la presencia de oficinas de la SNR, notarías y otras entidades que facilitan los trámites, un segmento importante de los actores del mercado todavía enfrenta dificultades para acceder plenamente a estos servicios. Esta informalidad, aunque menor, se debe a problemas residuales de cobertura y acceso a las instituciones, lo cual conduce a un número considerable de transacciones sin respaldo legal completo. Si bien el índice de informalidad ha disminuido en comparación con niveles más altos, esta situación todavía afecta la participación de algunos agentes del mercado, generando ciertos niveles de inseguridad jurídica y manteniendo una percepción moderada de riesgo e inestabilidad.

El mapa de distribución del tamaño de la propiedad rural en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras elaborado por la UPRA muestra que, el municipio de Totoró en su mayoría presenta microfundios (hasta 3ha) con el 61.87% total de los predios del municipio, abarcando aproximadamente 1015.85 hectáreas, equivalente al 4,5% del total de las áreas incluidas y condicionadas el municipio.

Figura 37. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Totoró.



Fuente: UPRA (2023).

La alta informalidad en la tenencia de tierras en Totoró, junto con la predominancia de microfundios, limita el desarrollo eficiente del mercado de tierras al generar inseguridad jurídica y reducir el atractivo para inversiones de mayor escala. Esta estructura de propiedad fragmentada dificulta la consolidación de predios para proyectos agrícolas o productivos de mayor envergadura, frenando la tecnificación y el crecimiento económico rural. Aunque la presencia de instituciones como notarías y oficinas de la SNR mejora el acceso a trámites formales, las barreras residuales mantienen cierta inestabilidad en el mercado y restringen las oportunidades para la valorización sostenida de la tierra.

1.9.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

El municipio de Totoró al tener una población inferior a los 30.000 habitantes tiene como instrumento de ordenamiento territorial un Esquema de Ordenamiento Territorial - EOT, el cual se adoptó mediante el Acuerdo 014 de 2003 y definió como largo plazo el periodo constitucional 2007 a 2009. Sin embargo, para el año 2017 se adelantó el Acuerdo N° 018 del 26 de julio de 2017 por medio del cual se realiza un ajuste excepcional al Esquema de Ordenamiento territorial - EOT del municipio de Totoró, documento debidamente firmado y aprobado. Con este ajuste al EOT se cambia la tipología de vivienda del municipio para permitirse la construcción de vivienda multifamiliar y a su vez se modifica la volumetría de la construcción.

En temas normativos, el EOT establece los siguientes usos del suelo rural: Zona forestal protectora – productora, zonas agropecuarias semi-intensiva (adopta como uso principal agricultura con tecnología apropiada, rotación de cultivos, pastoreo semi-intensivo, reforestación - protectora - productora y como usos prohibidos industrial), zona agricultura tradicional (adopta como uso principal revegetalización, agricultura con tecnología apropiada y pastoreo semi-intensivo y como uso prohibido industrial, minero y residencial campestre), residencial campestre, zona de susceptibilidad minera, zona de protección y recuperación, zonas de nacimientos de agua y áreas protectoras de microcuencas que abastecen acueductos, humedal ciénaga de Calvache (adopta como uso principal para esta zona la de Protección, conservación y como uso prohibido el agropecuario, urbanístico, explotación hídrica) y zona susceptible a incendios forestales.

El Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) de Totoró define los usos del suelo rural con el objetivo de proteger y aprovechar de manera sostenible el territorio. A continuación, se resumen las zonas establecidas:

1. Zona Forestal Protectora–Productora: Destinada a la protección y producción forestal, permitiendo actividades sostenibles.

2. Zona Agropecuaria Semi-Intensiva: Uso principal en agricultura con tecnología apropiada, rotación de cultivos, y pastoreo semi-intensivo; prohíbe usos industriales.

3. Zona de Agricultura Tradicional: Uso para revegetalización, agricultura tradicional y pastoreo semi-intensivo; prohíbe actividades industriales, mineras y residenciales campestres.

4. Zona Residencial Campestre: Áreas permitidas para vivienda en entorno rural, adecuadas para viviendas de baja densidad.

5. Zona de Susceptibilidad Minera: Designada para áreas con posibles usos mineros regulados y controlados.

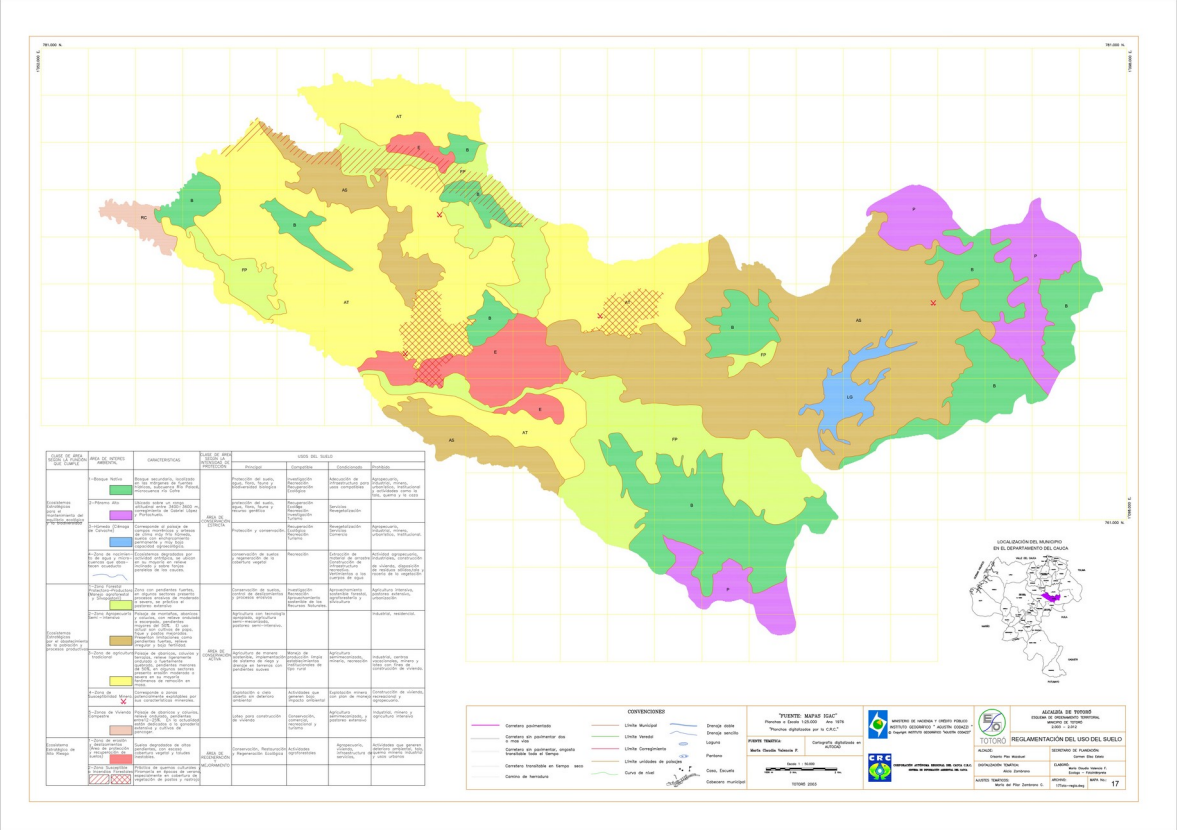
6. Zona de Protección y Recuperación: Áreas destinadas a la restauración y conservación ambiental.

7. Zonas de Nacimientos de Agua y Áreas Protectoras de Microcuencas: Protección de fuentes hídricas y abastecimiento de acueductos, limitando usos agropecuarios y urbanísticos.

8. Humedal Ciénaga de Calvache: Zona de protección y conservación; se prohíben actividades agropecuarias, urbanísticas y de explotación hídrica.

9. Zona Susceptible a Incendios Forestales: Áreas con estrategias para mitigar el riesgo de incendios.

Figura 38. Mapa de usos principales del suelo rural del municipio de Totoró



Fuente: Alcaldía Municipal de Totoró (2003).

Estos usos y zonas buscan equilibrar el desarrollo con la conservación ambiental, promoviendo prácticas sostenibles y delimitando actividades según la capacidad de uso del suelo y los riesgos ambientales.

Dentro del contexto territorial no se identifica áreas territoriales con usos inadecuados y en conflicto, ni minero, ni por sobre utilización, obras civiles u otros conflictos. Los sectores como la energía, la minería, el gas, etc. no son representativos en el municipio llegando a alcanzar a penas el 1% en sus mejores momentos (Municipio de Totoró, 2020).

Hacia la parte occidental del municipio, por los lados del sector Florencia, se ha empezado a observar parcelaciones y vivienda campestre, esto debido a la

influencia que tiene esta zona por su cercanía con la ciudad de Popayán que es de aproximadamente 19 km (30 minutos).

Referente a la población, la mayor parte de esta se ubica en el área rural con un porcentaje aproximado del 95% y el restante 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 municipio de Totoró cuenta con lugares turísticos apetecidos por los visitantes como las termales del Manzanal Sector el Baho, el Resguardo Indígena de Polindara, donde hay artesanías y gastronomía de la región; en la zona alta del municipio está la loma de la Cumbre lugar en el que se puede observar la ciudad de Popayán, Cajibío, Piendamó, Usenda, Silvia, Puracé y la población Paniquiteña; en el territorio de Jebalá está la loma de la Culebra, un sitio sagrado del territorio Nasa con una gran historia ancestral y que sirve también de mirador; en Florencia (zona fronteriza con Popayán y Cajibío), se encuentra un puente construido en la época colonial que se conserva y forma parte del patrimonio histórico local. En general se encuentran hermosos paisajes, quebradas, lagunas e iglesias.

De otra parte, el municipio de Totoró cuenta con zonas de distrito de riego activas que benefician a aproximadamente 241 familias. Estos son utilizados por los campesinos para actividades agrícolas y pecuarias.

El mercado de tierras en el municipio de Totoró, Cauca, está influenciado por diversos factores, como la prevalencia de usos agropecuarios tradicionales, una población mayoritariamente rural, y zonas de protección ambiental bien definidas que restringen el uso intensivo de ciertas áreas. La cercanía de sectores como Florencia a Popayán ha impulsado la aparición de parcelaciones y viviendas campestres, incrementando la demanda en esta zona específica. Sin embargo, la baja representatividad de actividades mineras e industriales, junto con un enfoque en la conservación y usos sostenibles, limita la expansión del

mercado de tierras a usos intensivos. Además, el atractivo turístico y la presencia de distritos de riego activos generan un interés moderado en propiedades rurales que apoyan el turismo y la agricultura, pero con un crecimiento controlado.

1.9.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El municipio se favorece de diferentes climas debido a la topografía que este presenta. El territorio se resume en tres zonas, la primera es la zona más baja donde el clima es templado, en segundo lugar, estaría el clima medio y por último las zonas de clima frío. En la zona de clima templado se encuentra el Resguardo de Novirao, Paniquitá, Jebalá, las veredas de Palace Alto y Palace Bajo, Campo Alegre, La Estela, Buena Vista, Santa Bárbara, La Pajosa, La Claudia, Florencia, Brisas y El Bolsón. En ellas se produce café, caña panelera, maíz, yuca, frijol, plátano, fique, brócoli, acelga, lechuga, frutales como: el lulo, tomate de árbol, aguacate, mora, entre otros.

Para el caso de la zona con clima cálido se encuentra el Resguardos de Polindara, Resguardo de Totoró y veredas del sector Campesino como el Hatico, Santa Teresa, San Juan alto y san Juan Bajo, Santa Teresa, Casco Urbano. En estos sectores se producen cultivos de hortalizas, brócoli, acelga, lechugas, zanahoria, cebolla, frijol, habichuela y maíz, frutales como lulo, manzana, tomate de árbol, mora, aromáticas, plantas medicinales y condimentarias y fique.

Por último, en la zona de clima frío están las veredas El Cofre, Malvaza, El Carmen Sabaleta, Portachuelo, Siberia, Bejucal, Aguas Vivas, Loma Alta, Tabaco, Calvache, Chuscales, Punta Larga, Agua Bonita, San Pedro, Tulcán, y el casco urbano de Gabriel López, Resguardo Totoró. En estas zonas se cultiva papa, arveja, olluco, abas, zanahoria, fresa, ganadería doble propósito, cebolla.

Tabla 23. Área y rendimiento de los principales cultivos en Totoró

Cultivo	Área Cosechada (ha)	Rendimiento (ton/ha)
Fique	1.198,00	0,20
Café	751,48	0,76
Papa todas las variedades	400,00	28,00
Caña Panelera	158,00	50,00
Papa Criolla	150,00	24,00
Maíz Amarillo Tradicional	110,00	2,00
Maíz Blanco Tradicional	52,00	1,70
Mora	37,00	5,29

Fuente: UPRA (2022).

En cuanto al café, el municipio tiene 1.020 familias cafeteras. El cultivo se encuentra sembrado en aproximadamente 890,47 hectáreas con una producción de 568,99 toneladas dando un rendimiento de 0,76 ton/ha.

Para el caso del fique en el año se puede llegar a dar hasta dos cortes. Se tiene un área sembrada de 1.198 hectáreas con una producción de 239,6 toneladas para un rendimiento estimado de 0,2 ton/ha. Se ha visto una transición de cultivos pasando del fique al café. Asimismo, estos dos cultivos se han ido cultivando de manera conjunta. De otra parte, el fique tiene un proceso de transformación a cabuya (en un porcentaje < al 2%), que se convierte en materia prima para la elaboración principalmente de bolsos, mochilas, entre otras artesanías.

Por su parte la papa tiene un área sembrada de 400 hectáreas, con una producción de 19.600 toneladas y un rendimiento de 28 ton/ha y de papa criolla un área sembrada de 150 hectáreas, con una producción de 1.872 toneladas y un rendimiento de 24 ton/ha. En el sector de Gabriel López se ubican los grandes productores de papa quienes a su vez han alquilado la tierra de los pequeños productores, ampliando así su producción. Esto ha generado que los pequeños productores se vuelvan jornaleros de estos grandes productores.

En el sector hay un centro regional de comercialización denominado Puerta de Oro, ubicado en la cabecera municipal. La mayoría de los productos se distribuyen para las ciudades de Cali, Popayán, Inzá y para el departamento del Huila.

Otro producto importante en el municipio es la piscicultura. En las veredas de Florencia, El Pedregal y Betania hay producción de tilapia y trucha. Esta línea productiva ha generado empleo e ingresos para diversas familias.

En cuanto al sector pecuario, en el municipio se tiene porcicultura en las veredas de Siberia, El Hatico, Florencia. Por su parte la ganadería es un renglón muy importante en materia productiva, se suministra leche a la ciudad de Popayán en un buen porcentaje, al igual que de carne para el consumo local y de municipios en la zona de influencia, como lo son Silvia, Piendamó, Morales, Popayán, Cajibío, entre otros.

A su vez, el municipio de Totoró presenta asociaciones de juntas comunales, asociación de productores, cooperativas, asociación de ganaderos, asociación de cafeteros, asociación de fiqueros y asociación de fruticultores.

El jornal en la zona alta esta entre $45.000 - $50.000 jornada completa (7am – 5pm), en la zona baja puede llegar a estar entre los $35.000 - $40.000 jornada completa. Específicamente para el cultivo de café, el jornal se paga a $30.000 gravado (con almuerzo) y $40.000 libre (sin almuerzo).

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 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), y los municipios de Silvia, Inzá e incluso con el mismo departamento

del Huila, esto ha favorecido la distribución de los productos que se generan al interior del municipio de Totoró, contribuyendo así al fortalecmiento de la economía en esta juristicción.

Lo contrario, un aspecto importante a fortalecer en el municipio es el turismo, ya que este no hace parte de un renglón importante en le economía de Totoró pero tiene todo el potencial para serlo.

1.9.5. Dimensión económica

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

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Estos sectores corresponden a las zonas más económicas del municipio por ser suelos más quebrados con pendientes e, f y g. a su vez tienen suelos con valores potenciales entre los 19 a 25 puntos indicando ser suelos malos a regulares. Estos suelos presentan susceptibilidad a la pérdida de suelo moderada, con un tamaño predial predominante hasta 0.5 ha con 12,33% y tiempos de desplazamientos menor a 1 hora con un 84,22%.

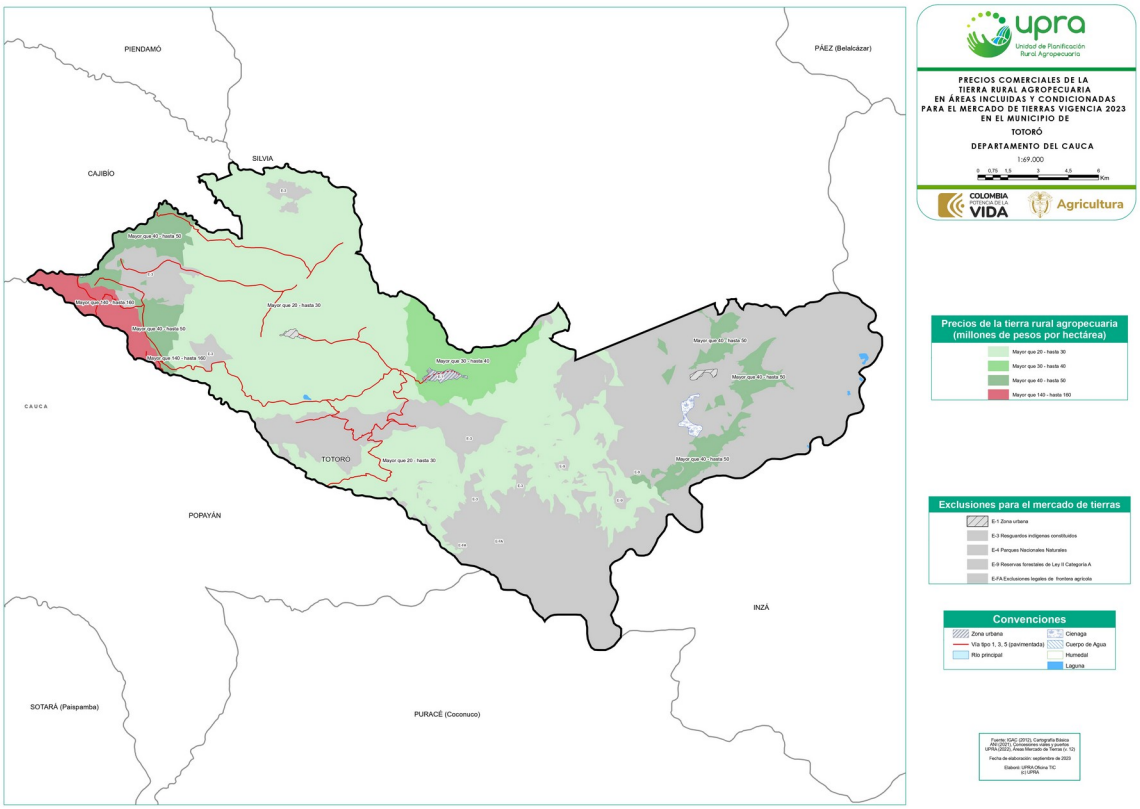
Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: son tierras con topografía quebrada (pendiente g), con suelos de media capacidad productiva, cuyos valores potenciales están ente los 27 a 34 puntos. No obstante, esta zona se ve influenciada por la cercanía al casco urbano y por la vía principal, y tiempos de desplazamientos menor a 1 hora con un 100%.

Mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea: son tierras muy productivas en las que se encuentran tierras con predominio de valor potencial de 47 a 52 puntos, indicando ser suelos que van de ser regulares hasta ser catalogados como moderadamente buenos a medianos. Para el caso del sector oriental donde se ubica Gabriel López, se presenta buen acceso vehicular, ya que por esta zona se llega al municipio de Inzá que a su vez es la salida hacia el departamento del Huila. Para la parte occidental del municipio, Santa Ana, Buena

Vista y Novirao, los precios se comportan en este rango por la influencia que tienen los predios con el municipio de Cajibío y con las parcelaciones que se están desarrollando allí. A su vez, estas zonas constan de buenas vías pavimentadas, con un tamaño predial predominante hasta 0.5 ha con 28,99% y tiempos de desplazamientos menor a 1 hora con un 99,40%.

Mayor que 140 hasta 160 millones de pesos por hectárea: Este es el rango de precio más elevado de todo el municipio, corresponde a las zonas próximas a Popayán. Así mismo, en esta parte del municipio se están presentando parcelaciones con fines de vivienda campestre. Los suelos presentan pendientes planas y cuentan con buen acceso vial, con valores potenciales de 59 a 63 puntos, con un tamaño predial predominante hasta 0.5 ha con 80,27% y tiempos de desplazamientos menor a 1 hora con un 100%.

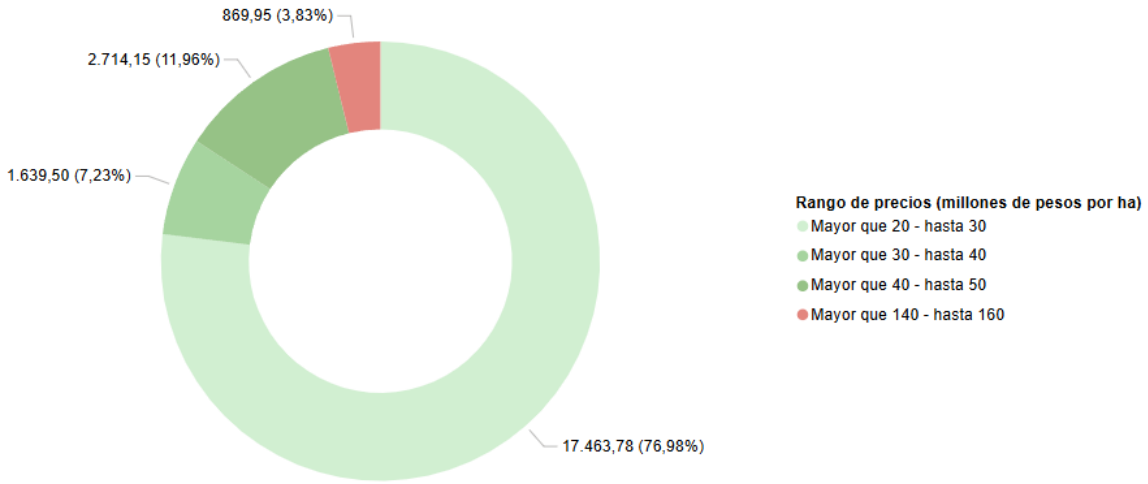
Figura 39. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Totoró



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 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea con un 76,98 % de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras rurales.

Figura 40. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Totoró



Fuente: UPRA (2023).

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

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	17463,8	Pedregal, Betania, Puente Tierra, La Peña, Portachuela, El Baho, El Hatico, Santa Teresa, san Juan, San Antonio, Palacé, El Diviso, Campo Alegre, La Palma, La Estela, Hato Viejo, Bellavista, La Meseta.	19 a 26 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 10 hasta 20 ha y mayor a 5 ha hasta 10 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 30 hasta 40	1639,5	Loma del Medio, Salado Blanco	27 a 34 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 40 hasta 50	2714,15	Buena Vista, Santa Ana, Novirao, San Pedro, Gabriel López, Malvasá, San Pedro, Chuscales y Tabaco.	47 a 52 puntos	Menor a 1 hora	Menores a 5 hasta 10 ha y mayor a 1 ha hasta 2.5 ha	Agrícola y pecuario

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas				
Mayor que 140 hasta 160	867,95	Florencia	59 a 63 puntos	Menor a 1 hora		Agrícola, pecuario y habitacional

Fuente: UPRA (2023).

En la entrevista realizada se indicó que el arriendo de la tierra en el sector agrícola es similar en todos los productos a excepción de la papa, que sería el arriendo más costoso que se presenta en el municipio; en cuanto a la ganadería el arriendo se da por cabeza de ganado mensual. En la Tabla 25 se especifican los valores de arriendo puntual para la parte agrícola y pecuaria de forma segregada.

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Papa	$4.000.000	Ha	Anual	El arriendo más costoso en todo el municipio se da para el cultivo de papa en el sector de Gabriel López
Agrícola: Hortalizas	$1.500.000	Ha	Anual	El arriendo de la tierra para cultivos agrícolas como las hortalizas es de $1.500.000 por hectárea anual.
Ganadería	$50.000 - $60.000	Cabeza	Mensual	Valor del arriendo mensual por cabeza de ganado $50.000 - $60.000

Fuente: UPRA (2023).

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

El mercado de tierras en el municipio de Totoró se ve fuertemente marcado por la cercanía a las cabeceras municipales, por la productividad de la tierra y por el acceso a los predios, donde los precios comerciales más altos en el municipio corresponden a las tierras que cumplen como mínimo con una de estas condiciones.

La zona rural del municipio de Totoró concentra su economía en diferentes líneas productivas, para el caso de la agricultura sus actividades se enfocan mayormente a los cultivos de arveja, café, caña panelera, fique, fresa, frijol,

maíz, mora, papa, plantas aromáticas, medicinales y condimentarias y el ulluco. Los cultivos con mayor área cosechada en el municipio son la papa, el fique, la caña panelera, la fresa, el maíz y el ulluco. En menor escala se encuentran las plantas aromáticas, la arveja y el frijol. Por otra parte, la piscicultura se destina al autoconsumo y se manejan comercialmente cultivos de especies nativas como la trucha (Municipio de Totoró, 2020).

Otras de las líneas productivas en el municipio es la ganadería doble propósito, la porcicultura traspatio y la piscicultura que contribuyen como un renglón importante en la economía del municipio.

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

El municipio de Totoró tiene un gran potencial turístico, sin embargo, se requiere apoyo desde la administración para su fortalecimiento y explotación, ya que este sector no hace parte de los renglones económicos del municipio. Totoró poco a poco a empezado a tomar fuerza en el turismo con la llegada de turistas al territorio que visitan sus aguas termales, artesanías en fique y gastronomía de la región. A su vez, este territorio presenta paisajes, lagunas, quebradas que hacen parte del patrimonio histórico local. Lo anterior ha contribuido a que en el municipio se empiecen a presentar parcelaciones de vivienda campestre aumentando el precio de la tierra.

1.10. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Villa Rica

1.10.1. Dimensión contextual

Villa Rica es un municipio localizado en el departamento de Cauca, a once horas cuarenta y cuatro minutos 11 h 44min de Popayán en un recorrido de 528 kms, de igual manera se encuentra a 1h 30 minutos de Cali, en un recorrido aproximado de 38,5 kilómetros. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado al norte del departamento, muy cerca de Cali a tan solo 29 kilómetros de distancia. Villa Rica limita al norte con los municipios de Puerto Tejada y Jamundí, al sur con los municipios de Guachené y Santander de Quilichao, al occidente con el municipio de Jamundí, y por el oriente con el municipio de Guachené.

El municipio de Villa Rica se encuentra ubicado en la provincia Norte del Departamento del Cauca al sur- occidente del país, Cuenta con un área total de 15.631,71 ha y dentro del Mercado de Tierras (MT) de 7.506,58 ha, en cuanto al relieve el municipio presenta, con una altitud variable entre 900 y 1.000 metros sobre el nivel del mar (m.s.n.m.), con una temperatura ambiente fluctuante entre 20 y 27°C,"

En cuanto a sus principales fuentes hídricas, el rio Cauca es la corriente principal que corre en dirección sur-norte del valle geográfico. El rio Palo es el afluente principal del río Cauca, y las quebradas aportantes más importantes son "la quebrada", "la vieja", "el tiple "tabla", "saladillo" y "potoco". Los suelos del Municipio de Villa Rica son desarrollados a partir de sedimentos aluviales moderadamente gruesos, de textura arcillosa, en relieve plano– cóncavo, con pendientes no mayores del 1 al 3%, moderadamente bien drenados y sin evidencias de erosión (Alcaldía Municipal de Villa Rica, 2020, p. 182).

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

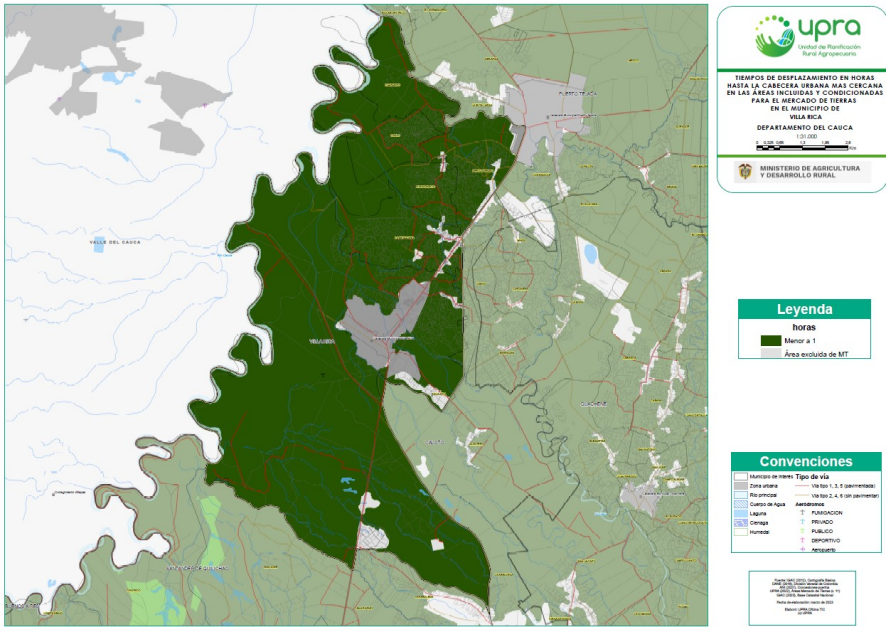
permite una condensación de las masas de aire con alto contenido de agua y por tanto fertilidad en la vegetación espontánea. El bs-T presenta en la provincia las mejores condiciones para ganadería y, con riego suplementario, para la agricultura. La vegetación arbórea va desapareciendo poco a poco para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

De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente la división política del municipio de Villa Rica está conformado por la cabecera y su extensa zona rural divida en la actualidad así Zona rural: Un (1) Corregimiento (Juan Ignacio) y cuatro (4) Veredas –Agua Azul, Primavera, Chalo y Cantarito.

Las veredas de Agua Azul, Primavera junto con el corregimiento de San Ignacio 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 de la producción de caña de azúcar. 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.

Figura 41. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Villa Rica.



Fuente: UPRA (2023).

La accesibilidad al municipio es 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.

Las zonas de Las veredas de Agua Azul, Primavera junto con el corregimiento de San Ignacio en donde las vías son en afirmado o en tierra y en buen estado de conservación. Esta condición se ve reflejada en el mercado de tierras debido a que en estos sectores se registran los mayores precios comerciales de la tierra en comparación con los costados norte y occidental del municipio.

Respecto de los servicios públicos en las zonas de corregimiento presentan coberturas de energía eléctrica del 90%. El prestador directo del servicio de agua potable y aseo es la Empresa de acueducto y alcantarillado del Río Palo. Se

tienen 3 acueductos que surten la demanda de agua municipal calculada en 45 litros /segundo. El estado de la infraestructura del sector es deficiente y requiere la macro medición y la micro medición, sectorización, válvulas de purga, ventosas, además de que la empresa Afrocaucana de Aguas tenga las condiciones para suministrar el agua potable al municipio, y potencializar pozos profundos. (Alcaldía Municipal de Villa Rica, 2020, p. 78).

En el sector rural no existe un sistema de acueducto diseñado para el suministro de agua para consumo humano, por tal razón se han establecido en las veredas sistemas de pozos profundos, en las veredas con cercanía a fuentes naturales de agua esta se toma de los ríos o quebradas. El porcentaje de viviendas ocupadas con acceso al servicio es de 94% en la cabecera municipal y 8,3% en la zona rural.

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 no se tiene buena cobertura.

El municipio cuenta con la presencia institucional del Banco Agrario, corresponsales bancarios de Bancolombia, sede de la Registraduría Nacional del Estado Civil y Notaría, no cuenta con oficina de la Super Intendencia de Notariado y Registro, por tal motivo los habitantes del municipio se deben desplazar a Cali ya que es la capital más cercana. Esta condición dificulta la realización de compraventas de inmuebles rurales ya que se debe incurrir en gastos adicionales como el desplazamiento para su consecución.

La red educativa del municipio de Villa Rica cuenta con 15 Centros de los cuales 10 se encuentran en el casco urbano, 4 instituciones educativas ubicadas en las veredas Chalo, Agua Azul, Cantarito y la primavera, 1 institución técnica en el corregimiento de San Ignacio.

Para la atención y garantía del derecho a la salud, el municipio cuenta hospital de primer nivel de atención, ubicado en la cabecera municipal, no cuenta con centros de salud rurales.

Asi mismo tampoco se cuenta con un distrito de riego que permita beneficiar a los agricultores del municipio y, en consecuencia, fortalecer las líneas productivas y pecuarias que hacen presencia en el área rural. 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 Villa Rica existen muy pocas asociaciones, de productores dentro de las cuales se destacan algunas asociadas a productos como la caña y la producción panelera principalmente.

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 Villa Rica presenta un nivel riesgo medio bajo de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV según la Unidad Para las Victimas (UARIV, 2022).

1.10.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

De acuerdo con las proyecciones del DANE, en 2024 Villa Rica tiene 22,156 habitantes distribuidos en 14.917 (67.3%) de población rural urbana y 7.239 de población rural (32.7%) (TerriData, 2024b).

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

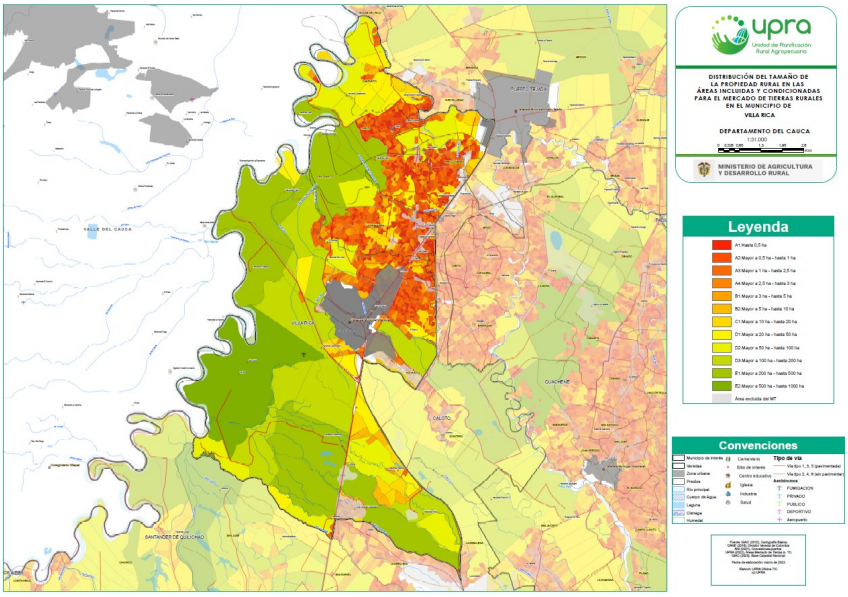
El municipio presenta una informalidad clasificada en el rango del 50 al 75% lo que significa que el 73%de las negociaciones se hacen sin títulos formales

(UPRA, 2020). Las formas de adquirir la tierra son variadas, tales como, la adjudicación, la sucesión y la ocupación. El porcentaje de informalidad se encuentra en el rango medio de clasificación, porcentaje que puede ser explicado 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 hasta 0,5 ha, el segundo rango va desde 0,5 hasta 1,0 ha, el tercer rango vas desde 1,0 hasta 2,5 ha, estos rangos se en cuentan atomizados en el municipio, en todo el municipio predominan los microfundios con el 92,56% del total de predios.

En estos sectores se registran dos grupos de valor el primero registra valores entre 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea en el costado sur del municipio. El segundo rango corresponde registra valores entre 100 hasta 120 millones de pesos por hectárea.

Figura 42. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Villa Rica



Fuente: UPRA (2023).

1.10.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

Mediante el acuerdo 025 de 2002 "Por Medio Del Cual Se Adopta El Plan Básico De Ordenamiento Territorial Del Municipio De Villa Rica Cauca", se establecen los siguientes usos del suelo rural:

ARTICULO 157. ORDENAMIENTO DE USO DEL SUELO RURAL

En el municipio se pueden identificar las siguientes zonas:

Zona Agrícola: Por sus condiciones agrológicas o tradición productora, son aptas para la producción de cosechas. Esa zona se ubica en el costado nor occidental del municipio estas zonas se dedican preferiblemente al cultivo de caña y registra valores que fluctúan en rangos de 80 a 100 millones por hectárea.

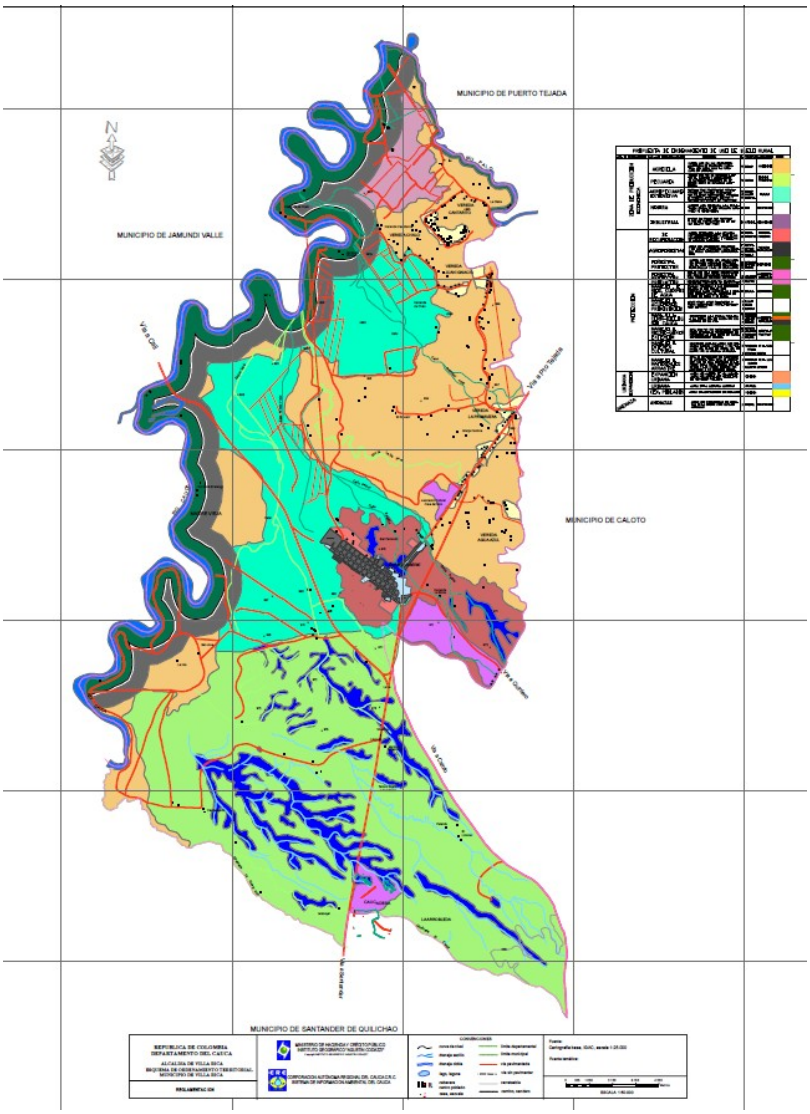
Zona Pecuaria: Aquellas áreas productoras pecuaria que por su condición limita el laboreo y adecuaciones, su capacidad productiva es inferior según su capacidad agrológica a la anterior zona de producción y amerita prácticas de conservación moderadas Esa zona se ubica en el costado sur occidental del municipio estas zonas se dedican preferiblemente al cultivo de caña y registra valores que fluctúan en rangos de 100 a 120 millones por hectárea.

Zona Agropecuaria Extensiva: Permite usos productivos agropecuarios en grandes superficies con cultivos permanentes, pastoreo o praderas, frutales, bosques y su cercanía a las vías permiten adaptarse a la producción. Esa zona se ubica en el costado oriental del casco urbano del municipio, estas zonas se dedican preferiblemente al cultivo de caña y registra valores que fluctúan en rangos de 80 a 100 millones por hectárea.

Zona Minera: Se denominan zonas de explotación de materiales, aquellas cuya principal actividad consiste en la extracción de materiales, para ser posteriormente utilizados en la industria y en la construcción. Incluye tanto el material que no va a sufrir posteriores transformaciones, como la arena, la piedra, etc., como también aquel que se someterá posteriormente a un proceso de transformación (arcilla para la producción de ladrillos). Esta zona se identifica

sobre el cauce del río Cauca. Debido a la escala del estudio 1:100.000, no se alcanza a presentar un valor diferencial para estas zonas.

Figura 43. Mapa usos del suelo rural del municipio de Villa Rica



Fuente: Alcaldía Municipal de Villa Rica (2002).

Teniendo en cuenta que el EOT presenta una desactualización de más de 20 años, el municipio NO 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.

1.10.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.

El sector agrícola condensa la mayor cantidad de usuarios y superficie de tierra. Abarca 98.66 hectáreas (85.57%) de la superficie total destinada a la actividad productiva y el 71.99%. los usuarios de asistencia técnica identificados. Por su parte, el sector pecuario que representa el 25% del total de usuarios y ostenta una superficie de 14.35 hectáreas. La economía del sector primario del municipio de Villa Rica se destaca con la siembra del cultivo de caña de azúcar con 3.940 hectáreas sembradas.

La tabla 26 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 26. Área y rendimiento de los principales cultivos en Villa Rica

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Caña de Azúcar	4.957,00	126,53
Plátano consumo interno	74,00	12,50
Cacao	73,00	0,65
Naranja Jaffa	23,00	5,71
Naranja Valencia	23,00	6,50
Ahuyama	20,00	8,90
Maíz Amarillo Tecnificado	16,00	1,40
Mandarina demás variedades	15,00	12,00
Mandarina Arrayana y/o Oneco	11,00	12,00
Guayaba	9,00	6,50
Maíz Amarillo Tradicional	8,00	3,00
Yuca consumo en fresco	5,00	15,00
Banano consumo interno	4,00	5,00
Limón demás variedades	4,00	5,00

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Maracuyá	4,00	6,00
Habichuela	4,00	5,00
Maíz Blanco Tecnificado	2,00	1,40
Limón Tahití	1,50	5,50
Pimentón	1,50	4,00
Frijol	1,50	1,70
Tomate	1,20	23,50

Fuente: UPRA (2022).

El valor del jornal para actividades agropecuarias es de $ 40.000 a $ 50.000 si es libre en horario de 7 a 5 pm.

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

1.10.5. Dimensión económica

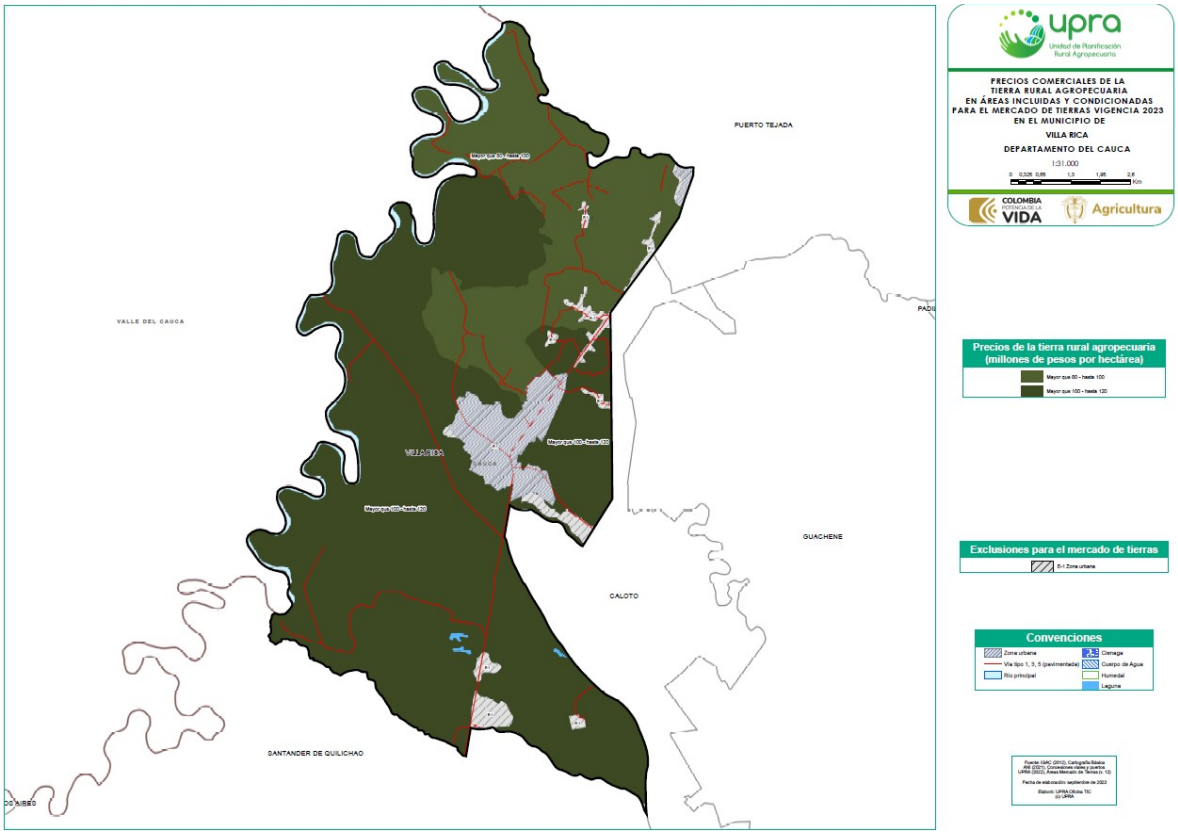
Los rangos de precios comerciales de la tierra rural definidos en el municipio de Villa Rica son los siguientes:

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 77 a 84 puntos. Se ubica en la zona nor occidental, abarcando de manera total las veredas de Cantarito, Chalo, Perico Negro, La primavera, 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., el tamaño predominante de los predios corresponde a microfundios o sea predios con áreas de 0 a 3 hectáreas, con el 95,55% del total de los predios, el uso predominante es el agrícola y pecuario.

Mayor que 100 hasta 120 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía plana, fácil acceso, vías veredales en buen y regular estado de

conservación, valores potenciales entre 27 a 34 puntos Se ubica en la zona nor occidental, abarcando de manera total las veredas de Aguazul, Juan Ignacio 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, los tiempo de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana son menores a 1 hora en la totalidad de la zona, en cuanto al tamaño de los predios predominan los microfundios en el 87,75% del total de predios.

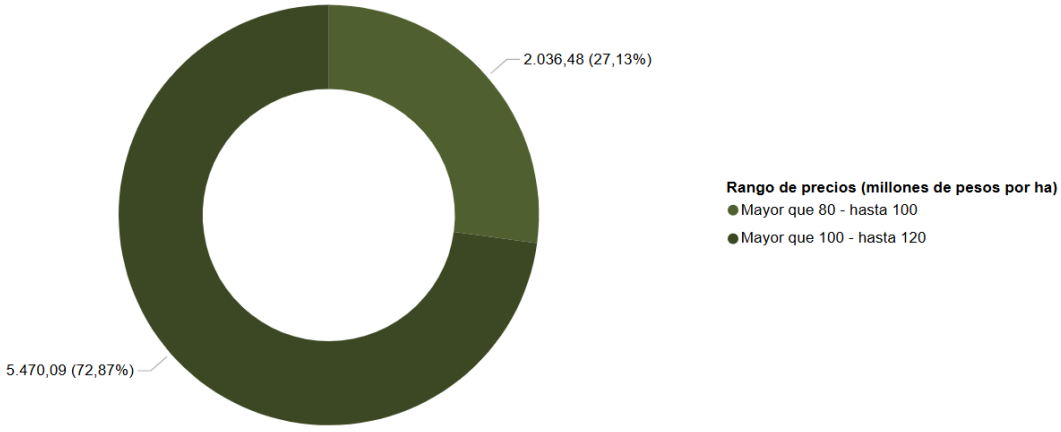
Figura 44. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural Villa Rica



Fuente UPRA (2023).

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 100 hasta 120 millones de pesos por hectárea con un 72,87% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 45. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Villa Rica



Fuente: UPRA (2023).

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

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	2.036,48	Cantarito, Chalo, Perico Negro, La primavera	77 a 84 puntos	Menor a 1 hora	Microfundios	Agrícola y pecuario.
Mayor que 100 hasta 120	5.470,09	Aguazul, Juan Ignacio	27 a 34 puntos	Menor a 1 hora	Microfundios	Agrícola

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio se ofertan suelos principalmente para el establecimiento de cultivos de caña y piña, la información recolectada se presenta a continuación:

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Caña	De $ 3.000.000 a $ 4.000.000	Ha	anual	Cultivos de Caña de Azúcar
Piña	De $ 1.000.000 a $ 1.500.000	Ha	anual	Cultivos de Piña

Fuente: Umata (2023).

1.10.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Villa Rica

En Villa Rica 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 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.

En cuanto a la actividad agropecuaria, cabe mencionar que la principal actividad es la agricultura, cuyo principal cultivo del municipio son caña de azúcar, el plátano, el cacao, y la naranja jaffa, posteriormente se identifican algunos frutales y otros cultivos de menor escala, pero no menos importantes.

Existe una alta fragmentación de la tierra, por cuanto los microfundios son el 92,56% del total de predios, los minifundios el 3,38%, la pequeña propiedad el 1,15%, la mediana propiedad el 3,52% de los predios y la gran propiedad el 0,54%, este hecho influye en el mercado de tierras y se evidencia en los altos

valores por hectárea que van desde 80.000.000 ha a 120.000.000 ha, siendo de los mas altos en la región.

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 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 Villa Rica existen problemas de orden público, debido a la presencia de grupos armados al margen de la ley, lo cual influye de forma negativa en la valoración de las tierras.

Conclusiones

Para la elaboración de la caracterización de la dinámica del mercado de tierras rurales agropecuarias, en los 42 municipios del departamento de Cauca se determinaron los rangos de precios comerciales a escala 1:100.000, se desarrolló además, un proceso de investigación en los territorios capturando información cualitativa y cuantitativa de fuentes primarias y secundarias de variables incidentes en los precios comerciales de la tierra como el índice de informalidad, categoría de ruralidad, unidades físicas homogéneas (valor potencial), índice de riesgo de victimización, tiempos de desplazamiento a las cabeceras urbanas más cercanas, distribución de tamaño predial y rangos de precios unitarios de las tierras rurales.

De los 3.125.130,121 hectáreas que componen el departamento del Cauca, se tiene que el 52,41% correspondiente a 1.637.926,299 hectáreas hacen parte de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras y el área restante es decir el 47,59% (1.487.203,82 hectáreas) son áreas excluidas en las cuales no se pueden desarrollar actividades agropecuarias, ya que están dedicadas a la conservación, preservación, restauración o presentan restricciones legales que impiden que se puedan comprar o vender libremente en el mercado (territorios colectivos, patrimonio arqueológico de la Nación y bienes de uso público, zonas urbanas, entre otras). Esta relación muestra un gran complejo de biodiversidad, selva, paramo, parques naturales y zonas de especial importancia ecosistémica, asi como un grupo de población étnica y colectiva importante caracterizada por ser unas de las más grandes del país; lo que requiere de un cuidado y atención en el ordenamiento territorial y políticas publicas que mantengan dicha relación.

El 52,41% de las áreas que están disponibles para actividades agropecuarias y otras transacciones en el mercado de tierras es significativo para la para programas y proyectos que viene implementado el gobierno nacional como identificación de las Zonas de Protección para la Producción de Alimentos – ZPPA toda vez que al interior de esta área se pueden comprar y vender predios libremente en el mercado de tierras rural formal y se pueden desarrollar proyectos productivos. Sin embargo, la presencia de casi la mitad del territorio bajo restricciones legales plantea un desafío para equilibrar las necesidades económicas de la población con las exigencias de conservación y sostenibilidad.

Santa Rosa, El Tambo y Páez (Belalcázar) son los municipios que cuentan con más de 100.000 hectáreas dentro de las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras del departamento, en conjunto estos 3 municipios abarcan el 31,31% del total departamental y el precio por hectárea no supera los 40 millones. A pesar de que estos municipios presentan la mayor área del territorio para el mercado de tierras, Popayán al ser capital del departamento presenta unas dinámicas tendientes a establecer usos diferentes a los agropecuarios que generan presión sobre los precios de la tierra rural e incrementan su valor económico por unidad de área alcanzando hasta los 600 millones de pesos por hectárea. Asi mismo municipios del norte del departamento influenciados por la cercanía a la capital vallecaucana (Cali), presentan unas dinámicas inmobiliarias especiales donde convergen distintos usos del suelo y su extensión de área de terreno es mucho menor. Santander de Quilichao (2,87%), Corinto (1,59%), Caloto (1,05%), Miranda (0,93%), Puerto Tejada (0,63%), Guachené (0,55%), Villa Rica (0,46%) y Padilla (0,40%); estos ocho municipios representan el 8,48% del total de las áreas para el mercado de tierras departamental y presentan precios comerciales máximos de hasta 140 millones de pesos, a excepción de Santander de Quilichao presenta mayores precios similares a la capital (Popayán).

Ahora, estos municipios cuentan con buena conectividad vial, lo que les permite ser epicentro de intercambio comercial con ciudades principales de otros departamentos, como Cali, Pereira, Armenia. Aquellos municipios con vocación agropecuaria y con tiempos de desplazamiento inferiores a 1 hora a la zona urbana más cercana o con más de 25.000 habitantes tienden a tener precios comerciales de la tierra rural agropecuaria más altos en comparación con aquellos que superan la hora de corrido, debido a que en estos centros urbanos principales es donde se consolidan los centros de acopio, comercialización, distribución y transformación de los productos agropecuarios.

Municipios como Guapi, Piamonte, Santa Rosa, Suarez y Sucre donde la conectividad es deficiente especialmente en época de invierno, con dificultad de acceso y en donde se llega a incurrir en transporte por vía fluvial, presentan los precios comerciales de la tierra rural son más bajos del departamento, ubicándose en el menor rango de 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea; Estos municipios presentan limitantes para el desplazamiento de materia prima y comercialización de productos agropecuarios cosechados.

De los 42 municipios del departamento del Cauca, solo 8 presentan porcentajes de informalidad inferiores al 50% y, 15 de ellos presentan una informalidad superior al 75%; de estos últimos sobresalen municipios como Almaguer, Bolívar, Sucre, La Sierra y La Vega que presentan los mayores porcentajes de informalidad (96%, 93%, 92%, 89% y 88% respectivamente) en los cuales presentan rangos de precio mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea y de 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea, que son en todo caso los precios más altos en estos municipios.

En relación con la variable de tamaño predial, el 69,93% de los predios incluidos dentro de las áreas para el mercado de tierras corresponden a microfundios y presentan áreas inferiores a 3 hectáreas, sin embargo, estos solo ocupan el 8,13% de la extensión total del departamento. Con lo anterior, los precios comerciales de la tienen una relación inversamente proporcional con la distribución de tamaño predial, pues las tierras definidas con los precios comerciales mayores a 60 millones por hectárea predominan en un 16,87% microfundios con áreas inferiores a 3 hectáreas, estos se ubican principalmente en cercanías con las cabeceras urbanas y corregimientos, presentan mejor accesibilidad, disponibilidad de servicios públicos y tienden a tener usos diferente al agropecuarios, siendo zonas que presuntamente pueden llegar a tener menos oportunidades para proyectos de inversión en el sector por cuenta de la presión del aumento en el precio de la tierra y esto dependerá en gran medida de la consolidación de estos usos tanto física como jurídicamente (derechos adquiridos). Por otro lado, en las zonas con precios inferiores a 10 millones de pesos hectárea predominan los predios de gran extensión con áreas superiores a 200 hectáreas, donde además inciden aspectos como infraestructura vial, la baja disponibilidad de servicios y predios en colindancia con las zonas de protección. Para el rango mayor a 10 hasta 30 millones de pesos por hectárea predomina la mediana propiedad con tamaños entre 20 y 200 hectáreas; finalmente para el rango de precios mayor que 30 hasta 60 millones de pesos por hectárea predomina el minifundio y pequeña propiedad con extensiones entre 3 y 20 hectáreas.

En cuanto al valor potencial definido por las UFH determinadas con base en la metodología de AHT del IGAC, el 48,43% del total de las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras predominan los suelos clase 10 y 11 con valores potenciales entre 19-26 puntos y 27-34 puntos, lo que representa una mala capacidad productiva a causa de algunas limitantes o las fuertes pendientes.

Los municipios de Popayán, Totoró, Cajibío, Santander de Quilichao y Puerto Tejada que presentan los mayores precios comerciales definidos en la región siendo estos mayores que 120 hasta 600 millones de pesos la hectárea, donde el 33,95% de los suelos predominan las tierras clase 02, con valores potenciales entre 77 y 84 puntos, que describen estas tierras con muy buena capacidad productiva para la actividad agropecuaria; en este sentido son municipios que por su condición edafoclimática presentan factores favorables para el desarrollo de las actividades agropecuarias que en su mayoría son tierras mecanizables.

En contraste, en los menores rangos de precios definidos en todo el departamento inferiores a 10 millones de pesos por hectárea se presentan los municipios como Guapi, Piamonte, Santa Rosa, Sucre, Suárez, el Tambo, donde el 72,62% sus tierras predominan las clases 10, 11 y 12 con valores potenciales entre 11 y 34 puntos, lo que describen tierras con capacidades malas a muy malas debido a sus limitantes y requiere de importantes adecuaciones en los suelos para mitigar estas.

Finalmente, Aunado a lo anterior, de los 42 municipios del departamento del Cauca 20 de ellos se ubican en los niveles “Medio Alto” y “Alto” respecto al Índice de Riesgo de Victimización – IRV, esta última categoría la ocupan los municipios de Argelia (0,76), Piamonte (0,72), El tambo (0,71), Corinto (0,68), caloto (0,68), Suarez (0,67), Toribio (0,65), Guapi (0,65) y López (0,64); estos municipios tienden a tener los precios comerciales de la tierra más bajos lo que limita la inversión y el mercado de tierras puesto que son municipios donde se presentan mayores hechos 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, como por ejemplo las afectaciones contra la vida, la libertad personal, la seguridad, la integridad personal y la libertad de circulación.

Referencias

Alcaldia de Silvia. (2020). *Plan de desarrollo territorial Silvia, Cauca (2020-2023)*.

Alcaldía Municipal de Santander de Quilichao. (2002). *Plan Basico de Ordenamiento Territorial de Santander de Quilichao*. *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 Santander de Quilichao. (2020). *Plan de Desarrollo Municipal del municipio de Santander de Quilichao*. *57*(2), 1–67.

Alcaldía Municipal de Sotara. (2004). *Esquema de Ordenamiento territorial del municipio de Sotara*. *1*.

Alcaldía Municipal de Sotara. (2020). *Plan de Desarrollo Municipal de Sotara 2020 - 2023*. *53*(9), 1689–1699.

Alcaldía Municipal de Suárez. (2019). *Plan Vial Municipal*. 1–23.

Alcaldía Municipal de Suárez. (2020). *Plan de Desarrollo "Por un Suárez incluyente, emprendedor, sostenible y en paz"*. *02*, 1–277. https://alcaldia-de-suarez-en-cauca.micolombiadigital.gov.co/sites/alcaldia-de-suarez-en-cauca/content/files/000205/10243_plan-de-desarrollo-definitivo-final-09-de-junio.pdf

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

Alcaldía Municipal de Timbío. (2019). *Plan Vial Municipal*. 71.

Alcaldía Municipal de Toribío. (2019). *Plan Vial Municipal*. 71.

Alcaldía Municipal de Totoró. (2003). *Reglamentación del uso del suelo*. *6*(1–3), 31–47. https://doi.org/10.32685/0120-1425/bolgeol6.1-3.1958.295

Alcaldía Municipal de Totoró. (2008). *Plan De Desarrollo Municipal 2008-2011*. 2–110.

Alcaldía Municipal de Totoró. (2019). *Sedes educativas rurales*.

Alcaldía Municipal de Villa Rica. (2002). *Esquema de Ordenamiento Territorial*.

Alcaldía Municipal de Villa Rica. (2020). *Plan de Desarrollo Municipal*. http://www.villarica-cauca.gov.co/municipio/nuestro-municipio

DANE. (2018). *Censo Nacional de Población y Vivienda - CNPV*. https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/censo-nacional-de-poblacion-y-vivenda-2018

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

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

IGAC. (2021). *CARACTERIZACIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL C ON F I N E S D E C A T A S T RO MU L T I P RO PÓ S I T O MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO (CAUCA)*.

Municipio de Totoró. (2020). *Plan De Desarrollo Municipal 2020-2023*.

TerriData. (2024a). *Caracterización territorial del Municipio de Suárez*. https://terridata.blob.core.windows.net/fichas/Ficha_19780.pdf

TerriData. (2024b). *Caracterización territorial del Municipio de Villa Rica, Cauca*. https://terridata.blob.core.windows.net/fichas/Ficha_19845.pdf

TerriData. (2024c). *Municipio de Timbío*.

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*.

UPRA. (2022). *Evaluaciones Agropecuarias Municipales - EVA*. https://upra.gov.co/es-co/Paginas/eva_2022.aspx