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

TOMO I

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

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

Versión: 1

Fecha: 29 de noviembre de 2024

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

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

Resumen

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

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

Abstract

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

projecting its trends, and expanding the national baseline of commercial land prices to a scale of 1: 100.000 for the department of Cauca. Mixed descriptive methodologies were employed through deterministic techniques that allowed, among other things, the determination of commercial land price ranges as a potential synthesizer of the relationship of the transversal contextual variable.

Keywords: Land market, prices, dynamics, characterization.

Tabla de contenido

Resumen....2
Abstract....2
Índice de tablas....7
Índice de figuras....9
Lista de siglas y abreviaturas....12
Glosario....13
Introducción....15
Objetivos....17
Objetivo general....17
Objetivos específicos....17
Limitaciones y Alcance....17
1. Antecedentes....18
1.1. Contexto general....18
1.2. Marco jurídico....21
2. Marco de referencia....27
3. Metodología....31
3.1. Trabajo preliminar....32
3.2. Trabajo de campo....34
3.3. Posproceso....34
3.4. Productos....35
3.5. Socialización y divulgación....35
4. Desarrollo....36
4.1. Dinámica del mercado de tierras rurales del departamento del Cauca....36
4.1.1. Dinámica del Mercado Inmobiliario de Tierras....36
4.1.2. Índice de Informalidad en la tenencia de la tierra rural....38
4.1.3. Categoría De Ruralidad....42
4.1.4. Unidad Física Homogénea....45
4.1.5. Dinámica de la Economía en el departamento del Cauca....48
4.1.6. Riesgo de Victimización....49
4.1.7. Tiempos de desplazamiento a las cabeceras urbanas más cercanas. .51

4.1.8. Distribución de tamaño predial.....53
4.1.9. Precios de la tierra.....56
4.2. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Popayán.....63
4.2.1. Dimensión contextual.....63
4.2.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....68
4.2.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....69
4.2.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....73
4.2.5. Dimensión económica.....74
4.2.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Popayán 83
4.3. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Almaguer.....85
4.3.1. Dimensión contextual.....85
4.3.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....92
4.3.3. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....94
4.3.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....96
4.3.5. Dimensión económica.....98
4.3.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Almaguer 103
4.4. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Argelia.....105
4.4.1. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....113
4.4.2. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....115
4.4.3. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....118
4.4.4. Dimensión económica.....120
4.4.5. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Argelia 124
4.5. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Balboa.....126
4.5.1. Dimensión contextual.....126
4.5.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....133
4.5.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....135
4.5.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....138

4.5.5. Dimensión económica.....139
4.5.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Balboa 144
4.6. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Bolívar.....148
4.6.1. Dimensión contextual.....148
4.6.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....153
4.6.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....155
4.6.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....157
4.6.5. Dimensión económica.....160
4.6.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Bolívar 164
4.7. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Buenos Aires.....168
4.7.1. Dimensión contextual.....168
4.7.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....175
4.7.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....177
4.7.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....180
4.7.5. Dimensión económica.....181
4.7.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Buenos Aires.....187
4.8. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Cajibio.....189
4.8.1. Dimensión contextual.....189
4.8.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....196
4.8.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....197
4.8.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....201
4.8.5. Dimensión económica.....203
4.8.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Cajibio 211
Referencias.....214

Índice de tablas

Tabla 1. Distribución por municipio del área para el Mercado de Tierras en Cauca 29
Tabla 2. Dimensiones de la dinámica del mercado de tierras rurales.....36
Tabla 3. Instrumentos de Ordenamiento Territorial y última actualización catastral por municipio en el departamento del Cauca.....40
Tabla 4. Relación de rangos de informalidad con precios comerciales en el departamento del Cauca.....42
Tabla 5. Relación de rangos de categoría de ruralidad con precios comerciales en el departamento del Cauca.....45
Tabla 6. Distribución de área por clase de tierra en el departamento del Cauca. 46
Tabla 7. Distribución de rango de precios por clase de tierra en el departamento del Cauca.....47
Tabla 8. Distribución de rango de precios por categoría de IRV en el departamento del Cauca.....51
Tabla 9. Tiempos de desplazamiento en el departamento del Cauca.....52
Tabla 10. Distribución tamaño predial en el departamento del Cauca.....54
Tabla 11. Distribución de rango de precios por tamaño predial en el Cauca...55
Tabla 12. Rangos de precios comerciales de la tierra rural determinados en el departamento del Cauca.....56
Tabla 13. Descripción de los Rangos de precios comerciales de la tierra rural en el departamento del Cauca.....59
Tabla 14. Área y rendimiento de los principales cultivos en Popayán.....73
Tabla 15. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Popayán.....81
Tabla 16. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Popayán.....83
Tabla 17. Área y rendimiento de los principales cultivos en Almaguer.....97

Tabla 18. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Almaguer.....101
Tabla 19. Precios de arriendo de la tierra rural en el municipio de Almaguer 103
Tabla 20. Área y rendimiento de los principales cultivos en Argelia.....119
Tabla 21. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Argelia.....123
Tabla 22. Precios de arriendo de la tierra rural en el municipio de Argelia....124
Tabla 23. Área y rendimiento de los principales cultivos en Balboa.....139
Tabla 24. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Balboa.....143
Tabla 25. Precios de arriendo de la tierra rural en el municipio de Balboa....144
Tabla 26. Área y rendimiento de los principales cultivos en Bolívar.....158
Tabla 27. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Bolívar.....163
Tabla 28. Precios de arriendo de la tierra rural en Bolívar.....164
Tabla 29. Área y rendimiento de los principales cultivos en Buenos Aires.....181
Tabla 30. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Buenos Aires.....185
Tabla 31. Canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Buenos Aires.....187
Tabla 32. Área y rendimiento de los principales cultivos en Cajibío.....202
Tabla 33. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Cajibío.....209
Tabla 34. Precios de arriendo de la tierra rural en el municipio de Cajibío....211

Índice de figuras

Figura 1. Mapa de la línea base nacional de rangos de precios comerciales de la tierra rural en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras 20
Figura 2. Normatividad del mercado de tierras rurales agropecuarias en Colombia.....24
Figura 3. Distribución del área para el mercado de tierras en el Cauca.....27
Figura 4. Mapa de áreas para el mercado de tierras departamento del Cauca 28
Figura 5. Etapas de abordaje para la caracterización de la dinámica del mercado de tierras rurales en Colombia.....32
Figura 6. Índice de informalidad por municipio en el departamento del Cauca 40
Figura 7. Categorías de ruralidad a nivel departamental en el Cauca.....43
Figura 8. Tipos de unidad según el valor potencial (VP), color asignado.....45
Figura 9. Distribución de IRV en el departamento del Cauca.....50
Figura 10. Distribución de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en el departamento del Cauca.....57
Figura 11. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Cauca 58
Figura 12. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Popayán.....65
Figura 13. Mapa de Distribución del Tamaño de la Propiedad Rural en el municipio de Popayán.....69
Figura 14. Mapa de usos principales del suelo rural del municipio de Popayán 71
Figura 15. Mapa rango de precios comerciales de la tierra rural en Popayán. .79
Figura 16. Distribución del área por rangos de precios comerciales de la tierra rural en Popayán.....80
Figura 17. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas incluidas y condicionadas del Mercado de Tierras en Almaguer.....88
Figura 18. Mapa de distribución del tamaño predial en Almaguer.....93
Figura 19. Mapa del reglamento de usos del suelo en Almaguer.....95

Figura 20. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Almaguer.....100
Figura 21. Distribución del área por rangos de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Almaguer.....100
Figura 22. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas incluidas y condicionadas del Mercado de Tierras en el municipio de Argelia.....109
Figura 23. Mapa de distribución del tamaño predial en Argelia.....114
Figura 24. Mapa de Zonificación de Usos en el Suelo Rural en Argelia.....117
Figura 25. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Argelia 122
Figura 26. Distribución del área por rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Argelia.....122
Figura 27. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas incluidas y condicionadas del Mercado de Tierras en Balboa.....130
Figura 28. Mapa de distribución del tamaño predial en Balboa.....134
Figura 29. Mapa de zonificación de Usos Rurales municipio de Balboa.....136
Figura 30. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria Balboa 141
Figura 31. Distribución del área por rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Balboa.....142
Figura 32. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas incluidas y condicionadas del Mercado de Tierras en Bolívar.....150
Figura 33. Mapa de distribución del tamaño predial en Bolívar.....155
Figura 34. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Bolívar 162
Figura 35. Distribución de área por rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Bolívar.....162
Figura 36. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Buenos Aires.....171

Figura 37. Mapa de distribución del tamaño de la propiedad rural en Buenos Aires.....176
Figura 38. Mapa usos del suelo rural del municipio de Buenos Aires.....179
Figura 39. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Buenos Aires.....184
Figura 40. Distribución del área por rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Buenos Aires.....184
Figura 41. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas incluidas y condicionadas del Mercado de Tierras en el municipio de Cajibio.....192
Figura 42. Mapa de distribución del tamaño predial en Cajibío.....197
Figura 43. Mapa de Zonificación de usos rurales en Cajibio.....200
Figura 44. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Cajibío 207
Figura 45. Distribución del área por rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Cajibío.....208

Lista de siglas y abreviaturas

ADR	Agencia de Desarrollo Rural
APPA	Áreas de Protección para la Producción de Alimentos
DANE	Departamento Administrativo Nacional de Estadística
DDHH	Derechos humanos
DIH	Derecho Internacional Humanitario
DIVIPOLA	División político – administrativa de Colombia
DNP	Departamento Nacional de Planeación
ENAM	Encuesta nacional de arroz mecanizado
EVA	Evaluaciones Agropecuarias Municipales
GDB	Geodatabase
IGAC	Instituto Geográfico Agustín Codazzi
IRV	Índice de Riesgo de Victimización
MADR	Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural
MT	Mercado de tierras
ORIP	Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
RT	Rangos de tamaño
RUV	Registro único de victimas
SICA	Sistema de información cafetero
SMMLV	Salario mínimo mensual legal vigente
SNR	Superintendencia de Notariado y Registro
TIC	Oficina de Tecnologías de la Información
UAF	Unidad Agrícola Familiar
UFH	Unidad física homogénea
UPRA	Unidad de Planificación de Tierras Rurales, Adecuación de tierras y Usos Agropecuarios

Glosario

Área: Es una medida de extensión de una superficie, expresada bajo el estándar del sistema internacional de unidades.

Áreas para el mercado de tierras rurales agropecuarias: Aquellas que dentro de la frontera agrícola pueden formar parte del mercado de tierras rurales agropecuarias del país (áreas incluidas), aquellas que tienen condicionamientos (áreas condicionadas) o en las que está expresamente prohibido (áreas excluidas).

Avalúo catastral: Según el artículo 2.2.2.1.1. del Decreto 148, es el valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción. (UPRA, 2020b)

Compraventa: Es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio (CC, 1887).

Dinámicas del mercado inmobiliario de tierras rurales: Se refiere a los cambios del mercado inmobiliario derivados de hechos o circunstancias económicas, sociales y jurídicas que se pueden comprender y evidenciar a partir del estudio del comportamiento individual de los agentes que intervienen a través de acciones u omisiones y sus relaciones de poder e influencia sobre dicho mercado (Resolución 383 de 2019, 2019).

Divipola: nomenclatura estandarizada, diseñada por el DANE para la identificación de Entidades Territoriales (departamentos, distritos y municipios), Áreas No Municipalizadas y Centros Poblados, mediante la asignación de un código numérico único a cada una de estas unidades territoriales (DANE, n.d.).

Geodatabase: En su nivel más básico, una geodatabase de ArcGIS es una colección de datasets geográficos de varios tipos contenida en una carpeta de sistema de archivos (ESRI, 2019).

Isócrona: una superficie continua donde a cada punto se le asigna el tiempo que tardaría en llegar desde el sitio de interés hasta el centro urbano (DNP, 2018).

Mercado de tierras: Conjunto de transacciones o acuerdos libres de coerción, mediante las cuales se realiza el intercambio parcial o total sobre alguno o algunos de los componentes del derecho de propiedad (uso, goce y disposición) de predios que no han sido objeto de exclusiones legales (MADR, 2017).

Predio: En el ámbito de la gestión catastral, es el inmueble con o sin título registrado, no separado por otro predio, con o sin construcciones y/o edificaciones y vinculado con personas naturales o jurídicas, según su relación de tenencia: propietario, poseedor u ocupante (IGAC, 2020c).

Valor potencial: índice numérico utilizado como indicador de la calidad de las tierras obtenido con base en la cuantificación de algunas variables relacionadas con las condiciones agronómicas de los suelos, el clima y el relieve (IGAC, 2023, p. 3).

Introducción

La UPRA dentro de su misionalidad de planificar, producir lineamientos e indicadores y criterios técnicos, desarrolló la caracterización de la dinámica del mercado de tierras rurales agropecuarias y determinó los rangos de precios comerciales a escala 1:100.000 para el departamento del Cauca.

Dentro de las problemáticas identificadas en las zonas rurales de este departamento, se destaca la ausencia de bases consolidadas de información territorial que permitan analizar diversas variables para la toma de decisiones a nivel de políticas de mercado de tierras, sumado a la informalidad en la tenencia, deficiencia de la conectividad intermunicipal, falta de relevo generacional para mano de obra en las labores del campo, distribución de la propiedad y transformación del suelo rural a usos diferentes de la producción agropecuaria.

La interpretación de las problemáticas rurales genera la necesidad de realizar el análisis a nivel municipal de las diferentes variables que intervienen en el mercado de tierras rurales, por lo cual se desarrolló un proceso de investigación en los territorios capturando información de fuentes primarias, mediante la aplicación de encuestas semiestructuradas a actores clave del territorio, así como asociaciones y agremiaciones relacionados con las actividades del sector agricultura y la captura de mercado inmobiliario en terreno.

De igual manera, se hace consultas a fuentes oficiales como planes de desarrollo municipal, Planes de Ordenamiento Territorial, entre otros. Seguidamente se realiza el pos proceso de la información, se generan los productos y se disponen en las principales plataformas digitales de la Entidad.

Se analiza la información capturada que permite caracterizar el mercado de tierras rurales para el departamento del Cauca. Dicho análisis se realizó mediante el procesamiento de las estadísticas de cada una de las variables consideradas como las más relevantes en la interpretación de la dinámica del mercado de tierras como son: 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.

Con esta investigación se pretende describir la dinámica del mercado de tierras rurales a nivel municipal y departamental, que puedan servir como insumo para la toma de decisiones e implementación de las políticas públicas enfocadas en el sector agropecuario, así como en los planes, programas y proyectos priorizados por el Estado.

El documento se encuentra estructurado en cinco capítulos que atienden operativa y secuencialmente los objetivos planteados. En un primer capítulo se presentan los antecedentes que ilustran los principales avances en materia de mercado de tierras rurales en el país, la cobertura actual tanto total como parcial para cada departamento y las vigencias de elaboración de los estudios, así como el marco jurídico que instruye de manera cronológica la normatividad vigente y da sustento legal a las áreas para el mercado de tierras rurales en Colombia.

El segundo capítulo de marco de referencia establece específicamente el campo de estudio en las áreas de mercado de tierras para los 42 municipios que conforman el departamento del Cauca.

El tercer capítulo detalla la metodología de la investigación, precisando las fases y actividades que han sido abordadas para el alcance de cada objetivo planteado.

En los dos capítulos siguientes se aborda el desarrollo para alcanzar las fases descritas en el capítulo tres. En el cuarto capítulo se desarrolla la caracterización, se identifica la dinámica y se determinan los precios comerciales de la tierra rural a nivel departamental, así como el análisis a cada uno de los municipios del departamento. Finalmente, se presentan las principales conclusiones y recomendaciones.

Objetivos

Objetivo general

- Caracterizar la dinámica del mercado de tierras rurales y ampliar la línea base nacional de precios comerciales de la Tierra Rural a Escala 1:100.000.

Objetivos específicos

- Caracterizar la dinámica del mercado de tierras rurales agropecuarias en el departamento del Cauca.
- Brindar información que facilite la evaluación y seguimiento de políticas públicas en materia de mercado de tierras rurales.
- Contribuir a la divulgación de información para el ordenamiento productivo y social de la propiedad rural.

Limitaciones y Alcance

A partir el levantamiento de información mediante métodos directos, indirectos y colaborativos realizados durante la fase de campo, se realizará una caracterización del mercado de tierras rurales, mediante la cual se dará cuenta de variables que inciden en la dinámica del mercado y la formación de los rangos de precios comerciales de la tierra rural; estos últimos son establecidos utilizando una escala general 1:100.000 y se constituyen en una zonificación de precios comerciales de la tierra rural que no debe ser usada para determinar avalúos puntuales, ni como base gravable para la liquidación de impuestos. De otro lado, las zonas establecidas, no deben ser entendidas como zonas geoeconómicas en el marco del catastro multipropósito, ni mucho menos como zonas que reglamenten o sustituyan los usos reglamentados del suelo rural, el presente estudio realiza zonificaciones de los precios de la tierra rural Escala 1.100.000 como insumo de caracterización del mercado de tierras, con el fin de proyectar el comportamiento de dicho mercado para el departamento del Cauca.

1. Antecedentes

1.1. Contexto general

Desde la vigencia 2015, la UPRA viene estableciendo mecanismos estratégicos para la integración de información primaria y secundaria a escala 1:100.000, que permiten analizar y comprender la dinámica del mercado de tierras rurales, observar el comportamiento y proyectar sus tendencias, a través del diseño, evaluación y seguimiento de estudios, modelos, criterios, instrumentos, lineamientos e indicadores que buscan sintetizar y representar las caracterizaciones territoriales del mercado de tierras y por ende las relaciones existentes entre las variables contextuales transversales y las demás que hacen parte de las dimensiones formadoras de dicho mercado.

A partir de lo anterior, la UPRA ha denominado la regularización del mercado de tierras al conjunto de intervenciones estatales tendientes a: a) facilitar el acceso y la retención de la tierra a los sujetos beneficiarios de las políticas de tierras rurales; b) definir las densidades rurales; c) reducir los costos de transacción del mercado inmobiliario; d) mejorar los ingresos propios de los entes territoriales; y e) desincentivar el fraccionamiento y la concentración improductiva de la tierra y ha establecido que esta debe hacerse sobre el pilar de la transparencia de la información predial incluidas sus características intrínsecas y extrínsecas, los derechos de uso, de propiedad y la relación de estos aspectos con los diferentes agentes intervinientes en el mercado; todo lo cual se sintetiza en el precio de la tierra. Avanzar en la caracterización atiende progresivamente la necesidad de regularizar el mercado de tierras rurales.

A partir del análisis de variables de las cinco dimensiones de la dinámica del mercado de tierras rurales (contextual, ordenamiento territorial, ordenamiento productivo, ordenamiento de la propiedad y económico), se establecen polígonos con características semejantes que permiten reflejar rangos de precio de la tierra y que son elaborados con base en la información capturada por métodos

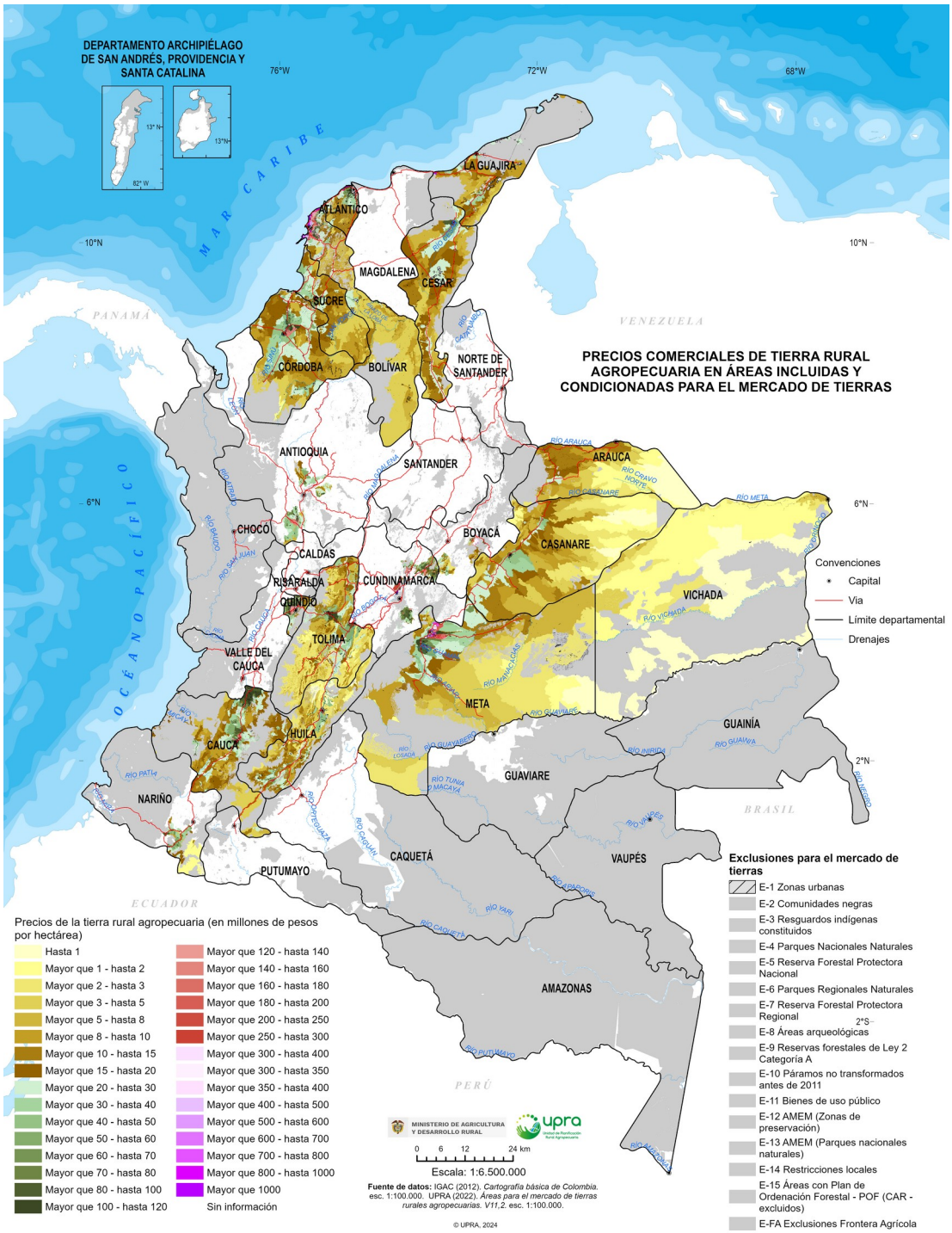
directos, indirectos y colaborativos acorde con la Escala 1.100.000 del presente estudio para fines de zonificación para la planificación rural agropecuaria.

La caracterización de la dinámica del mercado de tierras rurales se consolida como un insumo para la orientación de política pública sectorial toda vez que I) optimiza la toma de decisiones entorno a la reforma rural integral, II) contribuye a identificar zonas rurales con usos diferentes a los agropecuarios que generan aumento del precio de la tierra e inviabilizan el establecimiento de proyectos productivos, III) aporta en la focalización y priorización de zonas agropecuarias para la implementación de proyectos sectoriales, IV) identifica la participación con enfoque diferencial de los actores en el mercado de tierras y visibiliza las iniciativas agropecuarias locales, y V) determina las relaciones de las diferentes variables del mercado de tierras, analiza su comportamiento y proyecta sus tendencias.

A corte de 2023, la UPRA ha completado la línea base de precios comerciales de tierra rural agropecuaria para 18 departamentos, 14 con cobertura total (Arauca (2022), Atlántico (2018), Bolívar (2023), Casanare (2022), Cauca (2023), Cesar (2023), Córdoba (2023), Huila (2018), La Guajira (2023), Meta (2022), Quindío (2018), Sucre (2023), Sucre (2017) y Vichada (2022)) y el restante (Antioquia (2017), Boyacá (2015/2021), Cundinamarca (2016/2022) y Nariño (2017)) con cobertura parcial para un total de 414 municipios que corresponden aproximadamente a 31 millones de hectáreas de las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras rurales.

Se tiene priorizado para la vigencia 2024 la caracterización de la dinámica del mercado de tierras rurales en las zonas priorizadas en el marco de las APPA que, adicional a los 8 municipios de la Cordillera Norte de Tolima, también se encuentra 11 municipios de la Sabana Centro del departamento de Cundinamarca, 22 municipios del Suroeste antioqueño, los municipios de San Vicente de Chucuri y El Carmen de Chucuri del departamento de Santander y el municipio de Mocoa en el departamento de Putumayo.

Figura 1. Mapa de la línea base nacional de rangos de precios comerciales de la tierra rural en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras



Fuente: UPRA (2023).

1.2. Marco jurídico

El artículo 58 de la Constitución Política de Colombia garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, y además señala que la propiedad es una **función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica**. Así las cosas, el derecho de propiedad privada tiene limitaciones, luego, no es absoluto. Para precisar la función social en la propiedad rural, esta corresponde a la obligación del propietario de la tierra para que la haga productiva, tal como lo señaló la Corte Constitucional en Sentencia 223 (CConst, 1994):

> … la explotación de la tierra tiene que beneficiar a la comunidad, puesto que, dentro de la concepción constitucional de este derecho, no se puede entender ni aplicar un exclusivo y egoísta beneficio personal del propietario. Así, encajan perfectamente dentro del ordenamiento constitucional, mientras sean razonables y consulten la prevalencia del interés general, aquellas disposiciones de la ley mediante las cuales se establecen requisitos mínimos sobre productividad de la tierra, por cuanto ello corresponde la función social.

Esta función social de la propiedad se realiza mediante la intervención del Estado en la explotación de recursos naturales, en el uso del suelo, en la producción, utilización y consumo de bienes, servicios públicos y privados (IEU-UN & UPRA, 2014, p. 56). En este sentido, la Ley 160 de 19941 creó el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, ordenó un subsidio para la adquisición de tierras y propuso la reforma del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria (Incora), entre otras disposiciones. Esta Ley presenta la tierra como factor productivo, y tiene dentro de sus objetivos promover y consolidar la paz a través de mecanismos encaminados a lograr la justicia social e incrementar el volumen global de la producción agrícola, aumentando la productividad de las exportaciones (DNP, 2022, p. 14).

En relación con la consolidación de la paz resulta fundamental el Acuerdo Final para la terminación del conflicto y la construcción de una paz estable y duradera, que en el punto uno el cual contiene el acuerdo de Reforma Rural Integral (RRI), se señala en el numeral 1.3.3.1 la búsqueda del fortalecimiento de las capacidades productivas y de las condiciones de acceso a los instrumentos de desarrollo rural (medios de producción, asistencia técnica, formación y capacitación, crédito y comercialización, entre otros). Según artículo 5º de la Resolución No. 128 de (MADR, 2017) del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural el Mercado de Tierras es definido como el conjunto de transacciones y acuerdos voluntarios sin coerción, mediante los cuales se realiza el intercambio parcial o total sobre alguno o algunos de los componentes del derecho de propiedad, uso, goce y disposición de predios que no han sido objeto de exclusiones legales**.** La propiedad se define como el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra la ley o contra derecho ajeno (CC, 1887). En Sentencia C-624 de 1998 (CConst, 1998, pt. 6), la Corte Constitucional recuerda que:

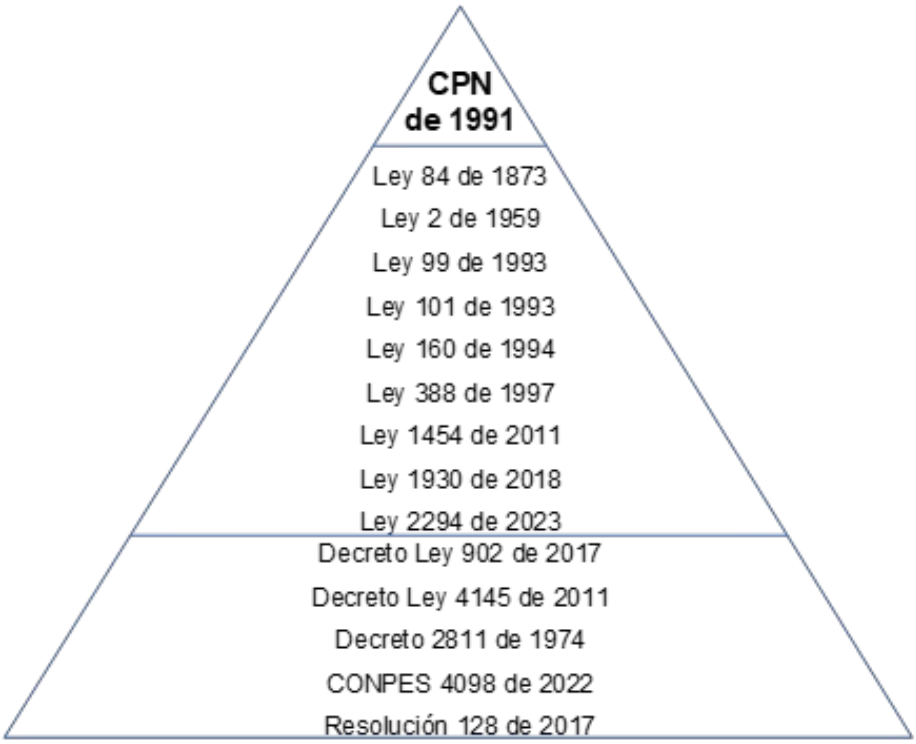
> …es precisamente en el ámbito económico en donde, el interés general prima con claridad sobre le interés particular (C.P art. 1 y 58), puesto que, sólo limitando, de manera razonable y proporcional, las libertades económicas, puede el Estado contribuir a realizar un "orden político, económico y social justo" (preámbulo) y a hacer efectivos los llamados derechos humanos de segunda generación o derechos prestacionales de las personas.

La propiedad en su carácter ecológico con prevalencia del interés general es de suma importancia para la definición del mercado de tierras rurales agropecuarias en Colombia, en punto a las exclusiones legales**.** Estas exclusiones son áreas donde "presentan restricciones legales que impiden que se puedan comprar o vender libremente en el mercado por su carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables (territorios colectivos, patrimonio arqueológico de la Nación y bienes de uso público)" (UPRA, 2022b, p. 19). De acuerdo con la

Constitución y la Ley estas áreas excluidas son predominantemente de tipo ambiental, especialmente los determinantes de nivel 1 que trata el Artículo 10º de la Ley 388 de 1997 cuyas disposiciones son complementarias con la Ley 99 de 1993 y el Código Nacional de Recursos Naturales, relacionados con la conservación, la protección del ambiente y los ecosistemas, el ciclo del agua, los recursos naturales, la prevención de amenazas y riesgos de desastres, la gestión del cambio climático y la soberanía alimentaria y son de nivel superior en el ordenamiento territorial. Estas áreas excluidas se presentan, por ejemplo, en los sistemas de parques nacionales naturales y las áreas protegidas registradas en el RUNAP, las áreas arqueológicas, las reservas forestales de la Ley 2ª de 1959 en su categoría A, los páramos, así como las restricciones locales de las entidades territoriales y las regionales en cabeza de Corporaciones Autónomas Regionales o de Desarrollo Sostenible. También se presentan exclusiones por predios de usos públicos que pueden ser baldíos que, junto con las minas y salinas, pertenecen a la nación (CN, 1991, Art. 63), la propiedad colectiva (como resguardos indígenas constituidos) y las zonas urbanas que por competencia se excluyen del mercado de tierras rurales.

Por lo anterior, mediante la siguiente figura se establece el marco jurídico de importancia para determinar los fundamentos jurídicos y las áreas de mercado de tierras rurales agropecuarias en Colombia:

Figura 2. Normatividad del mercado de tierras rurales agropecuarias en Colombia



Fuente: UPRA (2023).

A continuación, en orden cronológico se cita la normatividad relacionada en la Figura 2 y que es de importancia para la definición de las áreas para el mercado de tierras rurales agropecuarias en Colombia:

- **Ley 84 de 1873** "Código Civil Colombiano".
- **Ley 2ª de 1959** "Por el cual se dictan normas sobre economía forestal de la Nación y conservación de recursos naturales renovables."
- **Decreto 2811 de 1974** "Por el cual se dicta el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente**"**
- **Ley 99 de 1993** "Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA y se dictan otras disposiciones."

- **Ley 101 de 1993** "Ley General de Desarrollo Agropecuario y Pesquero".
- **Ley 160 de 1994** "*Por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria y se dictan otras disposiciones*".
- **Ley 388 de 1997** "Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones."
- **Ley 1454 de 2011** "Por la cual se dictan normas orgánicas sobre ordenamiento territorial y se modifican otras disposiciones."
- **Resolución 128 de 2017 del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural** "Por medio del cual se adoptan Bases para la Gestión del Territorio para usos agropecuarios y los Lineamientos de su estrategia de planificación sectorial agropecuaria." Esta resolución fue modificada por la resolución 339 de 2022, modifico los artículos 2, 15 y 17, sustituir los artículos 9,10 y 20 y deroga el 11,12,19 y 21.
- **Decreto Ley 902 de 2017** "Por el cual se adoptan medidas para facilitar la implementación de la Reforma Rural Integral contemplada en el Acuerdo Final en materia de tierras, específicamente el procedimiento para el acceso y formalización y el Fondo de Tierras"
- **Decreto Ley 4145 de 2011** "Por el cual se crea la Unidad de Planificación de Tierras Rurales, Adecuación de Tierras y Usos Agropecuarios - UPRA y se dictan otras disposiciones."
- **CONPES 4098 de 2022** "Por el cual desarrolla la "Política para impulsar la competitividad agropecuaria" y busca: (i) Impulsar entornos apropiados para el desarrollo y sostenimiento de negocios rurales, de manera que sean seguros, permitan la planificación de instrumentos de ordenamiento territorial, una gestión eficiente del uso del suelo, y promuevan la formalidad laboral para mejorar la competitividad del sector agropecuario; (ii) Aumentar la provisión de bienes y servicios para mejorar las capacidades y competencias de los productores agropecuarios, y priorizar el desarrollo de infraestructura productiva con el fin de impulsar la

competitividad sectorial; (iii) Aumentar la productividad total de los factores en el sector agropecuario, forestal y pesquero mediante el fomento de la Ciencia, Tecnología e Innovación agropecuaria, el crédito, el fortalecimiento de la agro logística, la adaptación climática del sector y la inclusión productiva para fortalecer la competitividad sectorial; y (iv) Desarrollar mercados agrícolas, forestales pecuarios, pesqueros y acuícolas eficientes a través del uso y apropiación de la información sectorial, de la reducción de la intermediación en la comercialización por medio de la agricultura por contrato, y puesta en marcha de la política nacional de insumos agropecuarios, para reducir las fallas de los mercados agropecuarios" (págs. 3-4).

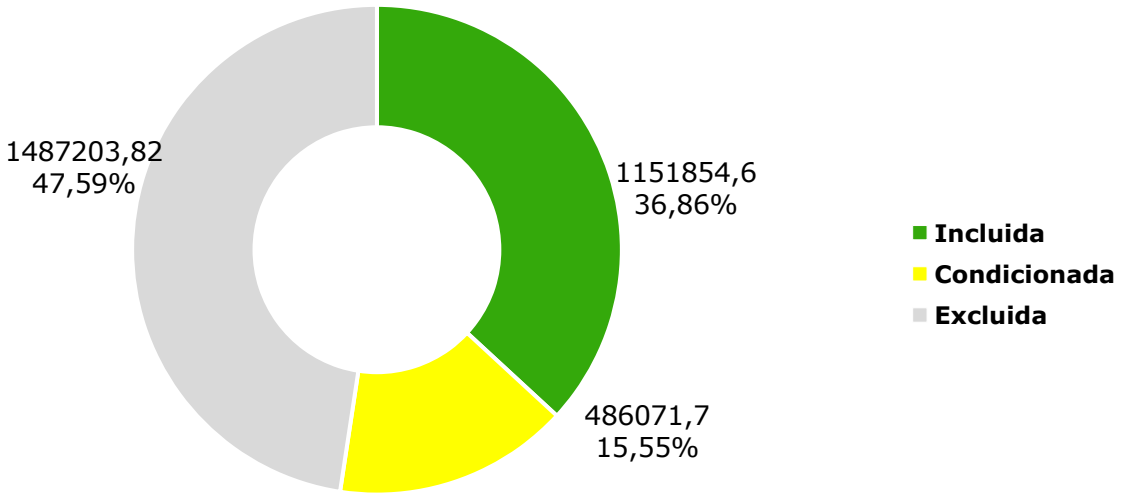
Una vez sustraídas las áreas excluidas legalmente, de acuerdo con estimaciones de la UPRA a corte de 2023, cerca del 46,40% del territorio nacional, equivalente a 52.933.385,14 hectáreas, puede hacer parte del mercado de tierras rurales agropecuarias. Este porcentaje del territorio colombiano es el marco de referencia del presente estudio fundamentado principalmente en el orden constitucional y legal ilustrado en la Figura 2.

2. Marco de referencia

Para analizar el mercado de tierras se consideran las áreas incluidas y las condicionadas, estas últimas cuya reglamentación restringe las transacciones del mercado de tierras o el desarrollo de actividades agropecuarias como restricciones ambientales, de gestión del riesgo, de reserva campesina o predios ubicados en zonas limítrofes.

Del área total que conforman los 42 municipios en el departamento del Cauca se tiene que el 52,41% correspondiente a 1.637.926,30 hectáreas hacen parte de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras y sobre esta área se realizan los análisis con las diferentes variables caracterizadoras del mercado de tierras. El área restante (1.487.203,82 hectáreas) son áreas excluidas en las cuales no se pueden desarrollar actividades agropecuarias, ya que están dedicadas a la preservación, restauración o presentan restricciones legales que impiden que se puedan comprar o vender libremente en el mercado (territorios colectivos, parques naturales, patrimonio arqueológico de la Nación y bienes de uso público, zonas urbanas, entre otras).

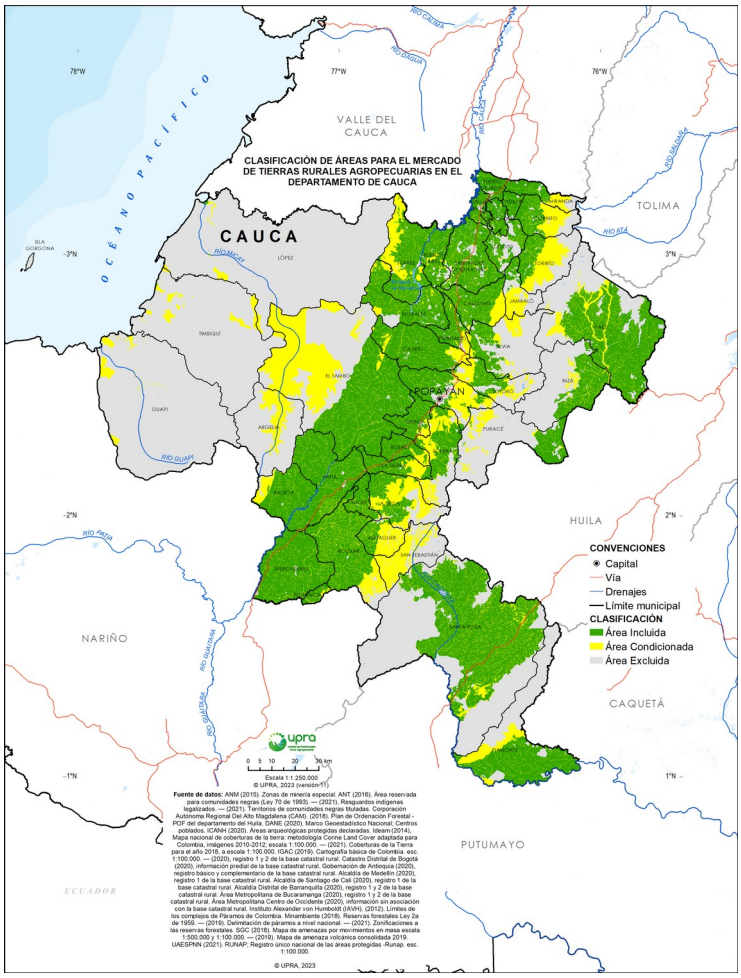
Figura 3. Distribución del área para el mercado de tierras en el Cauca



Fuente: UPRA (2023).

A nivel desagregado, el municipio de Santa Rosa presenta la mayor cantidad de área dentro de mercado de tierras con cerca de 198.651,06 hectáreas, es decir, el 12,13% de las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en este departamento; seguidamente se encuentran El Tambo (12,00%), Páez (Benalcázar) (7,19%), Patía (El Bordo) (4,56%) y Bolívar (4,54%). Estos cinco municipios cubren 661.849,51 hectáreas, lo que representa el 40,41% de las áreas para el mercado de tierras. En contraste los municipios con menor área incluida y condicionada del mercado de tierras son López (0,29%), Florencia (0,35%), Padilla (0,40%), Villa Rica (0,46%) y Guapi (0,47%).

Figura 4. Mapa de áreas para el mercado de tierras departamento del Cauca



Fuente: UPRA (2023).

Estas áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras rurales agropecuarias señaladas en la Figura 4, son el marco espacial de referencia del presente estudio y **sobre estas áreas se realizan los diferentes cálculos y porcentajes de participación de las variables analizadas**.

Tabla 1. Distribución por municipio del área para el Mercado de Tierras en Cauca

No.	Municipio	Área Total Municipal (ha)	Área (ha) incluida y condicionada MT	Porcentaje del área MT a nivel departamental
1	Almaguer	23.791,55	21.830,87	1,33%
2	Argelia	77.582,15	16.284,96	0,99%
3	Balboa	41.315,96	39.819,09	2,43%
4	Bolívar	79.709,30	74.283,09	4,54%
5	Buenos Aires	23.223,36	21.046,20	1,28%
6	Cajibío	55.334,38	54.558,27	3,33%
7	Caldono	35.449,26	34.611,78	2,11%
8	Caloto	26.683,71	17.267,93	1,05%
9	Corinto	32.619,09	26.011,28	1,59%
10	El Tambo	273.649,25	196.473,73	12,00%
11	Florencia	5.686,30	5.654,90	0,35%
12	Guachene	9.814,03	9.086,52	0,55%
13	Guapi	256.851,78	7.618,49	0,47%
14	Inzá	86.753,26	33.261,97	2,03%
15	Jambaló	23.381,88	13.357,38	0,82%
16	La Sierra	20.832,82	20.579,98	1,26%
17	La Vega	51.710,67	40.281,71	2,46%
18	López	337.235,29	4.788,85	0,29%
19	Mercaderes		69.187,69	4,22%

No.	Municipio	Área Total Municipal (ha)	Área (ha) incluida y condicionada MT	Porcentaje del área MT a nivel departamenta
		69.783,28		
20	Miranda	18.804,22	15.176,19	0,93%
21	Morales	51.162,07	46.557,83	2,84%
22	Padilla	6.958,39	6.546,51	0,40%
23	Páez (Belalcázar)	179.698,78	117.695,20	7,19%
24	Patía (El Bordo)	75.531,23	74.746,42	4,56%
25	Piamonte	110.496,13	67.925,11	4,15%
26	Piendamó	18.150,61	17.008,26	1,04%
27	Popayán	48.016,49	39.724,18	2,43%
28	Puerto Tejada	10.976,70	10.256,83	0,63%
29	Puracé (Coconuco)	85.008,60	24.325,12	1,49%
30	Rosas	16.928,50	16.863,27	1,03%
31	San Sebastián	41.760,39	21.761,55	1,33%
32	Santa Rosa	362.091,43	198.651,06	12,13%
33	Santander de Quilichao	51.912,87	46.972,05	2,87%
34	Silvia	67.999,49	24.235,94	1,48%
35	Sotará (Paispamba)	51.499,99	39.277,00	2,40%
36	Suárez	59.386,11	58.356,22	3,56%
37	Sucre	13.572,19	13.284,62	0,81%
38	Timbío	20.222,20	19.629,80	1,20%
39	Timbiquí	206.096,69	10.184,64	0,62%
40	Toribío	48.845,65	32.549,84	1,99%
41	Totoró	40.478,90	22.687,38	1,39%

No.	Municipio	Área Total Municipal (ha)	Área (ha) incluida y condicionada MT	Porcentaje del área MT a nivel departamenta
42	Villa Rica	8.125,13	7.506,58	0,46%
TOTAL GENERAL		**3.125.130,12**	**1.637.926,30**	**100%**

Fuente: UPRA (2023).

3. Metodología

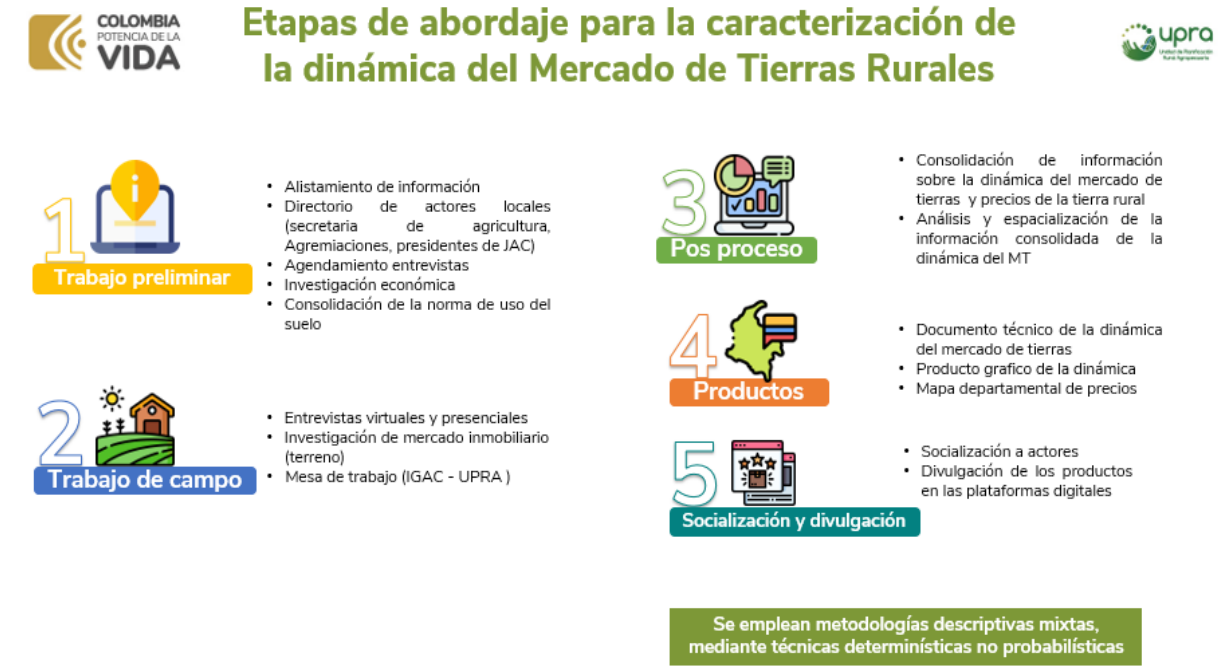
Para dar cumplimiento a los objetivos planteados se emplean metodologías mixtas, descriptivas y concluyentes que permiten la recopilación, análisis e integración de datos cuantitativos y cualitativos.

La caracterización de la dinámica del mercado de tierras rurales plantea para su desarrollo metodológico cinco etapas que atienden operativa y secuencialmente dichos objetivos. En la primera etapa se realiza la consolidación y alistamiento de los insumos base y se desarrollan métodos indirectos de captura de información con datos de fuentes secundarias; en la segunda etapa se aplican métodos directos de captura de información y colaborativos por medio de entrevistas semiestructuradas a actores estratégicos, identificando, espacializando y caracterizando los territorios de estudio para posteriormente cotejar en mesa de trabajo con expertos; seguidamente, en la tercera etapa se consolida la información resultante de los métodos colaborativos, directos e indirectos, se analiza, contrasta y espacializa por medio de polígonos que pretenden reflejar características similares de la dinámica del mercado. Finalmente, en la cuarta etapa se generan los productos documentales y geográficos que son posteriormente socializados, publicados y divulgados en las plataformas digitales; este último proceso hace parte de la quinta y última etapa metodológica.

La investigación pretende servir de insumo para analizar y comprender la dinámica del mercado de tierras rurales, observar su comportamiento y proyectar sus tendencias, a través del diseño, evaluación y seguimiento de estudios, modelos, criterios, instrumentos, lineamientos e indicadores que sinteticen y representen las caracterizaciones territoriales del mercado de tierras y por ende las relaciones existentes entre los componentes contextuales y transversales formadores de dicho mercado.

La investigación ha empleado la participación de actores que inciden directamente en el territorio y en el mercado de tierras rurales, desde la etapa uno (trabajo preliminar), hasta la etapa cinco (socialización y divulgación). A modo gráfico, la siguiente figura ilustra el proceso metodológico por cada etapa de abordaje:

Figura 5. Etapas de abordaje para la caracterización de la dinámica del mercado de tierras rurales en Colombia



Fuente: UPRA (2024).

3.1. Trabajo preliminar

En la primera etapa de abordaje metodológico se ejecutan paralelamente actividades relacionadas con el alistamiento, generación y disposición de los insumos cartográficos y estadísticos de las variables que hacen parte fundamental de las dimensiones de la dinámica del mercado de tierras rurales.

Dentro de la primera dimensión de tipo contextual se hace necesario la interpretación y análisis de variables como: Unidades Físicas Homogéneas, Índice de apropiación del agua, accesibilidad (tipo de vía, estado de conservación

y cobertura), isócronas (tiempos a la cabecera municipal más cercana), zonas de alto riesgo (remoción en masa e inundación), tendencias de valor (expresados a través de los avalúos catastrales), índice de cobertura de servicios públicos rurales(principalmente de energía eléctrica y acueducto), categorías de ruralidad y problemas de orden público.

Por su parte, la dimensión de ordenamiento de la propiedad rural permite hacer análisis a partir de la distribución del tamaño predial, la clasificación del índice de informalidad en la tenencia de la tierra y el enfoque diferencial, entendido este último como la vinculación de los actores agrarios en los eslabones que conforman las cadenas productivas y que dinamizan o estabilizan el mercado de las tierras en Colombia.

La tercera dimensión permite comprender la relación de los elementos que hacen parte del ordenamiento territorial, entre los que se destacan la clasificación normativa de usos del suelo, las áreas que han sido identificadas como reserva campesina, los distritos de adecuación de tierras y las áreas de desarrollo restringido. Las variables que hacen parte del ordenamiento productivo, como cuarta y última dimensión sobre la que se hace alistamiento de información, relacionan alternativas productivas, zonificaciones de aptitud, agro logística y zonas de reconversión productiva que se hayan identificado en cada territorio.

Todo lo anterior plasmado mediante salidas cartográficas, alfanuméricas y estadísticas que permiten una primera aproximación a la caracterización del mercado de tierras en cada municipio. Paralelamente a la generación de los insumos, se elabora un directorio de actores locales institucionales, naturales o jurídicos con el propósito de consensuar espacios de trabajos para la aplicación de los métodos colaborativos y directos de captura de información. Además de las cuatro dimensiones que hacen parte de la fase de alistamiento de insumos, la quinta dimensión de la dinámica del mercado de tierras pretende sintetizar las relaciones existentes entre las variables y las dimensiones que hacen parte de dicho mercado.

Como un *proxi* al valor, dentro de la quinta dimensión se encuentra el precio comercial de la tierra rural. A partir de la investigación de mercado inmobiliario en portales especializados en bienes raíces, del suministro de información económica por parte de entidades gubernamentales y de las bases de datos almacenadas en la entidad, se realiza un diagnóstico, identificación, depuración, normalización, estandarización y espacialización de los precios comerciales de la tierra rural por unidad de área en los territorios objeto de estudio.

3.2. Trabajo de campo

Con el propósito de dar apertura a la etapa dos que consiste en capturar información mediante métodos directos, inicialmente se tienen en cuenta tres criterios: 1) inestabilidad del orden público, 2) dificultad de acceso y 3) baja cobertura de las áreas para el mercado de tierras rurales, para identificar los municipios que presentan relación con al menos uno de ellos y priorizarlo dentro del agendamiento para la aplicación del instrumento de manera remota. En contraste con los identificados, el agendamiento descrito en la etapa uno permite dar lugar al desplazamiento a los territorios priorizados para la aplicación de los métodos de captura de información a funcionarios, colaboradores y profesionales de apoyo de entidades asociadas al sector agro como UMATAS, secretarias de agricultura, agremiaciones, miembros de juntas de acción comunal, cooperativas, asociaciones, y demás actores en territorio.

Además de la información capturada y transferida por los actores territoriales, se desarrollan mesas de trabajo con expertos avaluadores vinculados al Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC o lonjas de propiedad raíz que hacen presencia en las territoriales departamentales y que permite contrastar y complementar la información económica que hace parte de la dimensión cinco (dimensión económica) de la dinámica del mercado de tierras rurales.

3.3. Posproceso

A partir la investigación económica, el desarrollo y aplicación de los métodos de captura de información, y las mesas de trabajo conjunta con actores territoriales

e institucionales, se realiza la consolidación de la información sobre la dinámica del mercado de tierras rurales, las características territoriales y la información económica como elemento sintetizador de las relaciones existentes entre las dimensiones de la dinámica. Producto de la consolidación, depuración y estandarización de la información capturada, se desarrollan jornadas de trabajo interno para analizar y espacializar por medio de polígonos, características homogéneas relacionadas con las variables determinantes en cada territorio; todo lo anterior se sintetiza a través de rangos de precios comerciales de la tierra rural. Estos polígonos de rangos de precios comerciales de la tierra rural son digitalizados, procesados y traslapados con las variables que hacen parte de la etapa uno (trabajo preliminar)

3.4. Productos

La validación de los polígonos digitalizados permite dar origen a una salida cartográfica estandarizada que ilustra el elemento sintetizador del mercado de tierras y que pretende servir de insumo para la orientación de política pública. Para describir la salida cartográfica, contextualizar las relaciones de las variables formadoras del mercado y materializar los hallazgos, se elabora un documento técnico que contiene la descripción y análisis de las dimensiones que caracterizan el mercado de tierras rurales y la forma en como estos convergen para dinamizarlo o estabilizarlo.

3.5. Socialización y divulgación

Además de servir de insumo para la orientación de política pública, los productos elaborados permiten generar transparencia en el mercado de tierras a partir de la socialización a los actores territoriales y la publicación y divulgación de la información, mitigando la especulación frente a expectativas de intervención estatal y contribuyendo en la identificación de la participación con enfoque diferencial de los actores en el mercado de tierras y la visibilización de las iniciativas agropecuarias locales. Todos los productos elaborados son almacenados y difundidos en las plataformas digitales de la UPRA.

4. Desarrollo

A continuación, se analiza la información capturada que permite caracterizar el mercado de tierras rurales tanto a nivel departamental como a cada uno de los municipios que componen el departamento del Cauca. Dicho análisis se realizó mediante la recopilación e interpretación de la estadística departamental de cada una de las variables consideradas como las más relevantes en la interpretación de la dinámica del mercado de tierras como son: índice de informalidad, categoría de ruralidad, unidades físicas homogéneas (valor potencial), índice de riesgo de victimización, tiempos de desplazamiento a las cabeceras municipales más cercanas, distribución de tamaño predial y rangos de precios unitarios de las tierras rurales en el departamento.

4.1. Dinámica del mercado de tierras rurales del departamento del Cauca

4.1.1. Dinámica del Mercado Inmobiliario de Tierras

Con base en la definición de **Dinámicas del mercado inmobiliario de tierras rurales**, se pretende describir esta dinámica a partir de la interacción de las variables que hacen parte de las dimensiones del mercado de tierras, no solo entendidas como la oferta, la demanda y el precio sino las relaciones que existen entre las dimensiones que describe a continuación la Tabla 2.

Tabla 2. Dimensiones de la dinámica del mercado de tierras rurales

N°	DIMENSIONES	PROCESOS	VARIABLES
1	**CONTEXTUAL**	Mercado de Tierras	•Unidades Físicas Homogéneas •Apropiación del agua •Accesibilidad (vías, estado y cobertura). • Isócronas (tiempos a la cabecera municipal más cercana) • Zonas de alto riesgo (remoción en masa, inundación)

N°	DIMENSIONES	PROCESOS	VARIABLES
			•Tendencias de valor (avalúos catastrales) • obertura de servicios públicos rurales (energía eléctrica, acueductos) •Categorías de ruralidad • Problemas de orden publico
2	**ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD**	Distribución Predial	• Tamaño predial
		Regularización	•Índice de informalidad
		Enfoque Diferencial	• Mujer rural • Joven rural • Población mayor
3	**ORDENAMIENTO TERRITORIAL**	Norma de Uso	-
		Áreas de Desarrollo Restringido	• Suburbano • Centros poblados • Suelo de expansión • Vivienda campestre (parcelación)
		Conflictos de Usos	• Minería e hidrocarburos • Turismo • Industrial
		Distritos de Adecuación de Tierras (Distritos de Riego y Drenaje).	-
		Zonas de Reserva Campesina	-
		APPA	-
		Agrícola Paisaje Agropecuario	-
		ACFC Agricultura Campesina, Familiar y Comunitaria	-
		Zonas de Reserva Agrícola	-
4	**ORDENAMIENTO PRODUCTIVO**	Producción Agropecuaria	-
		Alternativas Productivas	-
		Costos y Análisis Financieros	-
		Agro logística	• Infraestructura de bienes y servicios agropecuarios (Nodos de producción y de valor agregado)

N°	DIMENSIONES	PROCESOS	VARIABLES
			• centros de acopio y comercialización • Asociatividad • Agremiaciones
5	**ECONÓMICO**	Precio	-
		Arriendo	-

Fuente: UPRA (2024).

Para la determinación de la dinámica del mercado de tierras rurales a nivel departamental, se recopilaron los análisis de la información determinada mediante los métodos directos e indirectos y el desarrollo de la metodología de la caracterización del mercado de tierras descrito en los capítulos anteriores, para cada uno de los cuarenta y dos (42) municipios que conforman del departamento del Cauca.

Mediante entrevistas semiestructuradas y análisis de la información recopilada se pudo establecer que la dinámica del mercado de tierras rurales depende principalmente de las siguientes variables: Índice de Informalidad en la tenencia de la tierra rural, categoría de ruralidad, clase de tierra (valor potencial), índice de riesgo de victimización, tiempos de desplazamiento a cabeceras urbanas, distribución de tamaño predial y precio (valores unitarios de terreno); esto no quiere decir que sean las únicas variables que influyen en la dinámica y determinación del precio, sin embargo, según lo investigado son las más relevantes pues permiten el mapeo y análisis cuantitativo.

4.1.2. Índice de Informalidad en la tenencia de la tierra rural

Hace referencia a una estimación del grado de informalidad de la tenencia de la tierra rural en Colombia, que permite identificar y delimitar áreas con posible presencia de informalidad a nivel predial, y sirve de insumo técnico en el proceso de planificación del ordenamiento social y productivo de la propiedad rural del país (UPRA, 2019, p. 4).

El departamento del Cauca tiene un índice de informalidad promedio de 0,64. El 40% de los municipios se encuentran en el rango de informalidad entre 50% y el

75% y el 36% entre el 75% y el 100% de informalidad, con esto, por una parte hay una gran cantidad de predios que no aparecen en los registros catastrales y por otra, que son predios que se encuentran por fuera del mercado inmobiliario, lo cual puede reducir la oferta y el atractivo para realizar transacciones con este requisito, condición que exige el comprador externo y que son la garantía del derecho pleno de la titularidad, afectando la libre oferta y demanda de predios.

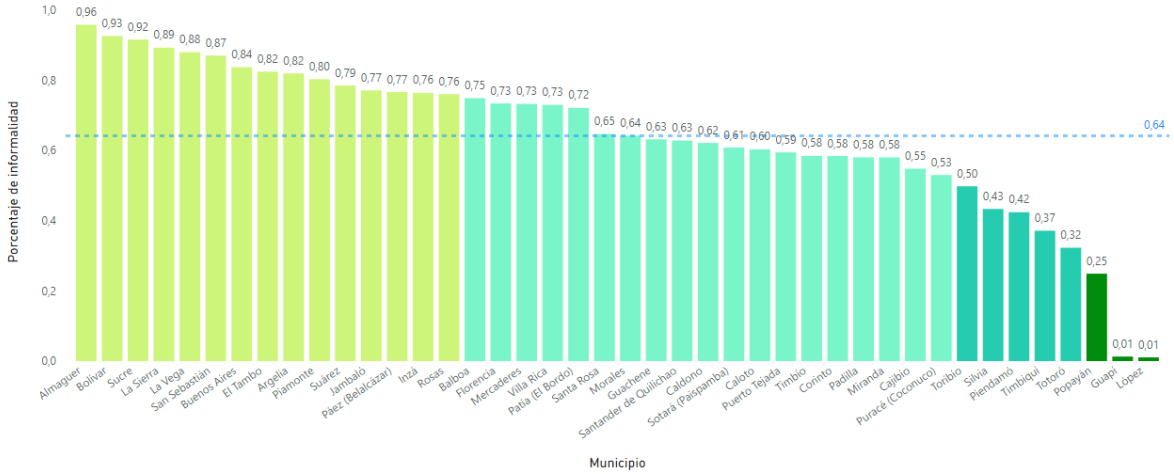
Es común que las negociaciones a nivel departamental se lleven a cabo simplemente con el documento denominado "carta venta" autenticado en notaria o mediante acuerdos verbales, en otros casos los predios son usufructuados por herederos sin el debido tramite de sucesión y registro.

De los cuarenta y dos (42) municipios sobre los cuales se calculó el índice, diecinueve (19) presentan informalidad mayor que 50% hasta 75%, quince (15) municipios en el rango mayor que 75% hasta 100% y ocho (08) en el rango mayor que 25% hasta 50%. Reflejándose tendencia a la informalidad media y alta, situación que puede estar generándose por desconocimiento de los procesos, por costumbre, por falta de recursos económicos para cubrir el costo de los trámites o por lo apartado de algunas zonas sin acceso directo a notarias y oficinas de registro de instrumentos públicos.

Lo anterior afecta negativamente por cuanto en el mercado informal la mayoría de las negociaciones se realizan solo entre familiares reduciendo la posibilidad que los predios sean adquiridos por agentes externos o inversionistas. Además, la falta de legalización limita las posibilidades de acceder a recursos o apoyo por parte del Estado o del sector privado.

A continuación, se presenta la tabla con los indicadores del índice de informalidad por municipio y el promedio del departamento del Cauca.

Figura 6. Índice de informalidad por municipio en el departamento del Cauca



Fuente: UPRA (2024).

En general el departamento del Cauca prima informalidades mayores a 50%, lo que también puede explicarse por la desactualización en instrumentos de planeación, así como a la desactualización en el censo catastral del municipio que incluso puede ser de más de 20 años como a continuación se muestra:

Tabla 3. Instrumentos de Ordenamiento Territorial y última actualización catastral por municipio en el departamento del Cauca.

No.	Municipio	Índice de Informalidad	Instrumento	Fecha	Última actualización Catastral RURAL
1	Almaguer	96,00%	EOT	2006	2015
2	Bolívar	93,00%	EOT	2006	1994
3	Sucre	92,00%	EOT	2003	2008
4	La Sierra	89,00%	EOT	2000	1995
5	La Vega	88,00%	EOT	2002	1995
6	San Sebastián	87,00%	EOT	2000	1994
7	Buenos Aires	84,00%	EOT	2000	2011
8	El Tambo	82,00%	EOT	2002	2010
9	Argelia	82,00%	EOT	2006	1998
10	Piamonte	80,00%	EOT	2002	2012
11	Suárez	79,00%	EOT	2000	2014
12	Jambaló	77,00%	EOT	2004	2003
13	Paéz (Belalcázar)	77,00%	EOT	2000	2005
14	Inzá	76,00%	EOT	2003	2006
15	Rosas	76,00%	EOT	2003	2003
16	Balboa	75,00%	EOT	1999	2015

No.	Municipio	Índice de Informalidad	Instrumento	Fecha	Última actualización Catastral RURAL
17	Florencia	73,00%	EOT	2006	2008
18	Mercaderes	73,00%	EOT	2005	2009
19	Villa Rica	73,00%	EOT	2002	2010
20	Patía (El Bordo)	72,00%	PBOT	2003	2014
21	Santa Rosa	65,00%	EOT	2004	Sin formar
22	Morales	64,00%	EOT	2002	2014
23	Guachené	63,00%	EOT	2006	2007
24	Santander de Quilichao	63,00%	PBOT	2002	2012
25	Caldono	62,00%	PBOT	2005	1994
26	Sotará	61,00%	EOT	2000	2004
27	Caloto	60,00%	PBOT	2001	2014
28	Puerto Tejada	59,00%	PBOT	2000	2009
29	Timbío	58,00%	EOT	2000	2015
30	Corinto	58,00%	PBOT	2001	2014
31	Padilla	58,00%	EOT	2000	2005
32	Miranda	58,00%	EOT	2003	2014
33	Cajibío	55,00%	PBOT	2003	2015
34	Purace	53,00%	EOT	2001	1994
35	Toribío	50,00%	EOT	2000	2015
36	Silvia	43,00%	PBOT	2000	2003
37	Piendamó	42,00%	EOT	2002	2009
38	Timbiquí	37,00%	PBOT	2003	2011
39	Totoró	32,00%	EOT	2003	2009
40	Popayán	25,00%	POT	2002	2002
41	Guapí	0,01%	PBOT	2005	2009
42	López de Micay	0,01%	EOT	2004	2014

Fuente: UPRA (2024).

López de Micay es el municipio que tiene el rango de informalidad más bajo del departamento, entre el 0% – 25% mientras que Almaguer es el municipio que tiene el rango de informalidad más alto, entre el 75 – 100%. Con relación a los precios, la Tabla 4, presenta los rangos de informalidad del departamento de Cauca y su relación con los rangos más predominantes (por área) de precios de la tierra, y como se muestra hay una relación inversamente proporcional, a

mayor informalidad menor es el precio de tierra por hectárea, aunque en informalidades superiores al 50% los precios no cambian significativamente:

Tabla 4. Relación de rangos de informalidad con precios comerciales en el departamento del Cauca

Informalidad	Rango de precios predominante
Mayor que 0% hasta 25%	Mayor que 15 hasta 20 millones/Ha
Mayor que 25% hasta 50%	Mayor que 15 hasta 20 millones/Ha y Mayor que 20 hasta 30 millones/Ha
Mayor que 50% hasta 75%	Mayor que 3 hasta 5 millones/Ha y Mayor que 10 hasta 15 millones/Ha
Mayor que 75% hasta 100%	Mayor que 10 hasta 15 millones/Ha y Mayor que 15 hasta 20 millones/Ha

Fuente: UPRA (2023).

4.1.3. **Categoría De Ruralidad.**

De acuerdo con la misión para la transformación del campo se presentan las categorías de ruralidad las cuales sirven como base para focalizar y diferenciar políticas en ordenamiento social de la propiedad, provisión de servicios públicos para la población y el tipo de proyectos productivos agropecuarios y acuícolas, y no agropecuarios para las zonas rurales (DNP, 2014, p. 15).

- **Ciudades y aglomeraciones**

  Los municipios y aglomeraciones identificadas en el Sistema de Ciudades.
- **Intermedios**

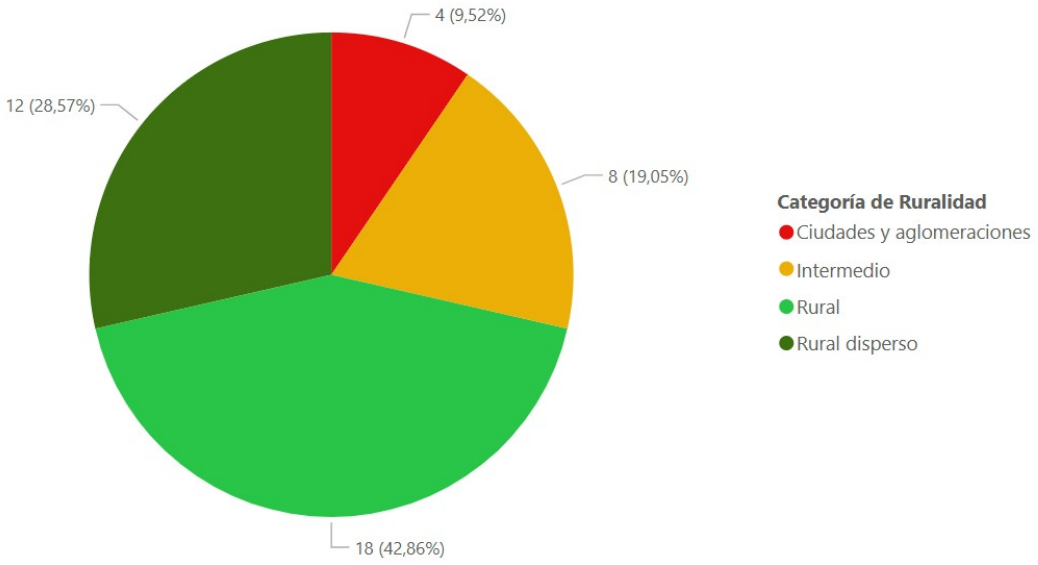
  Son aquellos municipios que tienen una importancia regional y con acceso a diversos bienes y servicios. Se caracterizan por tener entre 25.000 y 100.000 habitantes en la cabecera o que, a pesar de tener cabeceras menores, presentan alta densidad poblacional (más de 10 hab/km^2).
- **Rural**

Corresponde a los municipios que tienen cabeceras de menor tamaño (menos de 25.000 habitantes) y presentan densidades poblacionales intermedias (entre 10 hab/km^2 y 100 hab/km^2).

- **Rural disperso**
  Son aquellos municipios y áreas no municipalizadas (ANM) que tienen cabeceras pequeñas y densidad poblacional baja (menos de 50 hab/km^2).

En el departamento del Cauca la ruralidad se distribuye de la siguiente manera:

Figura 7. Categorías de ruralidad a nivel departamental en el Cauca



Fuente: DNP (2014)

Predominan los municipios en la categoría de ruralidad Rural, con un 42,86% de participación sobre el total del departamento, les siguen los municipios en categoría Rural Dispersa 28,57%, luego los municipios con categoría Intermedia con 19,05%, y finalmente con el 9,52%, Ciudades y Aglomeraciones

Con relación al mercado de tierras se observa que en el municipio dentro de la categoría Ciudades y Aglomeraciones es Popayán (capital del departamento) donde se dan las condiciones más propicias en cuanto a infraestructura, servicios públicos y financieros predominando con un 21,66% el rango de precios mayor

que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea siendo este uno de los valores intermedios encontrados en el estudio.

Si se toman los municipios que se encuentran en la categoría de rural disperso (Argelia, El Tambo, Inzá, López, Mercaderes, Paéz, Piamonte, Purace, san Sebastián, Santa Rosa, Sotará y Timbiquí) se presentan variaciones en los rangos de precios de tierra rural un poco el rango de precio de tierra rural, predominando para Argelia, mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea en un 38,02%, para El Tambo mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea en un 31,55%. Para Inzá, mayor que 5 hasta 8 millones de pesos en un 27,36%, para López, mayor que 10 hasta 15 millones de pesos en un 61,63%, para Mercaderes, mayor que 10 hasta 15 millones de pesos, en un 52,76%, para Paéz, mayor que 15 hasta 20 millones de pesos, en un 53,78%, para Piamonte, mayor que 3 hasta 5 millones de pesos, en un 54,11%, para Purace mayor que 15 hasta 20 millones de pesos, en un 28,84%, para San Sebastián, mayor que 15 hasta 20 millones de pesos en un 60,50%, para Santa Rosa, mayor que 3 hasta 5 millones de pesos en un 82,21%, para Sotará mayor que 20 hasta 30 millones de pesos en un 35,53% y para Timbiquí mayor que 10 hasta 15 millones de pesos en un 52,01%.

Notándose que, si hay una diferenciación de rangos de precios de la tierra entre categoría de ruralidad, con una tendencia hacia la baja, pero esta no se encuentra tan marcada. La tabla 5 muestra la relación entre la categoría de ruralidad y el rango de precios de tierra rural predominante.

Tabla 5. Relación de rangos de categoría de ruralidad con precios comerciales en el departamento del Cauca

Informalidad	Rango de precios predominante
Ciudades y aglomeraciones	Mayor que 100 hasta 120 millones/Ha
Intermedio	Mayor que 15 hasta 20 millones/Ha Mayor que 20 hasta 30 millones/Ha Mayor que 30 hasta 40 millones/Ha
Rural	Mayor que 10 hasta 15 millones/Ha Mayor que 15 hasta 20 millones/Ha
Rural disperso	Mayor que 3 hasta 5 millones/Ha Mayor que 10 hasta 15 millones/Ha

Fuente: UPRA (2023).

4.1.4. **Unidad Física Homogénea.**

Es un índice numérico utilizado para la valoración de las unidades físicas, que procura representar su capacidad productiva con base en las condiciones climáticas y edáficas. Este valor se calcula mediante la sumatoria de los puntajes establecidos para cada una de las variables o criterios establecidos para la metodología (UPRA, 2021a).Este índice tiene en cuenta variables tan importantes como drenaje, unidad climática, pendientes, limitaciones, entre otras, y cuyo rango numérico es de 0 a 100, siendo 100 las tierras con las mejores clases, como se clasifica en la figura 8.

Figura 8. Tipos de unidad según el valor potencial (VP), color asignado

Símbolo unidad tipo	Apreciación	Rangos (VP) sobre 100 puntos	Número para expresar el valor potencial	Color asignado (digital)			
				Rojo	Verde	Azul	Color
01	Excelente	85-100	92	66	40	140	
02	Muy Buena	77-84	80	0	92	230	
03	Buena	70-76	73	0	169	230	
04	Moderadamente buena	64-69	67	0	255	255	
05	Moderadamente buena a mediana	59-63	61	38	102	0	
06	Mediana	53-58	55	56	212	0	
07	Mediana a regular	47-52	49	170	255	0	
08	Regular	41-46	44	255	242	156	
09	Regular a mala	35-40	38	255	255	0	
10	Mala	27-34	30	255	140	60	
11	Mala a muy mala	19-26	23	255	79	127	
12	Muy mala	11-18	17	141	73	37	
13	Improductiva	< 11	6	71	54	38	

Fuente: UPRA (2023).

Se utilizaron los rangos de valor potencial como unidad de análisis ya que estos están relacionados a las clases de tierras y concentran características específicas

como condiciones de drenaje, presencia de inundaciones, tipo de clima, niveles de pendiente, grados salinidad y pedregosidad entre otras, plasmadas en el mapa de unidades físicas homogéneas que se emplea en la metodología del cálculo de la Unidad Agrícola Familiar - UAF.

La calidad de los suelos influye de manera directa en el valor y la dinámica del mercado inmobiliario de suelo rural en el departamento de Cauca. Los suelos predominantes corresponden a la clase 10 con rango de valor potencial de 27 a 34 puntos, representando el 30,75%, seguido por la clase 11 con rango de valor potencial de 19 a 26 puntos, representando el 17,68%, continuando con la clase 09 con rango de valor potencial de 35 a 40 puntos, representando el 12,05%. Estas clases de tierras están catalogadas con capacidad productiva, mediana y mala a muy mala respectivamente. La Tabla 6 muestra la distribución porcentual de los valores potenciales en las áreas incluidas y condicionadas de mercado de tierras en el departamento de Cauca.

Tabla 6. Distribución de área por clase de tierra en el departamento del Cauca.

Clase de Tierra	Rangos Valor Potencial (puntos)	Área (ha)	Porcentaje
2	77-84	27.346	1,67%
3	70-76	47.465	2,90%
4	64-69	39.505	2,41%
5	59-63	57.021	3,48%
6	53-58	117.713	7,19%
7	47-52	83.912	5,12%
8	41-46	157.902	9,64%
9	35-40	197.348	12,05%
10	27-34	503.625	30,75%
11	19-26	289.541	17,68%
12	11-18	96.219	5,87%
13	<11	3.035	0,19%
Cuerpos de Agua (CA)		16.943	1,03%
Zona Urbana (ZU)		352	0,02%

Clase de Tierra	Rangos Valor Potencial (puntos)	Área (ha)	Porcentaje
Total		**1.637.926,30**	**100,00%**

Fuente: UPRA (2023).

Los suelos más fértiles están al norte del departamento principalmente en los municipios de Mirando, Popayán y Patía (El Bordo), con predominio de suelos clase 2, 3 y 4 respectivamente, que comprenden valores potenciales de 64 a 84 puntos; estas clases de tierras están catalogadas con capacidad productiva muy buena, Buena y moderadamente buena, aun cuando estos municipios, en menor medida, también cuentan con suelos de menor calidad y rangos de valor potencial más bajos. La Tabla 7 muestra la relación de los rangos de precios comerciales de la tierra rural con los rangos predominantes de valor potencial:

Tabla 7. Distribución de rango de precios por clase de tierra en el departamento del Cauca

Rangos de precios (millones de pesos por ha)	Clase de Tierra predominante	Rangos Valor Potencial (puntos)
Mayor que 3 - hasta 5	11	19-26
Mayor que 5 - hasta 8	12	11-18
Mayor que 8 - hasta 10	10	27-34
Mayor que 10 - hasta 15	10	27-34
Mayor que 15 - hasta 20	10	27-34
Mayor que 20 - hasta 30	10	27-34
Mayor que 30 - hasta 40	10	27-34
Mayor que 40 - hasta 50	06	53-58
Mayor que 50 - hasta 60	08	41-46
Mayor que 60 - hasta 70	06	53-58
Mayor que 70 - hasta 80	10	27-34
Mayor que 80 - hasta 100	05	59-63
Mayor que 100 - hasta 120	10	27-34
Mayor que 120 - hasta 140	05	59-63
Mayor que 140 - hasta 160	05	59-63

Rangos de precios (millones de pesos por ha)	Clase de Tierra predominante	Rangos Valor Potencial (puntos)
Mayor que 180 - hasta 200	07	47-52
Mayor que 200 - hasta 250	02	77-84
Mayor que 250 - hasta 300	05	59-63
Mayor que 500 - hasta 600	07	47-52

Fuente: UPRA (2023).

Como muestra la tabla anterior en el departamento de Cauca predominan suelos con capacidad productiva mala, mediana, moderadamente buena a mediana y buena, observándose una relación directamente proporcional entre clases de tierra y precios de la tierra, es decir a mejor clase de tierra mayores precios, salvo algunos rangos de precios considerablemente altos en el departamento, en rangos mayores que 140 hasta 160 millones los cuales se presenta únicamente en la ciudad de Popayán, los municipios del norte del cauca como Guachené, Villa Rica y Puerto Tejada, en algunos casos corresponden especialmente a usos diferentes al agropecuario, como por ejemplo el desarrollo de parcelaciones o fincas de recreo y en otros casos están asociada al cultivo de la caña de azúcar principalmente en los municipios del norte debido a su cercanía y conectividad con la capital del departamento del Valle del Cauca.

4.1.5. Dinámica de la Economía en el departamento del Cauca

El departamento del Cauca se sitúa en el centro del Macizo Colombiano, el origen de los dos ríos más importantes, el Magdalena y el Cauca. El macizo es considerado una de las regiones que alberga las mayores reservas hídricas del planeta en zonas ecuatoriales y ha sido catalogado por parte de la Unesco como reserva de la biósfera.

El departamento del Cauca ha sido tradicionalmente agropecuario, y sus principales productos son: aña Azucarera, Plátano, Café, Caña Panelera, Papa, Yuca, Piña, Yuca Industrial, Tomate Invernadero, Coco, segundo en menor escala de Chontaduro, Arroz Riego, Maíz Tradicional, Lulo, Fique, Naranja,

Ulluco, Frijol, Aguacate, Fresa. Por otra parte, se debe tener en cuenta la gran cantidad de hectáreas de cultivos ilícitos sembrados en su territorio.

4.1.6. **Riesgo de Victimización**

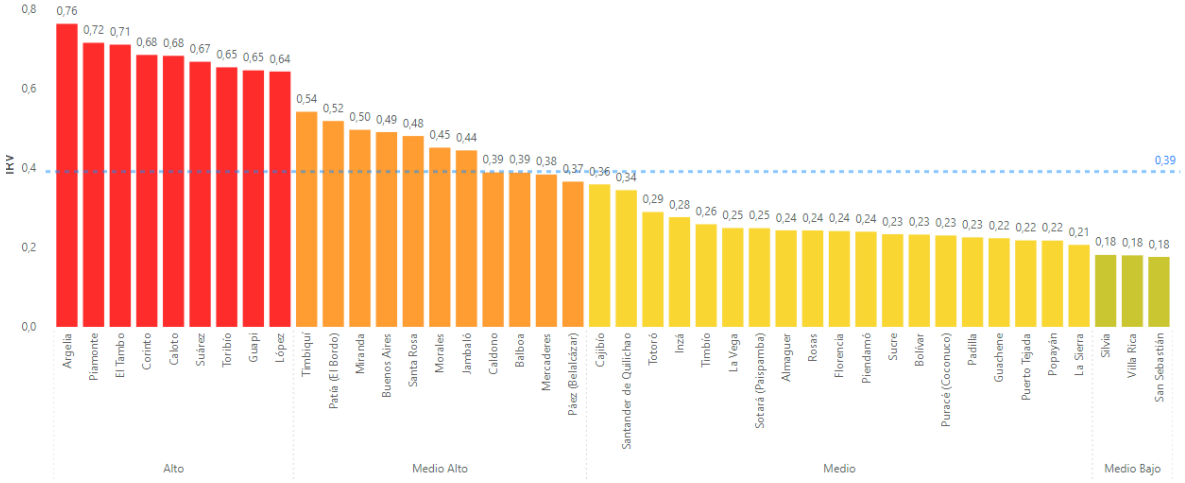
De acuerdo con la Unidad de para las Victimas, el Riesgo es "la posibilidad de que una amenaza en un lugar y tiempo determinado se convierta en una violación efectiva a un derecho fundamental". En tanto que, la victimización, es comprendida como "las acciones o sucesos relacionados con el conflicto armado interno que causan daño a la población civil y a sus bienes, y que violan derechos fundamentales" (UARIV, 2022, p. 5). Este riesgo se encuentra en función de dos dimensiones: La amenaza y la vulnerabilidad.

La amenaza se refiere a la "eventual ocurrencia de acciones o sucesos relacionados con el conflicto armado interno en cada municipio de Colombia, que tengan la potencialidad de causar daño a la población civil y a sus bienes, los cuales son ocasionados por agentes preponderantemente exógenos, en un determinado tiempo y lugar" (UARIV, 2022, p. 5) y **la vulnerabilidad**, hace referencia al "conjunto de características de un sujeto, grupo o comunidad que los predispone o hace susceptibles a sufrir daño a partir de la ocurrencia de un fenómeno desestabilizador. Se establece con base en la existencia o no de capacidades para anticipar, sobrevivir, resistir y recuperarse del impacto de la concreción de una amenaza" (UARIV, 2022, p. 5). Para realizar una adecuada interpretación de los resultados, se ordenan y se definen cinco categorías que van desde el nivel de riesgo bajo, hasta el nivel de riesgo alto, pasando por los niveles de riesgo medio bajo, medio y medio alto. Esta categorización hace posible la comparación del riesgo entre los diferentes municipios, departamentos y subregiones en un mismo año, a la vez que permite observar los cambios a través del tiempo, permitiendo la identificación de mejoras, continuidades o agravamientos en los territorios (UARIV, 2022, p. 10).

El índice de Victimización según Unidad para las Víctimas se mide en un rango de 0 a 1 donde cero (0) representa el menor grado de victimización y uno (1) el

grado de victimización más alto. Para el departamento del Cauca el IVR se encuentran las categorías Bajo, Medio Bajo y Medio.

Figura 9. Distribución de IRV en el departamento del Cauca.



Fuente: Unidad de Victimas (2023).

Para el año 2023, el departamento de Cauca presenta un promedio de índice de victimización 0,39 (medio alto). De los cuarenta y dos (42) municipios sobre los cuales se calculó el índice, nueve (09) presentan un IRV entre el 0,64 y el 0,76 (Alto), once (11) municipios entre el 0,37 y el 0,54 (Medio Alto), diecinueve (19) entre 0,21 y 0,36 (Medio). El índice de victimización del departamento de Cauca se encuentra en un promedio medio debido a que, según lo manifestado por las fuentes entrevistadas, los problemas de orden público han descendido en los últimos años, sin embargo, persisten los grupos armados al margen de la ley afectando el mercado de tierras en esta región. El comportamiento en rango de precios para los municipios de acuerdo con el IRV es el siguiente:

Tabla 8. Distribución de rango de precios por categoría de IRV en el departamento del Cauca.

Índice de Riesgo de Victimización	Municipios	Rangos de precios predominante
Alto	Argelia, Piamonte; El Tambo, Corinto, Caloto, Suarez,	Mayor que 10 Hasta 15 millones de pesos por

Índice de Riesgo de Victimización	Municipios	Rangos de precios predominante
	Toribio, Guapí, López.	hectárea
Medio Alto	Timbiquí, Patía (El Bordo), Miranda, Buenos Aires, Santa Rosa, Morales, Jambaló, Caldono, Balboa, Mercaderes, Paéz.	Mayor que 3 Hasta 5 millones de pesos por hectárea
Medio	Cajibío, Santander de Quilichao, Totoró, Inzá, Timbío, La Vega, Sotará, Almaguer, Rosas, Florencia, Piendamó, Sucre, Bolívar, Puracé, Padilla, Guachené, Puerto Tejada, Popayán, La sierra	Mayor que 20 Hasta 30 millones de pesos por hectárea
Medio Bajo	Silvia, Villa Rica, San Sebastián	Mayor que 15 Hasta 20 millones de pesos por hectárea

Fuente: UPRA (2024).

Para Índices de Riesgo de Victimización medios existe un diferencial importante en precios de la tierra predominantes para el rango Alto mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectáreas, para el rango Medio Alto predomina el rango mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea, para el rango Medio Bajo los precios predominantes son mayor que 15 Hasta 20 millones de pesos por hectárea que indica una importante de la variable de seguridad física en la configuración de precios de tierra..

4.1.7. Tiempos de desplazamiento a las cabeceras urbanas más cercanas

Las isócronas a cabeceras urbanas con más de 25.000 habitantes describen la información de viaje basada en el tiempo para diferentes modos de transporte (terrestre y fluvial principalmente). Se definen las cabeceras con más de 25.000 habitantes, pues se presume que estas cabeceras municipales cuentan con una mayor posibilidad de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios (UPRA, 2021b).

Tabla 9. Tiempos de desplazamiento en el departamento del Cauca

Tiempo a la cabecera (horas)	Área (ha)	Porcentaje
Menor a 1	918.173,23	56,06%
Entre 1 y 2	334.166,09	20,40%
Entre 2 y 3	116.960,71	7,14%
Entre 3 y 4	69.432,91	4,24%
Entre 4 y 5	44.422,65	2,71%
Entre 5 y 6	38.848,37	2,37%
Entre 6 y 7	35.078,31	2,14%
Entre 7 y 8	29.206,21	1,78%
Entre 8 y 10	37.413,48	2,28%
Mayor a 10 horas	14.224,34	0,87%
Total	**1.637.926,30**	**100%**

Fuente: UPRA (2023).

En el departamento de Cauca el tiempo de desplazamiento que más predomina desde los diferentes sectores rurales a las cabeceras urbanas es Menor a una hora equivalente al 56,06%, seguido por un tiempo de recorrido de entre 1 y 2 horas que corresponde a 20,40%, continuando con el tiempo de desplazamiento entre 2 y 3 horas equivalente a 7,14%. El porcentaje restante, está compuesto por los otros rangos de tiempos que alcanzan inclusive el rango mayor a 10 horas de recorrido, constituyéndose en los sitios más alejados de departamento.

Al analizar la influencia de esta variable respecto a los precios comerciales de la tierra, se encuentra que el menor rango de precio de la tierra, mayor que 3 hasta 5 millones, se presentan en los sectores en donde el tiempo requerido para el desplazamiento a la cabecera urbana más cercana está entre 4 y 5 horas, seguido del rango mayor que 5 hasta 8 millones, donde el tiempo requerido para el desplazamiento es entre 2 y 3 horas, mientras que los mayores precios de la tierra determinados en el estudio, es decir, mayor que 80 hasta 100 millones, los tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana son menor a una (1) hora, evidenciándose una relación directa y significativa con relación a esta variable de tiempos de desplazamiento con en el precio de la tierra. La

preferencia de recorrido de los pobladores rurales se hace hacia los cascos urbanos municipales, por esta razón priman los desplazamientos menores de una hora ya que las distancias recorridas no son muy amplias aun cuando la mayoría de las vías secundarias y terciarias son destapadas y se encuentran en regular estado de conservación. El departamento de Cauca cuenta con la vía Panamericana, con la ciudad de Cali y Popayán y el interior del país. Las vías disponibles en el departamento de Cauca representan una variable caracterizadora del mercado de tierras, mostrando una relación directa sobre los precios de tierra rural. De manera tal que, la presencia de carreteras pavimentadas refleja un diferencial en los precios de la tierra rural agropecuaria, en especial la capital del departamento, Popayán y de manera particular con las vías del norte del departamento como Puerto, Tejada, Guachené y Villa Rica dada su excelente conectividad y cercanía con Cali. En contraste, los municipios cercanos que no presentan una buena conectividad vial, consecuentemente reflejan los menores precios de la tierra rural del departamento.

4.1.8. **Distribución de tamaño predial**

Los tamaños prediales se obtuvieron de la base predial catastral rural vigencia 2019 suministrada por el IGAC para las áreas condicionadas e incluidas en el mercado de tierras, ya que estos corresponden a los predios que pueden ser transados en el mercado inmobiliario. Con relación al tamaño predial en el departamento de Cauca predominan los tamaños prediales con rangos de área hasta 0,5 ha en un 31,22% y continuando con predios del rango mayor a 1 ha hasta 2,5 ha en un 20,15%, luego en un rango predial de 0,5 ha hasta 1,0 ha en un 14,81%, posteriormente el rango de mayor a 5 ha hasta 10 ha en un 9,51%, esto conlleva a pensar que en Cauca se encuentra un número considerable de predios de pequeña y mediana propiedad en el que se pueden desarrollar proyectos productivos de escala, situación que beneficia el mercado de tierras y la producción del sector.

Tabla 10. Distribución tamaño predial en el departamento del Cauca

Tamaño predial	No. Predios	Porcentaje
A1.Hasta 0,5 ha	58.742	31,22%
A3.Mayor a 1 ha - hasta 2,5 ha	37.915	20,15%
A2.Mayor a 0,5 ha - hasta 1 ha	27.869	14,81%
B2.Mayor a 5 ha - hasta 10 ha	17.898	9,51%
B1.Mayor a 3 ha - hasta 5 ha	17.639	9,38%
C1.Mayor a 10 ha - hasta 20 ha	10.859	5,77%
A4.Mayor a 2,5 ha - hasta 3 ha	7.026	3,73%
D1.Mayor a 20 ha - hasta 50 ha	6.918	3,68%
D2.Mayor a 50 ha - hasta 100 ha	1.975	1,05%
D3.Mayor a 100 ha - hasta 200 ha	809	0,43%
E1.Mayor a 200 ha - hasta 500 ha	358	0,19%
E2.Mayor a 500 ha - hasta 1000 ha	80	0,04%
E3.Mayor a 1000 ha - hasta 2000 ha	21	0,01%
E4.Mayor a 2000 ha - hasta 5000 ha	10	0,01%
E5.Mayor a 5000 ha - hasta 10000 ha	10	0,01%
E6.Mayor a 10000 ha	7	0,004%
TOTAL	**188.136**	**100%**

Fuente: UPRA (2023).

Del cuadro anterior se puede inferir que los tamaños prediales con mayor número de predios y representatividad en el departamento se encuentran en el rango hasta 1 ha equivalente a 66,19% y son destinadas principalmente a actividades agropecuarias.

Tabla 11. Distribución de rango de precios por tamaño predial en el Cauca

Rangos de precios (millones de pesos por ha)	Tamaño predial predominante	% número de predios

Mayor que 3 - hasta 5	D1.Mayor a 20 ha - hasta 50 ha	19,90%
Mayor que 5 - hasta 8	A1.Hasta 0,5 ha	26,36%
Mayor que 8 - hasta 10	A3.Mayor a 1 ha - hasta 2,5 ha	21,15%
Mayor que 10 - hasta 15	A1.Hasta 0,5 ha	29,58%
Mayor que 15 - hasta 20	A1.Hasta 0,5 ha	34,74%
Mayor que 20 - hasta 30	A3.Mayor a 1 ha - hasta 2,5 ha	22,53%
Mayor que 30 - hasta 40	A1.Hasta 0,5 ha	26,53%
Mayor que 40 - hasta 50	A1.Hasta 0,5 ha	30,53%
Mayor que 50 - hasta 60	A1.Hasta 0,5 ha	28,28%
Mayor que 60 - hasta 70	A1.Hasta 0,5 ha	37,38%
Mayor que 70 - hasta 80	A1.Hasta 0,5 ha	52,88%
Mayor que 80 - hasta 100	A1.Hasta 0,5 ha	39,80%
Mayor que 100 - hasta 120	A1.Hasta 0,5 ha	39,75%
Mayor que 120 - hasta 140	A1.Hasta 0,5 ha	32,92%
Mayor que 140 - hasta 160	A1.Hasta 0,5 ha	80,03%
Mayor que 180 - hasta 200	A1.Hasta 0,5 ha	70,43%
Mayor que 200 - hasta 250	A1.Hasta 0,5 ha	85,98%
Mayor que 250 - hasta 300	A1.Hasta 0,5 ha	69,44%
Mayor que 500 - hasta 600	A1.Hasta 0,5 ha	66,43%

Fuente: UPRA (2023).

Los rangos de tamaño predial de hasta 0,5 ha predomina en varios de los rangos de precios, pero con mayor participación en el rango más alto mayor que 500 Hasta 600 millones de pesos por hectárea, resaltando que, para estos rangos de precios, además de la actividad agropecuaria, está influenciada por parcelaciones y muchos de ellos están destinados a fincas de recreo. En términos generales, aunque no es una relación significativa, en el análisis por número de predios se evidencia una correlación inversamente proporcional entre el precio de la tierra y el rango de tamaño predial, es decir, a menor tamaño predial los precios de la tierra tienden a ser más altos y en contraste, aquellos que presentan las mayores áreas son identificados con precios comerciales que se ubican en los rangos más bajos.

4.1.9. **Precios de la tierra**

Los precios de la tierra rural se determinaron principalmente mediante la utilización de datos producto de entrevistas semiestructuradas a diferentes

actores idóneos en el departamento (UMATA, Secretaria de Desarrollo Agropecuario, Secretaria de Planeación, agremiaciones agropecuarias, asociaciones y el IGAC) relacionados con las dinámicas del comportamiento del mercado de tierras rurales. Este estudio se complementó con información de avalúos realizados por el IGAC y mercado inmobiliario de ofertas del sector consultadas en diferentes páginas web. Posteriormente se realizó la caracterización del territorio en cada uno de los municipios del departamento de Cauca y se efectuó el trazado de los polígonos de rangos de precios. En términos generales los rangos de precios determinados en el presente estudio corresponden predominantemente a precios de tierras rurales agropecuarias y no incluyen precios de otros usos como urbanos, comerciales y de servicios.

Se definieron los rangos de precios de la tierra rural por hectárea en la totalidad del área incluida y condicionada en el mercado de tierras rurales de los cuarenta y dos (42) municipios que conforman el departamento del Cauca. La siguiente tabla resume los rangos determinados.

Tabla 12. Rangos de precios comerciales de la tierra rural determinados en el departamento del Cauca

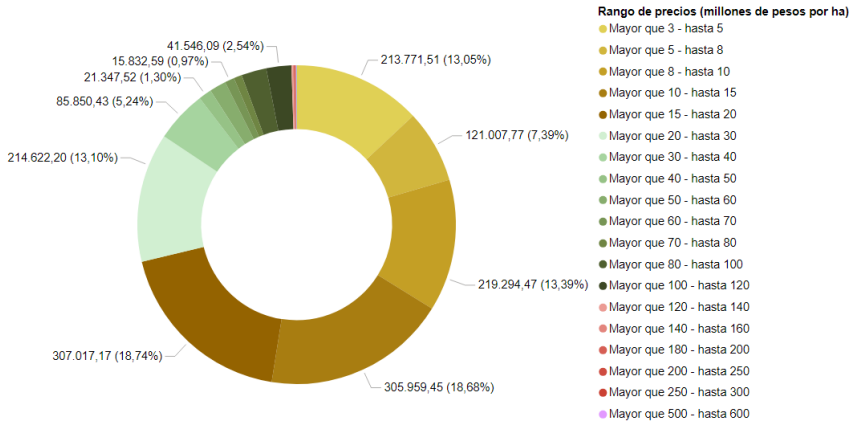
Rango de precios (millones de pesos por ha)	Porcentaje del área en mercado de tierras
Mayor que 3 - hasta 5	13,05%
Mayor que 5 - hasta 8	7,39%
Mayor que 8 - hasta 10	13,39%
Mayor que 10 - hasta 15	18,68%
Mayor que 15 - hasta 20	18,74%
Mayor que 20 - hasta 30	13,10%
Mayor que 30 - hasta 40	5,24%
Mayor que 40 - hasta 50	1,30%
Mayor que 50 - hasta 60	1,69%
Mayor que 60 - hasta 70	0,97%
Mayor que 70 - hasta 80	0,83%
Mayor que 80 - hasta 100	2,55%
Mayor que 100 - hasta 120	2,54%

Rango de precios (millones de pesos por ha)	Porcentaje del área en mercado de tierras
Mayor que 120 - hasta 140	0,14%
Mayor que 140 - hasta 160	0,10%
Mayor que 180 - hasta 200	0,03%
Mayor que 200 - hasta 250	0,15%
Mayor que 250 - hasta 300	0,03%
Mayor que 500 - hasta 600	0,05%
Sin Información	0,02%

Fuente: UPRA (2023).

La Tabla 12 muestra la distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en los municipios del departamento del Cauca , donde se observa que el rango de precio predominante es mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea con un 21,24% de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras, seguido del rango mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea con un 16,83%

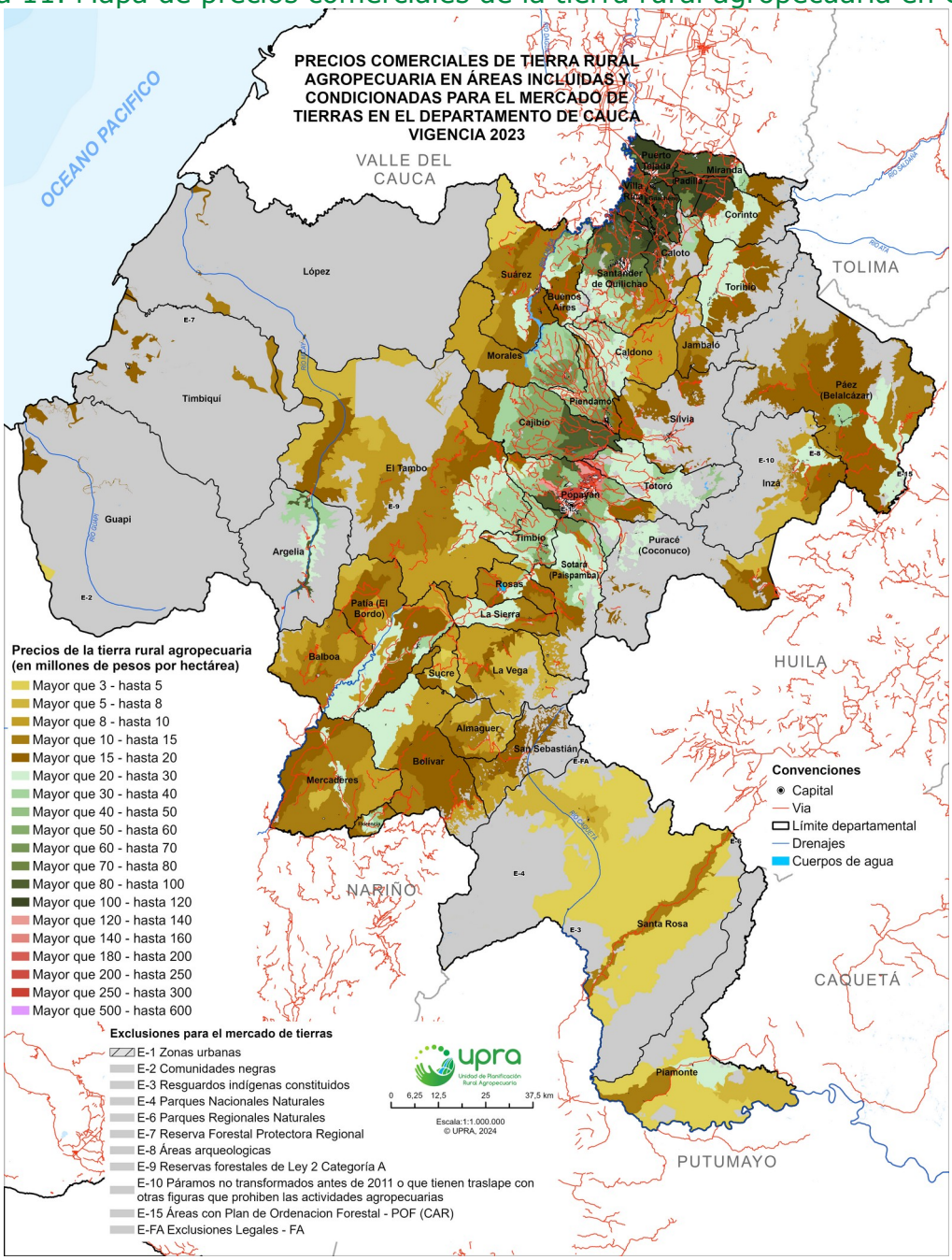
Figura 10. Distribución de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en el departamento del Cauca



Fuente: UPRA (2023).

Finalmente, se presenta mapa y tabla con la descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el departamento del Cauca, que sintetizan cada una de las variables formadoras del precio de la tierra en este departamento.

Figura 11. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Cauca



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 13. Descripción de los Rangos de precios comerciales de la tierra rural en el departamento del Cauca

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Índice de Informalidad en la Tenencia de la Tierra Rural Promedio Departamental	Categoría De Ruralidad Predominio Departamental	Rango de Valor Potencial	Clase De Tierra	IRV Promedio Departamental	Isócronas a Cabeceras	Distribución de Tamaño Predial
Mayor que 3 - hasta 5	213.771,51	0,64	Rural	19-26 Puntos	11	0,39 (medio alto)	Entre 2 y 3	Mayor a 20 hasta 50 ha.
Mayor que 5 - hasta 8	121.007,77			19-26 Puntos	11		Entre 1 y 2	hasta 0,5 ha.
Mayor que 8 - hasta 10	219.294,47			27-34 Puntos	10		Menor a 1	Mayor a 1,0 hasta 2,5 ha.
Mayor que 10 - hasta 15	305.959,45			27-34 Puntos	10		Menor a 1	hasta 0,5 ha.
Mayor que 15 - hasta 20	307.017,17			27-34 Puntos	10		Menor a 1	hasta 0,5 ha.
Mayor que 20 - hasta 30	214.622,20			53-58 Puntos	06		Menor a 1	Mayor a 1,0 hasta 2,5 ha
Mayor que 30 - hasta 40	85.580,43			59-63 Puntos	05		Menor a 1	hasta 0,5 ha
Mayor que 40 - hasta 50	21.347,52			53-58 Puntos	06		Menor a 1	hasta 0,5 ha
Mayor que 50 - hasta 60	27.724,59			41-46 Puntos	08		Menor a 1	hasta 0,5 ha
Mayor que 60 - hasta 70	15.832,59			53-58 Puntos	06		Menor a 1	hasta 0,5 ha
Mayor que 70	13.583,29			70-76	03		Menor a	hasta 0,5

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Índice de Informalidad en la Tenencia de la Tierra Rural Promedio Departamental	Categoría De Ruralidad Predominio Departamental	Rango de Valor Potencial	Clase De Tierra	IRV Promedio Departamental	Isócronas a Cabeceras	Distribución de Tamaño Predial
- hasta 80				Puntos			1	ha
Mayor que 80 - hasta 100	41.772,12			59-63 Puntos	05		Menor a 1	hasta 0,5 ha
Mayor que 100 - hasta 120	41.772,12			27-34 Puntos	10		Menor a 1	hasta 0,5 ha
Mayor que 120 - hasta 140	2.281,96			59-63 Puntos	05		Menor a 1	hasta 0,5 ha
Mayor que 140 - hasta 160	1.697,65			59-63 Puntos	05		Menor a 1	hasta 0,5 ha
Mayor que 180 - hasta 200	520,19			47-52 Puntos	07		Menor a 1	hasta 0,5 ha
Mayor que 200 - hasta 250	2.403,69			77-84 Puntos	02		Menor a 1	hasta 0,5 ha
Mayor que 250 - hasta 300	454,09			59-63 Puntos	05		Menor a 1	hasta 0,5 ha
Mayor que 500 - hasta 600	862,44			47-52 Puntos	07		Menor a 1	hasta 0,5 ha

Fuente: UPRA (2023).

En la Tabla 13 se realiza la descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural definidos para el departamento del Cauca, considerando las diferentes variables que pueden influir sobre el mismo, tales como valor potencial predominante, clase de tierra, tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana y tamaño predial predominante, además se consideran los promedios de índices como el de informalidad en la tenencia de la tierra, el de categoría de ruralidad y el índice de riesgo de victimización. Esta tabla muestra que el rango de precios de tierras predominante (con mayor área) es mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea con un 18,74% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras, con índice de informalidad promedio del 0,64, predominando los municipios en la categoría de ruralidad, Rural, con predominio de rango de valor potencial de 53 a 58 puntos, clase de tierra 06 (tierras con capacidad productiva moderadamente buena a mediana), con predominio de actividad económica agropecuaria, riesgo de victimización medio alto, tiempos de desplazamientos menor a 1 hora y en general predios con tamaños prediales que predominantes son hasta 0,5 ha. En la dinámica del mercado de tierras rurales se pudieron identificar otros factores que influyen en la determinación de los rangos de precios comerciales de la tierra rural como, por ejemplo:

La infraestructura: En el departamento del Cauca es deficiente dada las malas condiciones de la red de carreteras secundarias y terciarias que ocasiona demoras en los desplazamientos y elevan los precios de los fletes, además por la escasez en los suministros de servicios públicos y de telecomunicaciones. Los precios de la tierra rural están influenciados por la cercanía a las vías de acceso y a los cascos urbanos. A mejor accesibilidad y ubicación los valores unitarios de la tierra rural son más altos y viceversa.

El ordenamiento Territorial: En el departamento del Cauca se observa debilidades de las entidades con competencias en el sector rural y exigencias de trámites dispendiosos y burocráticos y la falta de actualización de los POT, PBOT y EOT, referente a una seria y eficaz normatividad rural y del componente

ambiental. Los rangos de precio por hectárea se ven influenciados por los usos normativos del suelo.

Los distritos de Riego: No se encuentran distritos de riego a nivel departamental.

Políticas del Estado: La decisiones y políticas gubernamentales influyen en la dinámica y los precios del mercado de tierras de una manera negativa o positiva según sea el caso. Por ejemplo, en el departamento del Cauca se presentan en una gran proporción los cultivos ilícitos, los cuales producen unas dinámicas económicas y sociales negativas para el departamento, por otra parte, los grupos armados y al margen de la ley son muy comunes en el territorio y no existen políticas de estado claras conducentes al mejoramiento de esta situación.

4.2. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Popayán

4.2.1. Dimensión contextual

Popayán, oficialmente conocida como Asunción de Popayán, es un municipio colombiano ubicado en el Valle de Pubenza, entre la Cordillera Occidental y Central, al suroccidente del país. Es la capital del Departamento del Cauca y limita al norte con los municipios de Cajibío y Totoró, al oriente con Totoró y Puracé, al sur con Sotará y Puracé, y al occidente con El Tambo y Timbío.

Se encuentra a una altitud de 1.738 metros sobre el nivel del mar, con una temperatura media de 19° C, La mayor parte del municipio se encuentra en un clima templado y relativamente húmedo, con altitudes entre 1.000 y 2.000 metros, temperaturas medias anuales de 17-23 °C, y precipitaciones de 1.780 a 2.530 mm. La zona experimenta alta evaporación debido a vientos secos y tiene dos temporadas de lluvias: de abril a mayo y de octubre a diciembre. En menor proporción, las áreas de páramo presentan un clima frío, húmedo y muy húmedo.

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

Para el año 2024 según las proyecciones de población calculadas con base en los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV) 2018, Popayán cuenta con una población total de 343.011 habitantes, y una población rural de 62.551 habitantes que representan el 18,20%, del total de la población.

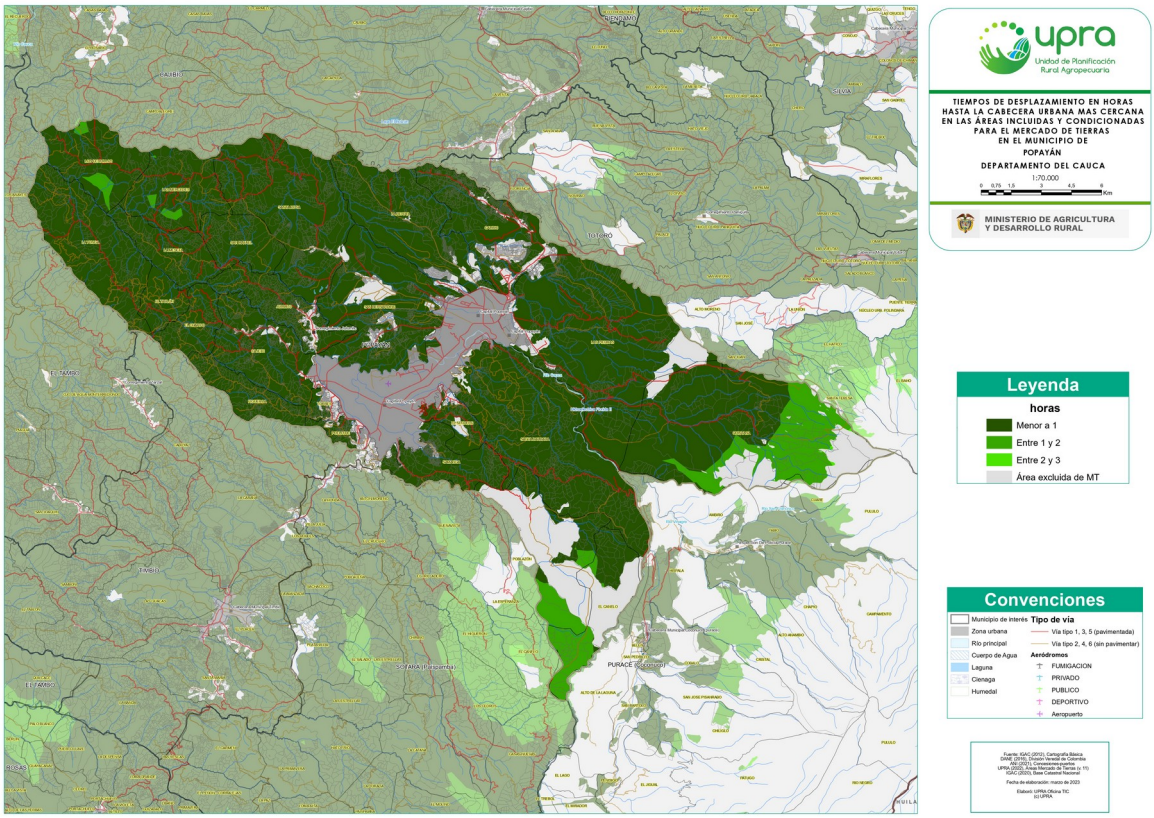
De acuerdo con la clasificación del territorio es importante resaltar que el municipio de tiene un área total de 48.016,49 hectáreas y el área de Mercado de Tierras (MT) de 39.724,18 ha.

En cuanto a su división política rural, este municipio está dividido en varios sectores, incluyendo 69 veredas y 23 corregimientos, sin embargo, se está llevando a cabo una actualización y delimitación cartográfica. Además, Popayán cuenta con 5 centros poblados, de los cuales 2 son urbanos y 3 son rurales. Entre estos se encuentran en Santa Rosa, San Bernardino y Julomito. En cuanto a los servicios básicos, el municipio cuenta con un sistema de acueducto y las aguas servidas se manejan por gravedad.

En cuanto a las actividades económicas de la población, la mayoría de los habitantes son campesinos. Un ejemplo notable es Cajete, que es un asentamiento donde se han realizado parcelaciones. A pesar de que no cuenta con acueducto, estas áreas se interpretan como barrios en suelo rural. Esto refleja la diversidad y complejidad de la vida rural en Popayán.

En el municipio de Popayán, la distribución territorial de la zona rural y los tiempos de desplazamiento menores a 1 hora en gran parte de su área contribuyen a un acceso relativamente ágil al mercado de tierras en varias zonas. Sin embargo, las condiciones de la infraestructura vial limitan la integración de ciertas áreas, afectando su dinamismo en el mercado inmobiliario. Esta situación genera una segmentación en la dinámica de tierras rurales, donde las zonas con mejor conectividad y acceso presentan un mayor atractivo y valor del suelo, mientras que las áreas con acceso limitado o alejadas enfrentan precios más bajos y menor liquidez debido a las dificultades de movilidad y transporte

Figura 12. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Popayán.



Fuente: UPRA (2024).

El municipio de Popayán cuenta con una infraestructura vial de 295.829 km de vías terciarias que conectan las diversas zonas rurales. De estas, 24.884 km se encuentran en buen estado, proporcionando un acceso eficiente y seguro. Sin embargo, una gran proporción de las vías, 233.265 km, están en estado regular y 37.680 km en mal estado, lo que puede dificultar el transporte y la conectividad en algunas áreas.

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

En cuanto a los servicios públicos, la Compañía Energética de Occidente (CEO) es la principal proveedora de energía eléctrica en la región. En la vereda San Bernardino, por ejemplo, se encuentra una subestación de la CEO que permite una cobertura del 94% de las viviendas rurales.

El servicio de acueducto, sin embargo, presenta un desafío debido a la dispersión de los clientes y la existencia de métodos tradicionales para la disposición de aguas servidas en buena parte del territorio, como pozos sépticos. Actualmente, solo el 50% del área rural tiene acceso a este servicio.

En términos de conectividad digital, el municipio cuenta con menos del 10% de viviendas que tienen acceso a servicio de internet. Esto plantea la dificultad del acceso a la información y las oportunidades digitales en las zonas rurales del municipio.

El enfoque diferencial promovido por el ICBF en el Cauca se centra en garantizar que los derechos de las mujeres, jóvenes y adultos mayores sean respetados y promovidos, reconociendo sus particularidades. En el caso de las mujeres, se busca visibilizar su papel como líderes comunitarias y defensoras de derechos humanos, trabajando para proteger su participación en procesos de paz y desarrollo rural. A través del enfoque de género, se fomenta la inclusión de las mujeres en espacios de diálogo social y en la implementación de políticas públicas que atiendan sus necesidades.

Para los jóvenes, programas como ‘Sacúdete’ brindan oportunidades para que desarrollen proyectos de vida sostenibles, alejándose de entornos violentos y potenciando sus talentos. El ICBF refuerza esta labor ofreciendo segundas oportunidades y promoviendo la participación juvenil en la construcción del futuro social y económico del país. De igual manera, se reconocen las necesidades particulares del adulto mayor, garantizando que las políticas y programas les incluyan en la planificación del desarrollo territorial, promoviendo su bienestar y participación en la comunidad.

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

Cuando el nivel de riesgo de victimización en Popayán se clasifica como medio, las preocupaciones sobre la seguridad jurídica persisten, pero son menos intensas, lo que permite un acceso moderado a las zonas rurales. Aunque el riesgo no es bajo, tiene un impacto menor en la confianza de inversionistas y compradores, generando una demanda estable pero cautelosa de tierras. Este nivel de riesgo puede llevar a que el valor de la tierra se mantenga sin cambios significativos, con pequeñas fluctuaciones dependiendo de factores como la fertilidad y el potencial productivo de la región. La presencia ocasional de grupos armados aún puede interferir en ciertos proyectos de desarrollo agrícola, turístico y de infraestructura, lo que contribuye a un crecimiento moderado y un nivel bajo de tecnificación.

En cuanto a la adecuación de tierras, es relevante destacar que no se han establecido distritos de riego y drenaje en la región. Esto puede indicar la necesidad de evaluar la implementación de sistemas de riego para mejorar la eficiencia en la producción agrícola y garantizar un uso sostenible de los recursos hídricos.

Por otro lado, el enfoque diferencial se centra en la participación de dos grupos clave en la comunidad rural: las mujeres y los jóvenes. Aunque no se dispone de información específica sobre asociaciones con un enfoque directo en la empleabilidad de las mujeres, se destaca la importancia de las estrategias que buscan mejorar la calidad de vida de las mujeres rurales. La celebración del Día Internacional de las Mujeres Rurales mediante el mercado regional en el Pacífico colombiano, donde se congregaron 400 mujeres de diversas regiones, es un ejemplo destacado de reconocimiento y promoción del papel vital que desempeñan en el desarrollo agrícola y la protección de sus derechos.

Además, se mencionan programas destinados a apoyar a los jóvenes rurales, incentivándolos a permanecer en sus comunidades. Estos programas ofrecen ayudas económicas y estímulos para emprendedores, lo que constituye un esfuerzo significativo para impulsar la participación de la juventud en el ámbito rural y fomentar su compromiso con el desarrollo sostenible de la región. Es importante señalar que no se ha identificado ningún proyecto productivo dirigido a los adultos mayores en Popayán.

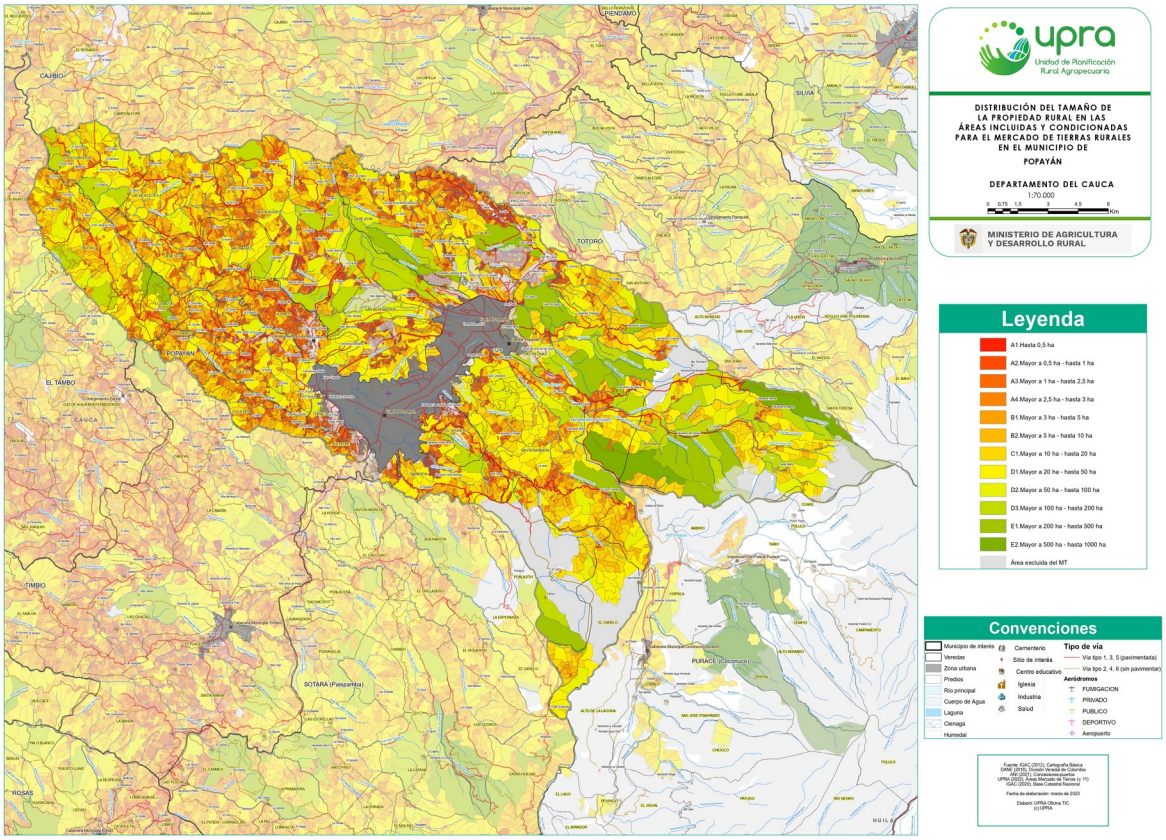
4.2.2. **Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural**

En general el municipio presenta una informalidad en la tenencia de la tierra de entre el 0% y el 25%, donde las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2020). La tenencia de la tierra en esta área se caracteriza por una diversidad de modalidades, entre las que destacan la compraventa, adjudicación, sucesión, posesión, ocupación, aparcería y arrendamiento. Sin embargo, es importante subrayar que la informalidad prevalece en gran medida en estas transacciones, lo que plantea desafíos significativos en términos de regulación y gobernanza de la tierra.

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

Uno de los aspectos que resalta en esta región es la distribución predial. En promedio, los predios son de áreas relativamente reducidas, con tamaños que oscilan predominantemente entre 0.5 y 5 hectáreas. De hecho, más del 85% de las propiedades en esta área se consideran minifundios debido a su tamaño. Esta característica puede influir en la productividad y sostenibilidad de la agricultura en la región, ya que la fragmentación de la tierra tiende a limitar la capacidad de inversión, a restringir el acceso a recursos agrícolas de calidad y a transformar su uso en cualquier otro diferente al agropecuario.

Figura 13. Mapa de Distribución del Tamaño de la Propiedad Rural en el municipio de Popayán.



Fuente: UPRA (2024).

4.2.3. **Dimensión de ordenamiento territorial rural**

La normatividad vigente para el uso del suelo rural está reglamentada mediante el acuerdo 006 de 2002 "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Popayán." El POT define los usos potenciales del suelo en los Artículos 110 a 126

"USO POTENCIAL DEL SUELO RURAL.

ARTÍCULO 110. Usos del Suelo Rural. Serán las actividades establecidas en el plano de uso potencial del suelo para la zona rural del Municipio de Popayán.

"ARTÍCULO 111. Uso Potencial en la Zona Rural del Municipio de Popayán. Se define como el uso más apropiado de las tierras que no tienen limitaciones para la aplicación sostenida de uno o varios usos determinados o sólo con limitaciones de menor cuantía que no reducen significativamente la producción o los beneficios, ni elevará los insumos por encima del nivel aceptable. A continuación, se definen los usos potenciales para el sistema territorial rural:"

Los usos potenciales de la tierra en la zona rural de Popayán se establecen para optimizar el aprovechamiento de las áreas sin limitaciones significativas para su uso. Los tipos de tierras y sus características son:

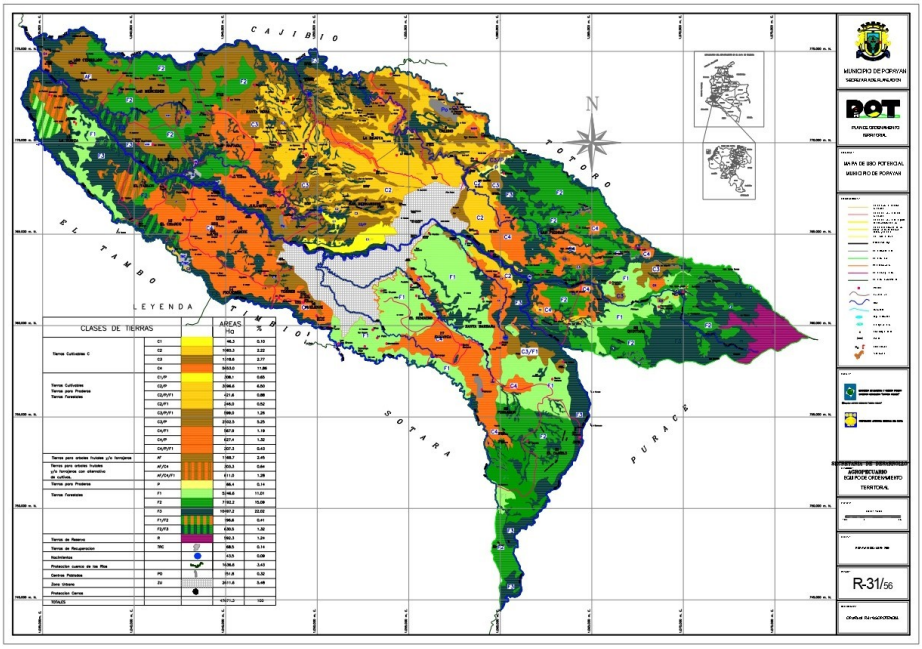
1. Tierras Cultivables:

- C1: Terreno plano o ligeramente ondulado (<7% de pendiente), suelos profundos, totalmente mecanizable y sin erosión. Apto para cultivos limpios y semilimpios.
- C2: Relieve ligeramente ondulado (7-12% de pendiente), suelos superficiales a moderadamente profundos, con limitaciones para raíces profundas y parcialmente mecanizable. Adecuado para cultivos semilimpios y limpios.
- C3: Relieve fuertemente ondulado (12-25% de pendiente), suelos profundos y susceptibles a erosión leve. Se requieren prácticas de conservación para cultivos densos con buena cobertura.
- C4: Relieve quebrado a escarpado (25-50% de pendiente), sin mecanización posible y suelos estables. Destinado a cultivos semibosque o policultivos multiestrato, con prácticas intensivas de conservación de suelo.

2. Tierras para Praderas de Pastoreo (P): Aptas para actividades pecuarias.
3. Tierras para Árboles Frutales y/o Forrajeros (AF): Relieve escarpado (pendiente 50-60%), suelos profundos, estables y con alta erosión potencial. Requieren prácticas de conservación intensivas.
4. Tierras Forestales: Dedicadas a actividades forestales.
5. Tierras para Zona de Reserva (R): Áreas con valor ambiental y patrimonial para preservar.

6. Tierras para Recuperación (TRC): Áreas con degradación de suelos que necesitan restauración.

Figura 14. Mapa de usos principales del suelo rural del municipio de Popayán



Fuente: Alcaldía Municipal de Popayán (2002)

La región de Popayán, en el año 2023, se caracteriza por una compleja dinámica de conflictos de usos de la tierra, en la que se entrelazan múltiples actividades económicas con implicaciones tanto positivas como negativas para la comunidad local y el entorno ambiental. Uno de los principales desafíos en esta área es la coexistencia de la minería, el turismo, la industria y la infraestructura vial, cada uno con sus propios impactos y beneficios.

La minería, representada por 20 títulos mineros vigentes, desempeña un papel económico importante en Popayán, especialmente en la explotación de oro en las zonas rurales de Pueblillo, El Tambo y El Tablón de Gómez, y la explotación de carbón en el sector urbano de La Pradera. Aunque la minería proporciona empleo y oportunidades económicas, es vital abordar su impacto ambiental, que puede amenazar los recursos hídricos, el suelo y la biodiversidad, planteando un desafío en términos de sostenibilidad.

Por otro lado, el turismo en Popayán se apoya en su rico patrimonio cultural, histórico y patrimonial, lo que ofrece oportunidades económicas significativas. La ciudad atrae a visitantes con eventos culturales y religiosos, pero el equilibrio entre el desarrollo turístico y la preservación del patrimonio debe mantenerse para garantizar un desarrollo sostenible.

La industria rural, con ejemplos como la Finca El Charco, Hacienda El Tambo y Artesanías La Pradera, juega un papel positivo en la economía y la sociedad, promoviendo la producción de alimentos y productos artesanales. Sin embargo, el crecimiento industrial debe gestionarse de manera sostenible para minimizar su impacto en el medio ambiente.

Los corredores viales rurales, como los Corredores Sur, Norte y Oriente, son esenciales para el desarrollo económico y social de la zona rural de Popayán. La mejora de estas vías es crucial para mejorar la calidad de vida de los residentes rurales y facilitar el transporte de productos agrícolas e industriales.

En cuanto a las áreas de desarrollo restringido, Popayán ha establecido centros de acopio que desempeñan un papel crucial en la comercialización agrícola y ganadera. Sin embargo, persisten desafíos en la educación, con el 90% de la población escolar en la zona urbana y solo el 10% en la zona rural, lo que requiere una mayor inversión en infraestructura educativa rural. Además, la situación del orden público es delicada, con un aumento de la violencia relacionada con la presencia de grupos armados ilegales, lo que demanda esfuerzos significativos en términos de seguridad y justicia en la zona rural de Popayán.

El mercado de tierras en Popayán se ve afectado por varios factores. La minería incrementa el valor en zonas con recursos, pero su impacto ambiental puede desincentivar la inversión en áreas afectadas. El turismo impulsa la demanda de tierras en áreas de interés cultural y patrimonial, lo que puede elevar los precios. La infraestructura vial mejora la conectividad, haciendo más atractivas ciertas zonas rurales, mientras que la presencia de grupos armados ilegales genera

inseguridad, limitando la inversión y estabilidad en algunas regiones. Estos elementos generan una dinámica de precios variable y segmentada en el municipio.

4.2.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El norte del departamento muestra un avance notable en la agricultura, impulsado por la diversificación de sus cultivos para optimizar la producción. Los cultivos como caña panelera y maíz se destacan, acompañados de opciones tecnificadas como café, maíz y aguacate. Otros productos de gran importancia incluyen el plátano, yuca, mora. La combinación de estos cultivos contribuye a una economía agrícola variada dinamizando el desarrollo y el mercado de tierras en esta región.

Tabla 14. Área y rendimiento de los principales cultivos en Popayán

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año - semestre	RENDIMIENTO Ton/Ha
Café	2903,68	0,89
Caña Panelera	596,00	45,00
Aguacate	103,20	8,00
Plátano	19,00	6,00
Frijol	5,80	1,50
Yuca	5,50	5,00
Mora	4,00	6,50
Maíz Amarillo Tradicional	3,50	1,30

Fuente: UPRA (2022a)

La actividad pecuaria del municipio de Popayán es una de las más importantes de la región, ya que contribuye al desarrollo económico y social de sus habitantes. Hay una importante actividad pecuaria de ganado bovino, ovino, caprino y porcino, distribuidas en más de 1500 predios rurales. La producción pecuaria se destina principalmente al consumo local y regional, pero también se exporta a otros mercados nacionales e internacionales. Los precios de los productos pecuarios son competitivos y reflejan la calidad y sanidad de los animales, que se benefician de las condiciones climáticas y geográficas del municipio. La actividad

pecuaria también genera empleo e ingresos para miles de familias campesinas, que se dedican a la cría, el manejo, el transporte y la comercialización de los animales y sus derivados.

4.2.5. Dimensión económica

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

Mayor de 5 hasta 8 millones por hectárea: son tierras ubicadas al costado suroriental del municipio (en la vereda Quintana), son tierras con topografía de ligera a moderadamente escarpadas con pendientes e y f, con predominio de valor potencial de 23 a 30 y 44 puntos, sin vías de acceso, predomina los usos forestales y de protección ambiental, en el valor se analizaron dos avalúos del IGAC de noviembre de 2021, en donde a la parte de terreno protegida se le asignó un valor unitario de terreno de $5.0000.000/Ha.

Mayor de 8 hasta 10 millones por hectárea: son tierras de lomeríos, con predominio de pendiente moderadamente escarpada f, se ubican en parte norocidente del municipio en las veredas los Cerrillos y la Yunga, con suelos de media y baja capacidad productiva, con valor potenciales ente 23 y 30 puntos, se encuentran alejado del casco urbano con vías malas, pero todos estos sectores con acceso vehicular, usos foresta y rastrojo, aledaño a los ríos Cauca y Hondo.

Mayor de 15 hasta 20 millones por hectárea: zona localizada al suroriente del municipio en la vereda Quintana y otra zona ubicada al noroccidente en la vereda Los Cerrillo, es un sector con pendientes escarpadas e y f y predominio de los valores potenciales de 23 a 30 puntos, suelos baja productividad, su valor está enmarcado por la dificultad de acceso ya que queda muy retirada del casco urbano de Popayán. Además de las encuestas de valores unitarios de terreno, realizada a los funcionarios de la Alcaldía del municipio de Popayán y a los profesionales avaluadores del IGAC, se tuvo en cuenta una oferta en la vereda los Cerrillo y un avalúo realizado por el IGAC en el año 2023.

Mayor de 20 hasta 30 millones por hectárea: hay un primer sector ubicado al norte del municipio en las veredas Las Mercedes y la Yunga y otro sector ubicado al sur del municipio en la vereda Santa Barbara, es un sector con pendientes de ligera a moderadamente escarpadas e y f y predominio de los valores potenciales de 30 a 49 puntos, suelos mediana productividad, con predominio de actividad pecuaria (ganadería doble propósito), su valor está enmarcado por la distancia hasta los sitios de acopio ya que queda muy retirada del casco urbano de Popayán. Además de las encuestas de valores unitarios de terreno, realizada a los funcionarios de la Alcaldía del municipio de Popayán y a los profesionales avaluadores del IGAC, se tuvo en cuenta una oferta en la vereda Santa Barbara y un avalúo realizado por el IGAC en el año 2023.

Mayor de 30 hasta 40 millones por hectárea: ubicada en zona noroccidental del municipio en las veredas Santa Rosa, San Rafael, La Meseta y el Tablón, son tierras muy productivas, con predominio de valor potencial de 44 a 73 puntos y pendientes desde moderadamente inclinada (c) a ligeramente empinada (e) con acceso bueno y vías regulares, es una zona que en la actualidad su principal actividad pecuaria (ganadería doble propósito).

Mayor de 40 hasta 50 millones por hectárea: hay varias zonas con este valor unitario de terreno, localizadas en diferentes sectores, ubicadas en las veredas El Charco, San Bernardo, Las Piedras y Santa Barbara, son tierras muy productivas, con predominio de valor potencial de 44 a 73 puntos y pendientes desde moderadamente inclinada (c) a ligeramente empinada (e) con buena ubicación relativamente cercanos a casco urbano de Popayán, y buen acceso porque las vías son regulares, es una zona que en la actualidad su principal actividad agropecuaria (con cultivos de aguacate y caña y ganadería doble propósito).

Mayor de 50 hasta 60 millones por hectárea: ubicada en zona central del municipio de Popayán, cerca del casco urbano en la vereda Las Piedras, son tierras productivas, con predominio de valor potencial de 38 y 49 puntos y

pendientes ligeramente empinadas (e) con fácil acceso y buenas vías, es una zona que en la actualidad su principal actividad agropecuaria es la ganadería.

Mayor de 60 hasta 70 millones por hectárea: ubicada en zona central del municipio de Popayán, colindando con zona sur del casco urbano en la vereda Samanga, son tierras productivas, con predominio de valor potencial de 23 y 44 puntos y pendientes de fuertemente inclinada a ligeramente empinadas (d-e) con fácil acceso y buenas vías, es una zona que en la actualidad su principal actividad agropecuaria es la ganadería y por su cercanía al casco urbano se aprecian parcelaciones con destino al uso recreativo.

Mayor de 70 hasta 80 millones por hectárea: se localiza en zona noroccidental del municipio de Popayán, en las veredas Santa Rosa, San Rafael y San Bernardo, son tierras productivas, con predominio de valor potencial de 73 puntos y pendientes moderadamente inclinada (c) con fácil acceso y vías regulares, es una zona que en la actualidad su principal actividad es la agricultura (cultivos de caña panelera y aguacate Hass).

Mayor de 80 hasta 100 millones por hectárea: se localiza al occidental del municipio de Popayán, en las veredas Puelenje, Las Torres, Figueroa y Cajetes y al costado noroccidental en la Vereda La Rejoya, son tierras productivas, con predominio de valor potencial de 44 a 73 puntos y pendientes moderadamente inclinada a ligeramente empinada (c - e) con fácil acceso y vías regulares, es una zona que en la actualidad su principal actividad es la agricultura (cultivos de caña panelera y aguacate Hass). Los valores unitarios de terreno sobre las vías principales (en un buffer de 120 metros) es mucho mayor, por los tamaños de los predios (pequeños) y la infraestructura semi urbana, puede llegar al rango de $500 a $600 millones por hectárea, estas zonas no se mapean por la escala a la que se trabaja 1:100.000

Mayor de 120 hasta 140 millones por hectárea: se localiza al noroccidental del municipio de Popayán, en las veredas Calibío y Julumito, son tierras productivas, con predominio de valor potencial de 61 puntos y pendientes

fuertemente inclinada (d) con fácil acceso y vías buenas, son zonas con actividad mixta agropecuarias y de recreo (vivienda), en estos sectores predominan las parcelaciones y algunos caseríos. Los valores unitarios de terreno sobre las vías principales (en un buffer de 120 metros) es mucho mayor, por los tamaños de los predios (pequeños) y la infraestructura semi urbana, puede llegar al rango de $500 a $600 millones por hectárea, incluso unos valores ya se tranzan por valor de m^2, estas zonas no se mapean por la escala a la que se trabaja 1:100.000.

Mayor de 140 hasta 160 millones por hectárea: se localiza al oriental del casco urbano del municipio de Popayán, en la vereda Las Piedras, son tierras productivas, con predominio de valor potencial de 73 puntos y pendientes ligeramente empinada (e) con fácil acceso y vías buenas, es una zona destinada a la actividad agropecuaria principalmente ganadería doble propósito.

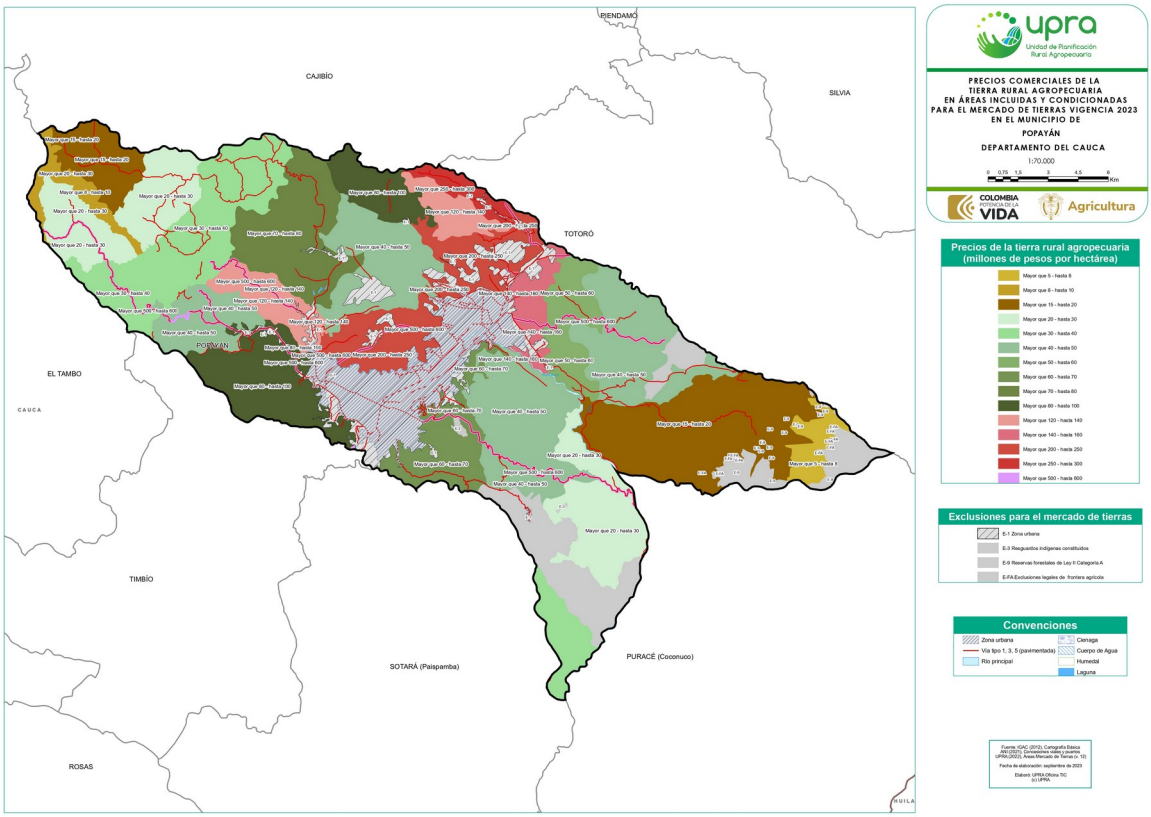
Mayor de 200 hasta 250 millones por hectárea: se localiza al costado noroccidental del casco urbano del municipio de Popayán, en las veredas San Bernardo, La Rejoya y Calibío son suelos agrícolamente muy productivos, con predominio de valor potencial de 80 puntos y pendientes ligeramente inclinada (b) con fácil acceso por su cercanía al casco urbano y cuenta con vías buenas, es una zona con algo de producción pecuaria ganado doble propósito, pero por su cercanía a la zona urbana se ha ido transformado en un sector de parcelaciones pequeñas destinadas a la actividad recreacional (fincas de descanso), en estos sectores se aprecian algunos condominio de estrato alto cuyo valor unitario de terreno es por metro cuadrado (entre $1.100.000 y $1.300.000/$m^2$) estas zonas no se mapean por la escala a la que se trabaja 1:100.000

Mayor de 250 hasta 300 millones por hectárea: se localiza al costado norte del del municipio de Popayán, en las veredas Calibío son suelos agrícolamente muy productivos, con predominio de valor potencial de 61 puntos y pendientes fuertemente inclinada (d) con fácil acceso por su cercanía al casco urbano y cuenta con vías buenas, es una zona con algo de producción agrícola (pan coger), pero por su cercanía a la zona urbana y la buena vía con que cuenta se ha

ido transformado en un sector de parcelaciones pequeñas destinadas a la actividad recreacional (fincas de descanso) y de vivienda, en este sector se cuenta con infraestructura urbana y la mayoría de valor unitario de terreno es por metro cuadrado, estas zonas no se mapean por la escala a la que se trabaja 1:100.000.

Mayor de 500 hasta 600 millones por hectárea: se localiza al lado y lado de la Variante Norte y vías importantes de accesos al casco urbano de Popayán, son tierras productivas, con predominio de valor potencial de 47 a 52 puntos y pendientes plana, son suelos que por su cercanía a la zona urbana y la buena vía con que cuenta se ha ido transformado en un sector de parcelaciones pequeñas destinadas a la actividad recreacional (fincas de descanso) y de vivienda, en este sector se cuenta con infraestructura urbana y la mayoría de valor unitario de terreno es por metro cuadrado.

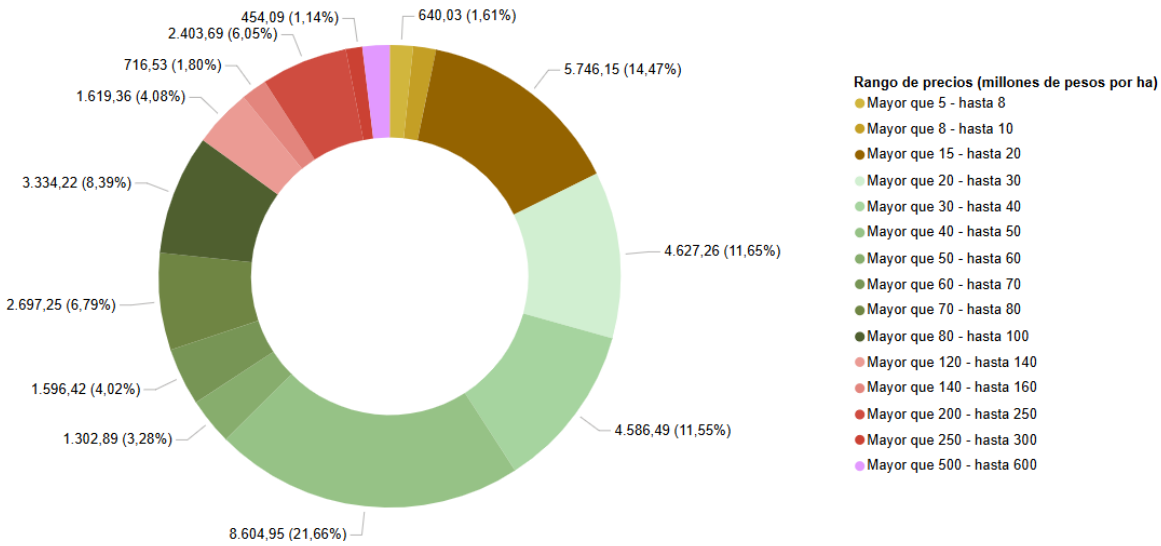
Figura 15. Mapa rango de precios comerciales de la tierra rural en Popayán



Fuente: UPRA (2023)

La siguiente grafica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Popayán, donde el rango de precio predominante es mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea con un 21,66 % de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras rurales.

Figura 16. Distribución del área por rangos de precios comerciales de la tierra rural en Popayán.



Fuente: UPRA (2024)

Tabla 15. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Popayán.

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 5 hasta 8	640,03	Quintana	27 a 34 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 20 hasta 50 ha y Mayor a 10 ha hasta 20 ha	Protección
Mayor que 8 hasta 10	638,33	Los Cerrillos y La Yunga	47 a 52 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 3 hasta 5 ha y Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Protección usos forestales y de rastrojo
Mayor que 15 hasta 20	5746,15	Quintana y Los Cerrillos	27 a 34 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 hasta 10 ha y Mayor a 10 ha hasta 20 ha	Protección y Agropecuario
Mayor que 20 hasta 30	4627,26	Las Mercedes, La Yunga y Santa Barbara	47 a 52 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 hasta 10 ha y Mayor a 10 ha hasta 20 ha	Pecuario
Mayor que 30 hasta 40	4586,49	Santa Rosa, San Rafael, La Meseta y El Tablón	70 a 76 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1 hasta 2,5 ha y Mayor a 3 ha hasta 5 ha	Pecuario
Mayor que 40 hasta 50	8604,95	El Charco, San Bernardo, Las Piedras y Santa Barbara	27 a 34 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha y Mayor a 1 ha hasta 2,5 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 50 hasta 60	1302,89	Las Piedras	47 a 52 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha y Mayor a 1 ha hasta 2,5 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 60 hasta 70	1596,42	Samanga	19 a 26 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha y Mayor a 1 ha hasta 2,5 ha	Agrícola, pecuario y fincas de recreo
Mayor que 70 hasta	2697,25	Santa Rosa, San Rafael y San	70 a 76 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha y Mayor a 1 ha hasta 2,5 ha	Agrícola

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
80		Bernardo				
Mayor que 80 hasta 100	3334,22	Puelenje, Las Torres, Figueroa, Cajetes y La Rejoya	47 a 52 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha y Mayor a 1 ha hasta 2,5 ha	Agricultura
Mayor que 120 hasta 140	1619,36	Calibío y Julumito	59 a 63 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1 ha hasta 2,5 ha Hasta 0,5 ha	Agropecuaria y fincas de recreo
Mayor que 140 hasta 160	716,53	Las Piedras	70 a 76 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1 ha hasta 2,5 ha Hasta 0,5 ha	Pecuario
Mayor que 200 hasta 250	2403,69	San Berbardo, La Rejoya y Calibío	77 a 84 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha y Mayor a 0,5 ha hasta 1 ha	Pecuario y fincas de recreo (parcelaciones)
Mayor que 250 hasta 300	454,09	Calibío	59 a 63 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha y Mayor a 0,5 ha hasta 1 ha	Agrícola y fincas de recreo
Mayor que 500 hasta 600	756,53	Sectores sobre la Variante Norte	47 a 52 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Parcelaciones condominios

Fuente: UPRA (2024).

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

Tabla 16. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Popayán

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo
Agrícola	$ 500.000	Ha	Anual
Pecuario - Ganadería	$ 30.000	Ha	Mensual

Fuente: UPRA (2024).

4.2.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Popayán

El municipio de Popayán es la Capital del departamento de Cauca es un municipio ubicado al sur occidente de Colombia.

En Popayán, la diversidad de usos de suelo influye en la dinámica y precios de las tierras rurales. Las zonas de ladera, donde predominan cultivos permanentes como café y caña panelera, son productos con demanda constante que generan ingresos sostenibles, las áreas donde estos cultivos predominan, como las veredas Los Cerrillos, San Rafael y La Meseta, experimentan mayor valorización debido a su alta rentabilidad.

La presencia de cultivos transitorios (yuca, maíz, frijol, entre otros) distribuidos en todo el territorio rural genera una demanda constante de tierras agrícolas. Las áreas agrícolas heterogéneas, que combinan cultivos con usos forestales, mantienen más constantes los precios de la tierra. Así, el fraccionamiento del mercado responde a las condiciones y potencialidad de producción de cada sector del municipio.

La actividad pecuaria, en especial la ganadería de doble propósito es crucial para la economía rural de Popayán y tiene un impacto significativo en el mercado de tierras. Las áreas con ganadería semi-intensiva, ubicadas en sectores como los corregimientos de Santa Rosa y San Bernardino, suelen tener una valorización mayor debido a su potencial productivo. En contraste, las zonas de ganadería extensiva en pendientes elevadas, que promueven erosión, suelen tener precios más bajos por los desafíos ambientales y menor sostenibilidad.

La concentración de la tierra en pocas manos genera inequidad y se convierte en un conflicto social en la región de Popayán.

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, pero están influyen por factores externos como el turismo ya que la ciudad de Popayán es uno los destinos turísticos más importantes del sur occidente colombiano. Es llamada comúnmente "la ciudad blanca" por el color de las casas que adornan su arquitectura colonial. Fundada en 1537, es una de las ciudades más antiguas, no solo de Colombia, sino de América. Y, esta tradición histórica, permite ofrecerle a quienes la visitan un variado atractivos turísticos, el cual atrae miles de viajeros nacionales e internacionales, originando la realización de hoteles, fincas de recreo y condominios que encarecen los valores de terreno de las zonas rurales aledañas al casco urbano

En cuanto a la actividad minera, se registra la presencia de diferentes tipos de minería, tanto legal como ilegal, con extracción de oro y carbón principalmente, aunque la minería proporciona empleo y oportunidades económicas, también su impacto ambiental, que puede amenazar los recursos hídricos, el suelo y la biodiversidad, planteando un desafío ambiental importantes.

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

4.3. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Almaguer

4.3.1. Dimensión contextual

El municipio de Almaguer se localiza al sur occidente del departamento del Cauca, a 144 km de Popayán, la capital del departamento. Limita al norte con los municipios de Bolívar, Sucre y La Vega, al oriente con La Vega, al sur con San Sebastián y Bolívar y al oeste con Bolívar. Su cabecera se ubica a los 5°48'10" de latitud norte y 72°48'17" de longitud oeste.

En cuanto al relieve del municipio es predominantemente montañoso, prevalecen las pendientes escarpadas sobre filas y vigas, y se caracteriza por alturas superiores a los 3.000 msnm en los límites con los municipios de Sucre, La Vega y San Sebastián donde se presenta clima frio y húmedo. Aproximadamente el 55% del territorio se encuentra entre los 2.000 y 3.000 msnm donde se ubican la cabecera municipal y el centro poblado la Caquiona en el resguardo indígena.

En cuanto a los rangos de temperatura predomina el clima frio húmedo en un 59,28% del territorio, se ubica en la unidad biofísica con relieve de montaña, pendiente escarpada, En cuanto al clima templado se ubica en el 36,77% del territorio igualmente en relieve de montaña, pendiente escarpada y comprende una zona seca y otra húmeda, también se registran temperaturas entre 8 y 12 ° C correspondiente al clima muy frio (páramo) en el 3,95% del municipio. Según

datos UPRA, Almaguer tiene una extensión total de 23.791,15 hectáreas y dentro de mercado de tierras 21.830,87 hectáreas.

En cuanto a la pendiente de los terrenos el 71,41% presenta pendiente moderadamente escarpada con rango entre el 50 al 75%, seguida de la pendiente fuertemente escarpada presente en el 16,85% del municipio con rango de pendiente es mayor del 75%; las pendientes ligeramente escarpadas con rango entre el 25 y 50% se encuentran en el 8,94% del área, y las pendientes menores y las pendientes moderada y ligeramente inclinadas se encuentran en el 2,79% del terreno.

Respecto al tipo de riesgo y amenazas dada la topografía del municipio se presentan constantes deslizamientos y amenazas especialmente por remoción de masa. De acuerdo con el mapa de amenaza por movimientos en masa se observa que existe amenaza alta en el 90,47% del territorio y media en el 9,51% esto favorecido por el relieve montañoso y el régimen pluviométrico de la región. Esta condición de remoción y topografías se presenta en general en todo el municipio y es una de las variables característica en el mercado de tierras, por tanto, dada esta topografía la variable de acceso a vía presenta un diferencial para la configuración de precios de tierra. Así mismo se suelen presentar inundaciones y avenidas torrenciales en la parte baja del municipio o zona sur.

Actualmente el municipio de Almaguer cuenta con 5 centros poblados (Caquiona, Tablón, Llacuanas, La herradura, La honda). De acuerdo con la división político-administrativa del municipio de Almaguer, está constituido por 66 veredas.

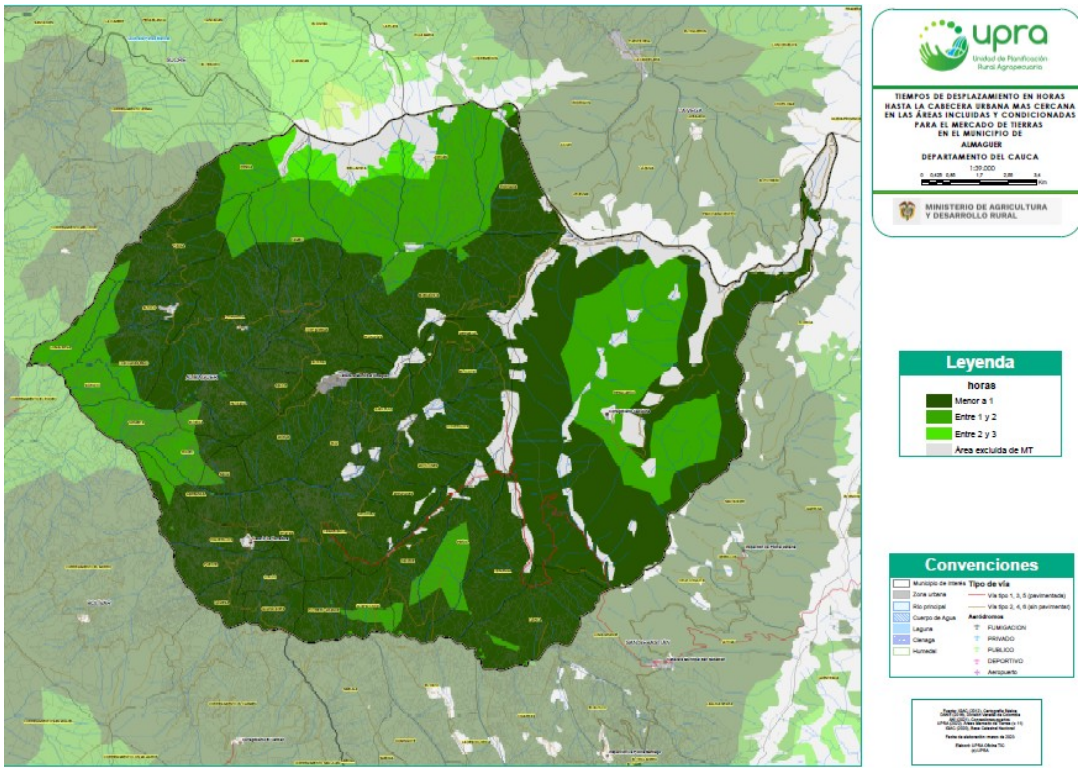
En cuanto a ocupación poblacional, esta se presenta principalmente en la parte suroccidental en donde se encuentra la cabecera municipal y los centros pobladas Llacuanas y la Herradura, siendo los sitios que concentran la mayoría disponibilidad y acceso a servicios públicos, en la parte norte en cercanías del páramo de Sotará son bajos los niveles de ocupación, notándose su incidencia directa en cuanto al precio de la tierra que se da en la zona central donde se

ubica el mayor precio de la tierra del municipio frente a los menores en la zona norte.

Teniendo en cuenta la información suministrada por el municipio, los medios de transporte más utilizados por los pobladores del municipio hacías las veredas son chivas, moto y principalmente el uso de animales, las vías de acceso son mayormente "vías terciarias" y caminos de herradura. Dentro del municipio se presenta que algunas veredas tienen una mayor dificultad de movilización dada su cobertura vial, dentro de estas se encuentra la vereda Loma larga ubicada en el extremo suroccidental y Quebradillas en la zona del resguardo Yanacona cercana al páramo de Sotará. Se estima que un poblador de estos sitios requiere de dos horas aproximadamente para llegar a la cabecera urbana más cercana, con la utilización de medios de transporte como moto o camioneta.

Es así como la mejor cobertura de infraestructura vial se encuentra en el centro del municipio donde se asienta la cabecera, mientras que en la zona norte y las zonas más alejadas al occidente es deficiente, lo que contribuye a su bajo desarrollo. De acuerdo al mapa de Isócronas elaborado por la UPRA el tiempo predominante requerido por un habitante para llegar a la cabecera urbana más cercana es menor a 1 hora en el 73,37% del territorio, seguido de un tiempo entre 1 y 2 horas con el 25,20% y el tiempo máximo requerido es entre 2 y 3 horas solo en el 1,43%, lo que demuestra que hay una buena conectividad para acceder a los puntos de comercialización y disposición de servicios, aspectos que reviste importancia en el mercado de tierras

Figura 17. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas incluidas y condicionadas del Mercado de Tierras en Almaguer.



Fuente: UPRA (2023)

Por otro lado, la cobertura de servicios públicos domiciliarios en la cabecera municipal es casi total, en los servicios de energía eléctrica y acueducto se establece una aproximación de cobertura de alrededor de un 98%. En el área rural el servicio de energía eléctrica es el de mayor cobertura, los acueductos mayormente son veredales o regionales y se puede estimar que el agua no es potable en un 60%, siendo la principal fuente de agua veredal los nacimientos de agua. El alcantarillado y la recolección de basuras tiene deficiencias para una parte de la población, mientras que el servicio de gas natural es nulo, siendo su principal fuente abastecimiento las pipetas de gas transportadas por medio de las vías terciarias del municipio. La cobertura de Internet en el municipio se establece alrededor de un 60%, sin embargo, en las veredas más lejanas este servicio es inexistente.

En el municipio hacen presencia a nivel de municipio la Secretaria de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo rural, Banco Agrario no hay la sede cercana se encuentra en Bolívar, corresponsales bancarios de algunas entidades, Comité de Cafeteros, La Corporación Autónoma Regional de Cauca – CRC, en defensa se encuentra la Tercera División del Ejército Nacional, Fedegan, Fedepanela, hay algunas entidades que no tienen sede en el municipio pero hacen presencia a demanda de cursos y capacitaciones como es el caso del SENA, El ICA. Para los procesos relacionados con los tramites de compraventa de predios no hay notaria ni Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la más cercana se encuentra en Bolívar.

Esta carencia institucional se puede relacionar con el alto índice de informalidad en la tenencia de la tierra dado que según datos UPRA este índice es del 96% el más alto en todo el departamento del Cauca, el cual se convierte en un inconveniente muy grande en el momento de realizar una transacción inmobiliaria, ya que esa gran mayoría de predios solo tienen documentos de compra venta, con las dificultades que ello con lleva para acceder a un crédito, beneficios por parte de entes gubernamentales y pago por servicios ambientales por parte de la administración municipal, este fenómeno refleja en muchos casos el desconocimiento, falta de interés y los costos asociados al trámite y los gastos adicionales que ello con lleva.

En cuanto a equipamientos de educación de acuerdo con el IGAC (2020a), en el municipio se encuentran en el área urbana el Colegio Integrado San Luis, Fundación Liceo Comercial de El Bordo – Sede Almaguer; Escuela Normal Santa Clara. En el sector rural se ubican 49 escuelas rurales mixtas para formación primaria, tres centros de educación básica localizados en Llacuanas, Tablón, San Jorge y La Herradura y el colegio Santa María de Caquiona. No se tuvo referencia de que alguno tuviera la modalidad de educación con énfasis agrícola.

Respecto a la dotación en el servicio de salud, el municipio de Almaguer dispone de un hospital de primer nivel en la cabecera municipal y tres centros de salud en

Caquiona, San Jorge Herradura y Llacuanas, dada la dispersión de la población se requiere mayor número de estos centros de atención para proporcionar a la población el servicio en atención primaria para evitar desplazamientos costos hacia la cabecera municipal.

En cuanto a la red hidrográfica, Almaguer se encuentra en el corazón del Macizo Colombiano donde se conforma una estrella fluvial porque nacen cinco ríos muy importantes como el Cauca, Magdalena, Caquetá, Putumayo y Patía (IGAC, 2020a). Respecto al municipio este cuenta con numerosos afluentes como son el Marmato, Humus, Ruiz y Blanco que le tributan al río San Jorge, el cual es tributario del Guachicono, que vierte sus aguas al Patía, conformando una red de tributarios y afluentes que sirven de provisión a los acueductos veredales, los cuales están amenazados por la deforestación. El río Marmato recorre el municipio de norte a sur por la parte media del municipio y al igual que los otros afluentes que drenan al río San Jorge, lo que muestra una buena provisión en el municipio, y que permite el desarrollo de los cultivos propios de la región.

En el municipio no hay presencia de distritos de riego, los cuales teniendo en cuenta la buena precipitación que se dispone no es una condición indispensable para la producción y productividad de los cultivos, teniendo en cuenta, el suministro natural que se tiene de alrededor de 2.500 mm al año que garantizan un buen suministro para el desarrollo de cualquier cultivo y se destaca la buena provisión de aguas superficiales por la gran red de drenajes que se distribuyen en el territorio, los cuales por la deforestación sin control y contaminación constituyen un agravante para el desarrollo agrícola.

En el municipio hacen presencia algunos asociaciones conformadas de acuerdo a la actividad productiva, social, gremial, género, entre las que se encuentran Asociación grupo minga artesanal resguardo indígena Caquiona, Asociación de productores de quinua – Amaquinua-, Asociación de productores agropecuarios y apícolas de Almaguer Almapicol, Asociación de mineros de materiales de construcción de Almaguer, Asociación Agropecuaria La Nueva Esperanza,

Asociación de productores de alimentos de Almaguer , en el área ambiental se encuentra la Asociación de productores agropecuarios con énfasis en la protección y conservación del medio ambiente del corregimiento El Tablón, esto muestra el espíritu de la comunidad para establecer grupos que permitan conseguir una mejora en su actividad productiva, lo cual es un síntoma bueno para el desarrollo del mercado de tierras en la región.

Con relación a la participación directa de la mujer existe un grupo asociativo denominado AMURASI que congrega a 680 asociadas que se distribuyen en todo el municipio, desarrollando labores tanto en el renglón productivo, transformación, seguridad alimentaria, es una asociación a nivel todo el Macizo Colombiano, las cuales se encuentran muy organizadas y a nivel de cada corregimiento cuentan con una lideresa que hace seguimiento al desarrollo de su grupo en cada uno de ellos, esto con lleva a una mejoría sustancial en la actividad del grupo.

En cuanto a los jóvenes muestran bastante arraigo por el campo y se puede afirmar de acuerdo con la entrevista que cerca del 70% de los jóvenes que terminan el grado 11 siguen trabajando en la finca, algunos se capacitan en el SENA como tecnólogos para realizar sus propios emprendimientos, esto es un buen síntoma para no solamente tener el relevo generacional, sino que además estos jóvenes tienen otra visión de acuerdo a la capacitación recibida, se cuenta con un Consejo de Juventudes.

Con relación al adulto mayor se cuenta con una política de adulto mayor con base en el conocimiento empírico que tienen para ser trasmitido a las nuevas generaciones, se cuenta con una Asociación de adultos mayores del resguardo indígena Yanacona de Caquiona municipio de Almaguer departamento del Cauca.

4.3.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

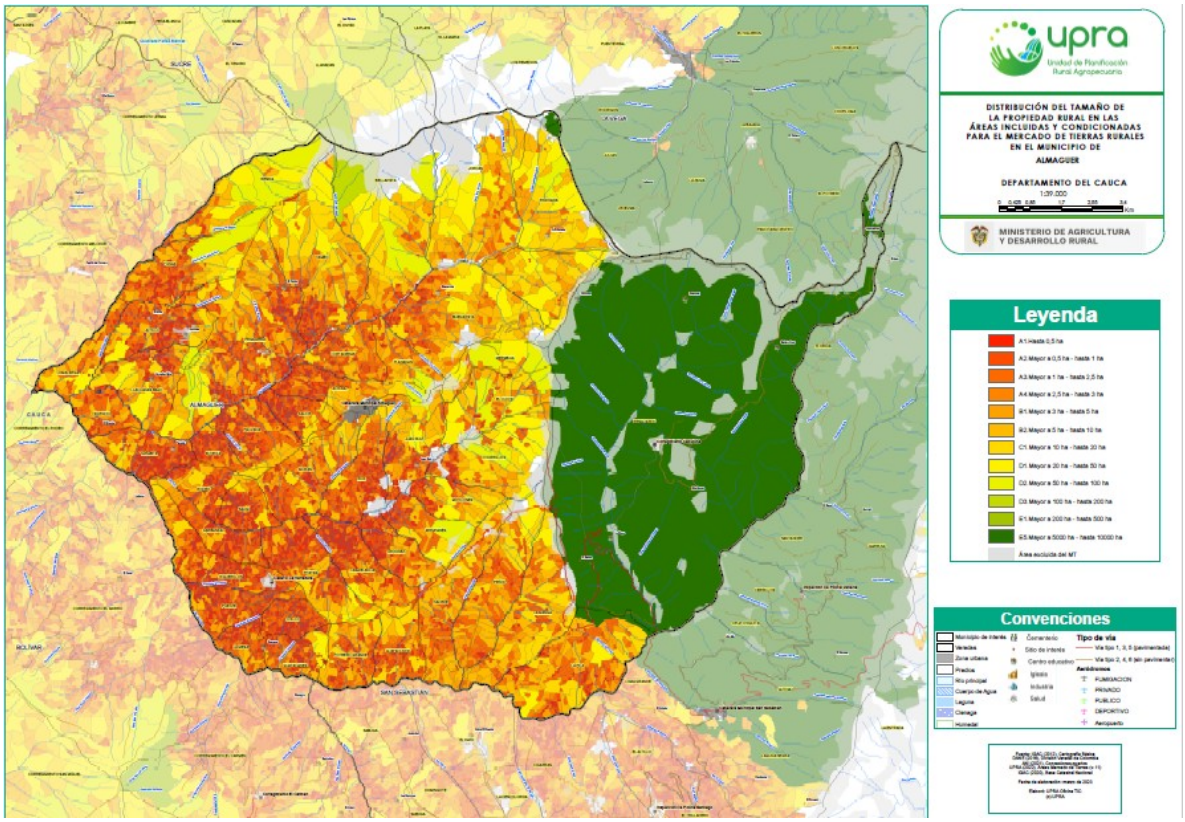
De acuerdo con los datos suministrados por Terridata, la población de Piamonte para el año 2024 es de 19.648 habitantes, de los cuales el 5,4% se sitúa en el área urbana y el y el 94,6% se encuentra en la zona rural.

El municipio de Almaguer, registra el índice de informalidad más alto del departamento del 75% al 100%, lo cual representa que él 96% de las transacciones inmobiliarias se realizan sin el cumplimiento de las formalidades plenas que exige la normatividad Colombiana para demostrar el uso y goce pleno de los derechos como señor y dueño de un predio, esto es, que solamente un 4,00% de los predios que se tranzan en un mercado cumplen los requisitos ante la ley que demuestran la plena propiedad de un bien, esto se traduce en que por una parte esa gran parte de predios que solo cuentan con un documento de compraventa no pueden acceder a los beneficios que ofrece el Estado en cuanto a préstamos bancarios, adjudicaciones o cualquier otro tipo de auxilio que se da en situaciones de riesgo, y también son predios que no pueden entrar en un mercado apetecible para compradores externos tales como inversionistas e incluso compras de tierras que realiza el mismo Estado. Es común la transacción con el documento denominado carta venta, programas como el pago por servicios ambientales que se puede dar en la región no es posible hacer uso de este beneficio por la falta de un título pleno que demuestra la propiedad del inmueble.

En cuanto a la distribución del tamaño de los predios el rango que predomina son los microfundios o sea predios con áreas entre 0 y 3 hectáreas con el 88,27% del total de los predios dentro de las áreas incluidos y condicionadas del mercado de tierras, esto indica que hay falta de tierra que permite disponer de un área que permita desarrollar una actividad productiva rentable, que en parte es una condición no tan ventajosa para el mercado de tierras y para la misma supervivencia de la población ya que se estaría por debajo de la UAF definidas en

este municipio para la zona cafetera está comprendida en el rango de 4 a 6 hectáreas.

Figura 18. Mapa de distribución del tamaño predial en Almaguer.



Fuente: UPRA (2023).

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

4.3.3. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

La norma que regula el uso del suelo en el municipio corresponde al Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) aprobado mediante Acuerdo No 2 de 2006. En 2014 se hizo una modificación excepcional mediante la cual se modificó el perímetro urbano y se hicieron ajustes al área de expansión urbana.

Con relación al suelo rural se definió en el artículo 71, el suelo rural ocupa el 99,7% del territorio municipal. En cuanto a la zonificación de usos en el suelo rural, se encuentran establecidos en los artículos 101 a 108 del acuerdo. Las zonas definidas son: Áreas protegidas rurales, Áreas para la producción sostenible; Centros poblados rurales, Núcleos rurales y Corredores viales (Alcaldía municipal de Almaguer, 2006).

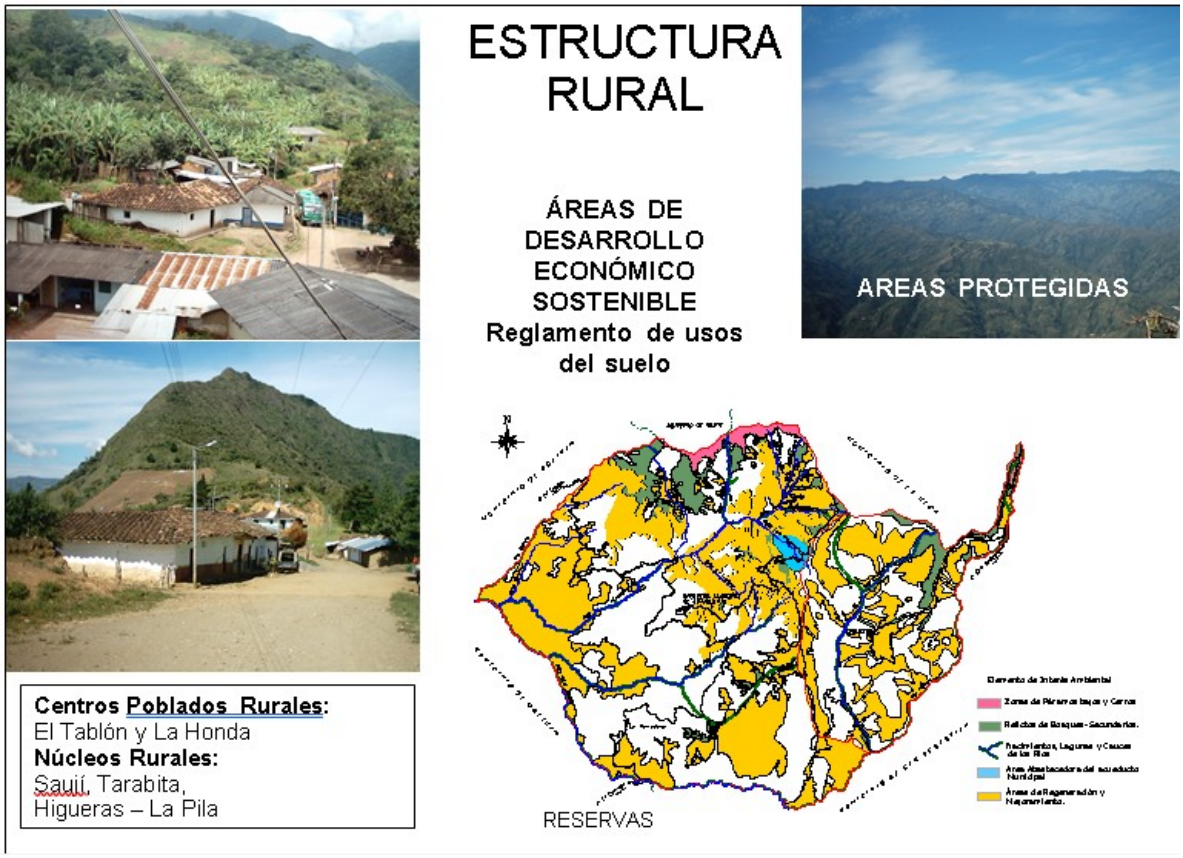
Las áreas protegidas rurales forman parte del Sistema de Áreas Protegidas de Almaguer, y por lo tanto, son suelo de protección, en cuanto al régimen de usos depende de la categoría de protección a la cual pertenecen.

Respecto a las Áreas para la Producción Sostenible, se definen como aquellas áreas cuya destinación es la producción minera agrícola, pecuaria, forestal, e industrial, en cuanto a los usos propuestos en el Componente Rural se plantea que se dan de acuerdo con las características y potencialidades de los suelos y se delimitan de acuerdo con esta consideración.

En la sectorización también se definen los Centros Poblados y Núcleos Rurales, que se encuentran conformados por asentamientos humanos de diferentes niveles de consolidación que permite esa clasificación.

Igualmente se definen los corredores viales en las vías rurales como las franjas de mínimo 5,20 metros a cada lado de la vía, con el fin de lograr un desarrollo ordenado para evitar problemas ambientales y sociales

Figura 19. Mapa del reglamento de usos del suelo en Almaguer.



Fuente: Alcaldía municipal de Almaguer (2006)

Los mayores precios de la tierra se dan en la parte media desde la cabecera hacia la zona sur donde se concentra la mayor parte de la población del municipio y los menores precios coinciden con la zona norte y oriental donde se concentra la mayor parte de zonas protegidas.

Entre los conflictos que se presentan sobresalen los generados por sobreutilización y usos inadecuados de los suelos, sin tener en cuenta su vocación de uso, se agudiza con el ejercicio de actividades de exploración de hidrocarburos, minería, producción agropecuaria y la densidad poblacional que los transforma (IGAC, 2020a). También se genera conflicto con el desarrollo de actividades agropecuarias en zonas de alta pendiente donde dada la

susceptibilidad de la mayoría del territorio a la remoción en masa se da su ocurrencia.

En el municipio se presenta una minería legalizada que cumple con la observancia de normas ambientales y otra que no lo hace, en los sectores de Ruíz, Juan Ruíz y Moras, esta minería es para la extracción de oro.

Con relación al turismo hay un proyecto impulsado por la gobernación del Cauca sobre agroturismo incluyendo aspectos como la gastronomía, cultural como las Chirimías, el aviturismo, paisajismo se da principalmente en las veredas Primavera, Cascadas, Las Pailas, esta actividad no se considera que desplace la agricultura, por el contrario, se considera un renglón complementario para generación de ingresos tanto al municipio como a los pobladores.

4.3.4. **Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario**

Almaguer es un municipio predominantemente rural, un poco más del 86% de su población vive en el campo (IGAC, 2020a),de donde obtiene la mayor parte de sus ingresos con actividades agropecuarias, la población mantiene su vínculo con la tierra, aprovechando las condiciones bioclimáticas para el cultivo principalmente de café, caña panelera, hortalizas y la ganadería doble propósito. Dentro de las veredas con mayor producción se encuentran: Cabecera, Buenavista, Tablón, Llacuanas, La herradura y Gabrielas

Teniendo en cuenta los resultados de la priorización de las líneas productivas del municipio de Almaguer, a la fecha de la entrevista, el precio de venta de café pergamino se encontró en $185.000 pesos colombianos la arroba de CPS, su costo de establecimiento en $8.000.000 por hectárea y tiene un rendimiento de 160 arrobas por hectárea aproximadamente. El jornal cafetero tiene un costo de $25.000 pesos la jornada laboral.

Otra línea productiva del municipio es la papa, con un precio de venta entre $80.000 a $100.000 pesos colombianos la carga y su costo de establecimiento

de $20.000.000 pesos colombianos por hectárea aproximadamente, esta se cultiva en su mayoría en el Cabildo indígena.

La ganadería se desarrolla en todas las veredas y consiste en 2 o 3 cabezas de por predio, se usa para autoconsumo y algún excedente para producción de queso.

Los centros de comercialización de los productos agrícolas del municipio se localizan principalmente en la cabecera municipal, los agricultores llevan sus cosechas semanales, los sábados, dado que es el día de mercado. En cuanto al café se vende en la Cooperativa de Caficultores, en Cosurca y para exportación ya que es un café de altura.

La Tabla 17 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 17. Área y rendimiento de los principales cultivos en Almaguer

CULTIVO	ÁREA Cosechada Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Plátano consumo interno	1016,00	10,00
Café	1008,83	0,84
Caña panelera	254,00	56,00
Papa	120,00	10,00
Naranja Jaffa	101,00	10,00
Frijol	75,00	1,75
Maíz amarillo tradicional	70,00	0,56
Arveja	55,00	1,40
Aguacate demás variedades	46,00	5,00
Maíz blanco tradicional	32,00	0,16
Arracacha	20,00	6,00
Tomate	15,00	11,00
Lechuga	12,00	10,00
Repollo	6,00	8,00

CULTIVO	ÁREA Cosechada Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Yuca	12,00	15,00

Fuente: UPRA (2022a).

4.3.5. Dimensión económica

Los rangos definidos en el municipio son los siguientes:

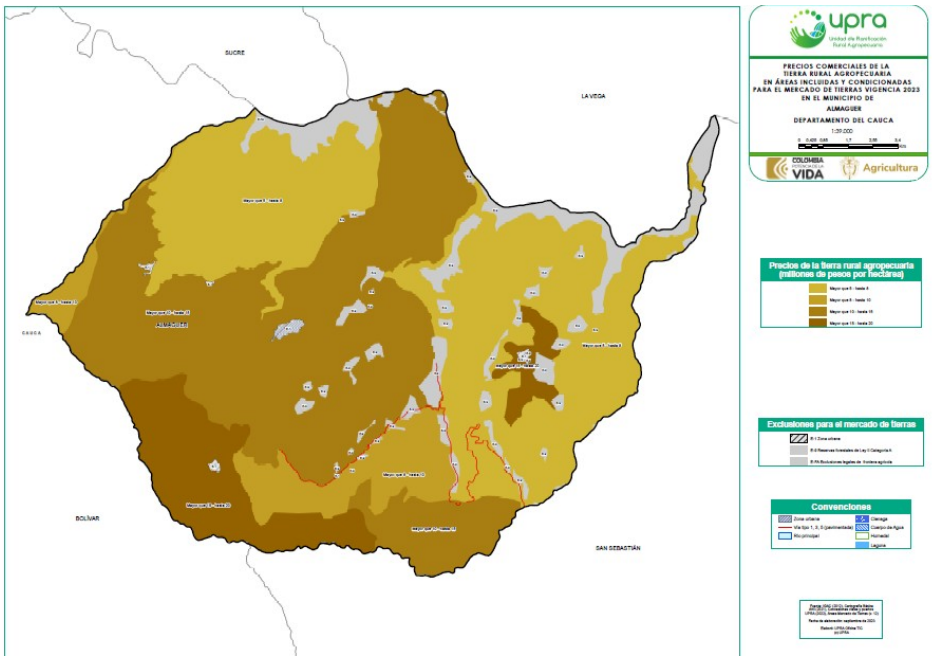
Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Ubicada en el costado noroccidental y oriental del municipio, principalmente en las veredas Tambo, Resina y el Cabildo indígena. Predominan tiempos de desplazamiento menores a 1 hora en el 61,44% del territorio, seguido de tiempos entre 1 y 2 horas en el 34,82%. Los valores potenciales predominantes con el 78,24% son del rango de 27-34 puntos. En cuanto al tamaño de los predios predominan los microfundios con el 77,16% del total. Son zonas de topografía moderadamente escarpadas con pendientes de rangos 50-75%. En esta zona se presenta uso agrícola especialmente de baja escala de cultivos de papa, frijol, tradicional, esta zona se caracteriza por el difícil acceso y problemas de orden público.

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Ubicada en el costado occidental y centro sur del municipio, principalmente en las veredas Loma Larga y Tarabita. Predominan los tiempos de desplazamiento menor a 1 hora en el 75,05% del territorio, y entre 1 y 2 horas en el 24,95% restante. Los valores potenciales predominantes con el 50,04% son del rango de 27 a 34 puntos, seguido del rango de 11-18 puntos con un 22,17% del área definida para este rango. Predominan los microfundios o sea predios con áreas entre 0 y 3 hectáreas, con el 77,45%. Son zonas de topografía moderadamente escarpadas con pendientes de rangos 50-75%. En esta zona de precios se presenta uso ganadero y cultivos de caña panelera, Maíz, yuca.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Ubicada en la parte central del se municipio se extiende de norte hasta parte del costado suroccidental, principalmente en las veredas Mermejal, El Cucho, Moras, Ruiz, Juan Ruíz, Chorillos. Predominan con el 83,21% tiempos de desplazamiento menor a 1 hora. Los valores potenciales predominantes con el 37,48% del rango de 35 – 40 puntos y con el 33,51% el rango de valor potencia 27 – 34 puntos. Predominan predios entre 0 y 3 hectáreas o sea los microfundios con el 90,31% del total de predios, seguido de rangos mayores de 3 hasta 5 hectáreas en el 4,11% del total. Son zonas de topografía moderadamente escarpadas con pendientes de rangos 50-75%. En este rango se presenta uso de Áreas de producción agropecuaria baja, tales como el café, ganadería, se presentan vías en regular estado de conservación.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Ubicada en dos sectores uno en el costado sur en límites de Bolívar y San Sebastián y el otro sector en inmediaciones del resguardo Yanaconas, principalmente en las veredas Garganzal, La Mesa, Guayacanes, Potrero Grande, entre otras, Predominan con el 75,04% tiempos de desplazamiento menor a 1 hora y entre 1 y 2 horas en el 24,96% restante. Los valores potenciales predominantes con el 60,35% son del rango de 11-18a puntos. Predominan con un 96,71% los microfundios o sea predios con áreas entre 0 y 3 hectáreas, son zonas donde predomina topografías altas fuertemente escarpadas con pendientes mayores a 75%. En este rango se presenta uso de Áreas de producción agropecuaria especialmente en el cultivo de café, plátano, maíz.

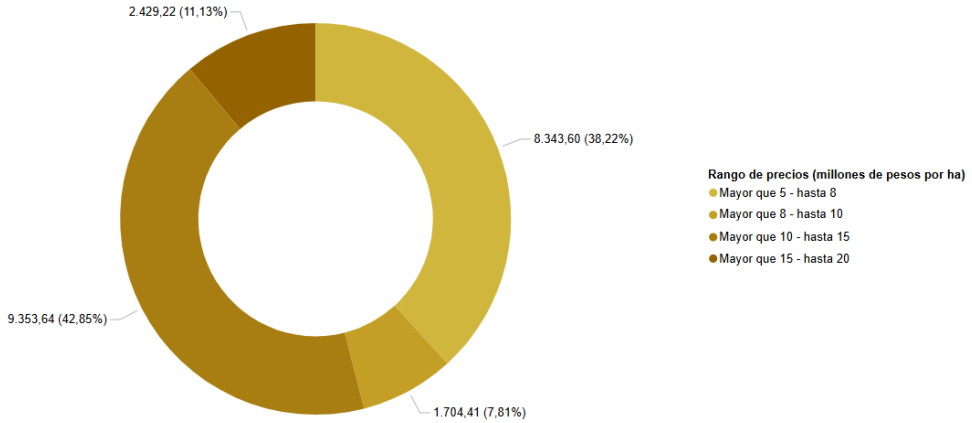
Figura 20. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Almaguer.



Fuente: UPRA (2024)

La siguiente grafica muestra que el rango predominante mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea con un 42,85 % de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 21. Distribución del área por rangos de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Almaguer.



Fuente: UPRA (2024)

Tabla 18. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Almaguer.

Rango de precio (millones de pesos/hectárea	Área	Veredas	Rangos de valor potencial predominante	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 5 hasta 8	8.343,60	Veredas, Resguardo, El tablon, Buenavista, Jordan zona noroccidental de Almaguer, Cauca	27 a 34	Menores a 1 hora y entre 1 y 2 horas	Hasta 0,5 ha y hasta 2,5 ha.	En estas zonas se presentan problemas como: el difícil acceso, dado el mal estado de las vías y problemas de orden público
Mayor que 8 hasta 10	1.704,41	Veredas: lomar larga, tarabita	27 a 34 y 11 a 18	Menor a 1 hora y entre 1 y 2 horas	Hasta 0,5 ha y hasta 2,5 ha.	Algunas veredas se presenta un clima cálido, lo que predomina los cultivos de caña y café.
Mayor que 10 hasta 15	9.353,64	Veredas: Mermejal, El cucho, Moras, Ruiz, Juan Ruiz, Chorrillos	35 a 40 y 27 a 34	Menores a 1 hora y entre 1 y 2 horas	Hasta 0,5 ha y hasta 2,5 ha.	En estas zonas se presentan principalmente líneas productivas agropecuarias como el café y

Rango de precio (millones de pesos/hectárea	Área	Veredas	Rangos de valor potencial predominante	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
						la ganadería, también presenta vías de acceso en regular y buen estado.
Mayor que 15 hasta 20	2.429,22	Veredas: Garbanzal, La mesa, Guayacanes, Potrero grande, entre otras, correspondientes a la Zona sur del municipio.	11 a 19 y 59 a 63	Menor a 1 hora y entre 1 y 2 horas	Hasta 0,5 ha y hasta 2,5 ha.	En estas zonas las líneas productivas de mayor importancia son el café, también presentan buenas vías de acceso y fácil acceso hacia la cabecera municipal.

Fuente: UPRA (2023)

En el municipio existe la figura del arriendo en la modalidad de participación en la producción, en donde el propietario proporciona el capital y el arrendatario el capital en ejercicio, se da en varias modalidades, especialmente dentro del Resguardo Yanacona con el cultivo de papa y hortalizas, también se suele presentar en el cultivo de caña panelera, en donde se presenta la figura de las asociaciones, donde el 50% de la producción es para el propietario y el otro 50% para la asociación, también existe esta modalidad para el uso ganadero.

Tabla 19. Precios de arriendo de la tierra rural en el municipio de Almaguer

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo de arriendo	Observaciones
Papa y hortalizas	$ 2.000.000	Hectárea	Anual	Se da en el Resguardo
Papa y hortalizas		Participación	producción	Porcentaje en la producción 10% dueño de la tierra, 90% para el que siembra
Caña panelera		Participación	producción	50% parel propietario, 50% para el arrendatario
Ganadería	$ 50.000		Cabeza / mes	

Fuente: UPRA (2023)

4.3.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Almaguer

Almaguer es un municipio ubicado en el corazón del Macizo Colombiano, donde predomina el relieve montañoso con predominio de pendientes moderadamente escarpadas con rangos de pendientes del 50 al 75% en un 71,41% del territorio, seguido de la pendiente fuertemente escarpada con el 16,85% del municipio, esta condición es característico del paisaje montañoso de esta región. Lo cual se convierte en una dificultad en cuanto al acceso a las veredas especialmente por la amenaza de remoción en masa que se presenta en más del 80% del territorio,

a pesar de que hay un buen cubrimiento de vías terciarias, faltado solo algunos tramos de empalme de una ruta a otra, para intercomunicar las diferentes veredas, tal como lo muestra el mapa de Isócronas de la UPRA en donde predominan los tiempos de desplazamiento menores a 1 hora en el 73,37% del territorio, se presentan tiempos de desplazamiento menores para los rangos de tiempo entre 1 y 2 horas y hasta 2 y 3 horas, lo cual es un factor positivo al momento de la comercialización de los productos y para la circulación de las personas.

En cuanto al tamaño de los predios predomina los microfundios con un 90,18% del total de los predios, lo que representa que estos se encuentran por debajo de la UAF municipal que en el caso de Almaguer para la zona cafetera la Unidad Agrícola Familiar está en el rango de 4 a 6 hectáreas, siendo el rango más grande como en las veredas de la zona fría moderada donde la UAF está en el rango de 8 a 11 hectáreas, y en la zona de clima frio moderado es de 14 a 19 hectáreas, lo cual es un factor que no favorece el mercado de las tierras en este municipio, la mayor área está en poder del Cabildo del resguardo indígena Yanacona con un área de 3.680 hectáreas que se maneja conforme a las normas que tiene las autoridades del Cabildo.

Almaguer presenta el mayor índice de informalidad en la tenencia de la tierra, el cual se encuentra en el rango entre el 75% al 100%, de acuerdo a los datos de la UPRA el índice de informalidad es del 0,96, lo cual representa que el 96% de los transacciones inmobiliarias se realizan sin el cumplimiento de la normatividad que exige las leyes colombianas para demostrar la plena posesión de un predio, esto con lleva a que estas transacciones en las cuales media solo un documento de compra venta es un obstáculo en un mercado normal en donde un comprador informado busca la seguridad jurídica de la transacción, además representa un problema en el caso de acceso al crédito bancario y a beneficios en el caso de pago por servicios ambientales, que no se pueden realizar si el predio no tiene títulos debidamente legalizados.

En Almaguer hay un grupo asociativo de mujeres fuerte y muy organizado que propende por el beneficio de sus asociadas, denominado Amurasi que cuenta con 680 asociadas que se encuentran en todo el Macizo Colombiano, en cada corregimiento tienen una lideresa que ejerce el control y seguimiento de su actividad. Otro grupo asociativo por cuestiones de su condición es el Cabildo que tiene sus propias autoridades y su gobierno, se menciona que son aislados y tienen poca relación con los campesinos. En el cabildo se desarrollan actividades importantes en cuanto a la producción especialmente del cultivo de papa y de hortalizas que son importantes en la producción total del municipio.

4.4. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Argelia

Argelia es un municipio localizado en el departamento del Cauca a 172 kilómetros de Popayán. Limita al norte con Timbiquí y El Tambo (Cauca), al este con El Tambo y Patía (El Bordo) (Cauca), al sur con Balboa (Cauca) y El Charco (Nariño) y al oeste con Guapí y Timbiquí (Cauca). Argelia se constituyó como municipio por ordenanza número 2 d 8 de noviembre de 1.967 de la asamblea del departamento del Cauca.

De acuerdo con la Caracterización Territorial efectuada por el IGAC (2020b), el municipio de Argelia presenta altitudes desde 730 metros sobre el nivel del mar, en el extremo norte cerca al río San Juan de Micay en límites con el municipio de El Tambo, hasta 3.785 msnm, en el cerro Napi, al occidente, límites con el municipio de Guapi en la Reserva Forestal Protectora Regional Serranía del Pinche, donde predomina el paisaje de montaña.

Los terrenos por debajo de los 1.000 msnm, representan el 3,2%, conforma vallecitos de montaña, los cuales se ubican al centro y sur del municipio, y es donde se presenta actividad agropecuaria, con presencia de mosaico de cultivos, pastos y cultivos de coca, en este sector se localizan los centros poblados del Plateado, Sinaí y EL Mango, la zona adyacente al corregimiento El Plateado a lado del río San Juan de Micay presenta el segundo mayor precio de las tierras del

municipio, por cuanto el mayor valor se da sobre una franja sobre la vía que comunica desde la cabecera municipal hasta este corregimiento esta franja se ubica alrededor del río San Juan de Micay.

Las tierras entre 1.000 y 2.000 msnm que corresponden al piso altitudinal templado ocupan el 45% del territorio municipal y se ubican sobre la vertiente occidental de la cuenca del rio San Juan de Micay y es donde se localiza la cabecera municipal y el centro poblado San Juan de Guadua; en esta zona se desarrolla variada actividad agropecuaria, con presencia de variados productos agrícolas como el café, caña para la producción de panela, pastos para la ganadería y también hay presencia de cultivos de coca. Con relación al mercado de tierras en este sector se presenta el tercer rango de precio de la tierras encontrado en este municipio, a pesar de que se encuentra más cerca de la cabecera municipal, igualmente se distribuye a ambas márgenes del río San Juan de Micay que es el eje sobre el cual se definió el área de Mercado de Tierras, dado que el 79,01% del territorio corresponde a zona excluida y solamente el 20,99% se encuentra dentro del Mercado de Tierras, está se encuentra definida en el mapa de Curvas de Nivel desde la curva de nivel 1.000 m que se ubica sobre la margen del río San Juan de Micay hasta la curva de nivel 1.500 m.

En cuanto a la red hidrográfica el río San Juan del Micay es la principal corriente hídrica del municipio, lo recorre de sur a norte por el sector central del mismo y su nombre se da a partir de la unión de las quebradas EL Letrero y La Belleza, en el costado sur del municipio, y hacia él drenan la totalidad de ríos y quebradas que corren por el territorio municipal desde los límites con el municipio de Balboa y el Charco (Nariño), costado sur y oriental, de acuerdo a esta distribución hay una riqueza hídrica que se utiliza para surtir acueductos veredales, no se reporta su uso en cultivos agrícolas que permitiera establecer un factor diferenciador en el Mercado de Tierras. Al río San Juan del Micay le tributan sus aguas el río Guáitara en el sector La Primavera y el río Plateado que corre en sentido sur occidente norte y fluye al San Juan del Micay en cercanías de la cabecera del corregimiento El Plateado.

En relación con la temperatura se presenta una gran variación dependiendo del rango altitudinal desde 23,5 °C en el valle del río San Juan de Micay al norte y 7°C en la cabecera del río Plateado al occidente, que se encuentra en zona de exclusión del Mercado de Tierras. En general el municipio tiene una media de 16,4°C, con una máxima media de 30°C. con estos rangos dados en el área dentro del Mercado de Tierras se pueden establecer diferentes tipos de cultivos, incluyendo la actividad ganadera con lo que se tiene un atractivo para el Mercado de Tierras.

El municipio de Argelia tiene un área total de 77.582,1500 hectáreas y dentro del Mercado de Tierras solamente 16.284,9600 hectáreas, la pendiente predominante es la moderadamente escarpada o moderadamente empinada con rango de 50 a 75% en el 57,26% de las áreas incluidas y condicionadas del Mercado de Tierras, seguida de la pendiente ligeramente escarpada con el 27,73%, los terrenos de menor pendiente que son ligeramente inclinados solamente ocupan el 15,01% del total y corresponde a los valles sobre los cuales se establece la mayor actividad tanto de ocupación como de explotación, esta presión tan fuerte sobre este sector está causando erosión y degradación de los suelos.

El fenómeno natural más amenazante en el municipio de Argelia es la remoción en masa que se presenta en el área de Mercado de Tierras a lado y lado del cauce del río San Juan de Micay hasta el límite de la zona incluida y condicionada desde la cabecera municipal hasta inmediaciones del área urbana del corregimiento El Plateado en donde se encuentra el sector de amenaza por remoción en masa muy alta, esta condición no se observa que tenga una influencia directa en el precio de la tierra, ya que en este sector se da el segundo mayor precio de la tierra encontrado en el municipio.

La división rural del municipio de conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial (2006) relaciona 80 veredas y 10 corregimientos, pero de acuerdo con la información suministrada durante la entrevista a las autoridades municipales

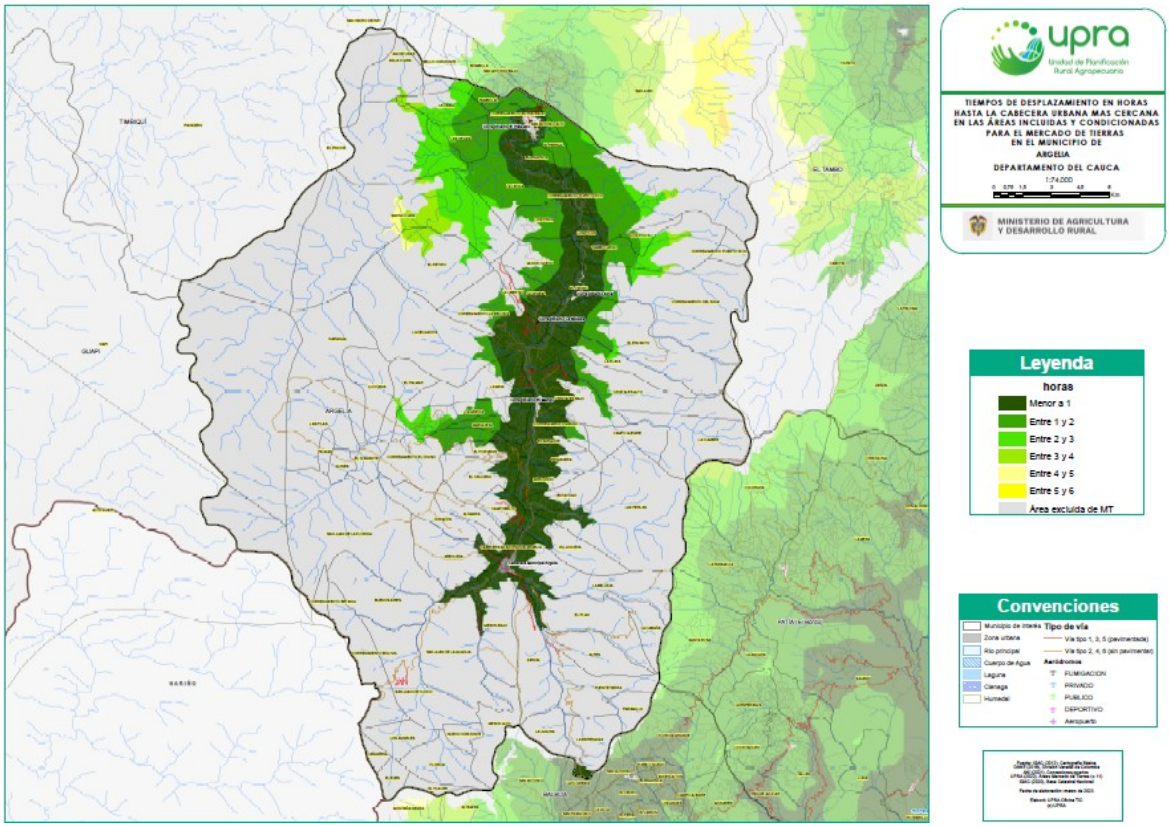
se reportan 119 veredas y 14 corregimientos incluida la cabecera municipal. En el corregimiento El Plateado y La Emboscada se da uno de los mayores precios de la tierra de la zona, esto debido a que el corregimiento El Plateado posee cobertura de algunos servicios públicos y es un centro comercial que ha tenido una serie de inversiones con motivo de las condiciones sociales que experimenta la zona y que procuran dotar a la población de mejoras que contribuyan a elevar su calidad de vida.

El sector del corregimiento El Sinaí hacia el sur incluyendo los corregimientos de Sinai, La Belleza, El Mango y Argelia donde se encuentra la cabecera municipal presenta el tercer rango de precio encontrado en el estudio, es de anotar que la zona que se extiende a lado y lado del cauce del río San Juan del Micay tiene el mayor rango de valor encontrado, sector influenciado por la vía que comunica desde la cabecera municipal al corregimiento de El Plateado, se puedo detectar que en el costado sur del municipio en límites con el municipio de Balboa se encuentran precios de la tierra entre mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea y en la colindancia con el municipio de Patía (El Bordo) se encuentran los menores valores de la tierra, sin embargo, estas son zonas que se encuentran dentro de la zona excluida del Mercado de Tierras.

En el área definida para el Mercado de Tierras que se ubica en la zona central del municipio alrededor del río San Juan de Micay que recorre el municipio de sur a norte desde la confluencia de la quebrada El Letrero y la quebrada La Belleza y lo recorre de sur a norte hasta los límites con el municipio del Tambo, igualmente es cruzada en el mismo sentido por la vía departamental que lleva de la cabecera municipal hasta el corregimiento El Plateado, esta zona inicialmente es angosta y a medida que avanza en sentido sur se ensancha llegando a tener su máxima amplitud en el inmediaciones del corregimiento El Plateado, por esta razón, los tiempos de desplazamiento son menores a 1 hora en un 46,43% de las áreas incluidas y condicionadas para el Mercado de Tierras. Los tiempos de desplazamiento entre 1 y 2 horas se requieren en el 34,17% del territorio, en el 14,53% restante se necesitan entre 2 y 3 horas; sin embargo, en el mapa

aparecen algunas áreas distantes en donde se requieren entre 5 y 6 horas para llegar a la cabecera urbana más cercana como es el caso de la vereda Santa Clara ubicada en el costado occidental del corregimiento El Plateado y donde no se dispone de acceso vehicular. Como factor diferenciador en el precio de la tierra se tiene que en inmediaciones de la vía se dan los mayores precios, a continuación de la misma se establecen los precios de las tierras, más diferenciados por la atracción que ejercen los dos centros urbanos más importantes como son el corregimiento El Plateado y la cabecera municipal.

Figura 22. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas incluidas y condicionadas del Mercado de Tierras en el municipio de Argelia.



Fuente: UPRA, 2023

Con relación al suministro de servicios públicos en el área rural, el servicio de energía eléctrica es suministrado por la Compañía Energética de Occidente, al

cierre de 2019 se tenía una cobertura del 90,07% de todo el municipio, pero se presentan muchas interrupciones por conexiones ilegales que se realizan (Alcaldía municipal de Argelia, 2020). Con relación al suministro de agua se tienen datos del cubrimiento en la cabecera municipal y en algunos de los corregimientos. Según este mismo documento la cobertura de acueducto es del 83% y de alcantarillado en un 76%: En cuanto a la disponibilidad en el área rural, según TerriData (2018) es de un 44,23%, se tienen algunas alternativas de abastecimiento de agua y saneamiento básico, como el avance en la construcción de redes en los corregimientos de Puerto Rico y El Mango, específicamente en el resto del área rural la captación se realiza tomando directamente de las fuentes hídricas, sin recibir ningún tipo de tratamiento para consumo. El servicio de comunicaciones e internet tiene cobertura solamente del 1,22% al año 2021, lo que demuestra que hacer esfuerzos por parte de la administración para mejorar el acceso a este tipo de servicios que brindan comodidad y bienestar a la población.

El municipio cuenta con la presencia institucional del Banco Agrario, oficina de Desarrollo Agropecuario de la Alcaldía municipal, Personería municipal, Registraduría municipal, Juzgado 001 promiscuo municipal de Argelia, corresponsal Bancolombia, cuerpo de bomberos, comisaria de familia, Estación de Policía, Subestación de Policía de El Mango, Fiscalía Unidad Local de Argelia. También se registran varios corresponsales bancarios tanto en la cabecera municipal y en algunos corregimientos tales como en El Plateado, Sinai, Puerto Rico, El Mango, que brindan el servicio y evitan desplazamientos hasta la cabecera municipal facilitando la oportunidad de una transacción. No hay presencia de Notaria y Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, quizá debido a esta carencia institucional se puede atribuir a que el índice de informalidad del 0,82 se presente en el rango más alto o sea entre el 75% al 100%. No hay sede del SENA, sin embargo, hace presencia con ofertas educativas en todo el municipio, en diferentes áreas.

En cuanto a educación, Argelia cuenta con dos Instituciones Educativas Urbanas y un Centro Educativo Urbano y 11 instituciones educativas rurales, los colegios públicos que ofrecen educación secundaria ubicados en los corregimientos de El Plateado, Puerto Rico, El Sinaí, La Belleza, El Mango, El Diviso y Argelia. las instalaciones físicas de estos no son las mejores y la ausencia de profesores es la constante en estos y en las escuelas de los centros educativos. El número de estudiantes que ingresa a instituciones de educación superior es bajo comparado con la media departamental y nacional, pues en Argelia la tasa de tránsito inmediato a la educación superior llega al 14,86% mientras que el nacional se encuentra en 39,71%. En Argelia no hay instituciones de Educación Superior lo que obliga a quien tenga la posibilidad de continuar su educación deba emigrar a la ciudad de Popayán o a otro departamento para continuar sus estudios superiores, tampoco se tuvo reporte de que en alguno de los centros educativos existentes se oferte la modalidad de educación agropecuaria, la cual se debe fomentar en el municipio, dada su categoría de ruralidad que lo ubica dentro de categoría de Rural Disperso, que con lleva a que toda la institucionalidad dedique todas sus programas y proyectos para que esta población salga del abondo y la pobreza en que ha estado sumida durante décadas y por eso se dedica a realizar actividades de económicas no permitidas como única salida a sus necesidades.

En cuanto al servicio de salud, en la cabecera municipal se tiene una IPS pública Hospital de primer nivel, pero cuando se requiere atención especializada se debe trasladar a la ciudad de Popayán, esta situación es realmente crítica para la población rural por cuanto se incurre en los tiempos de traslado y costos asociados al desplazamiento. Ya en el área rural se encuentran dos puestos de salud para atención básica, en los centros poblados El Plateado y El Mango, ya que carecen de brigadas de salud, capacitación en primeros auxilios, personal médico (IGAC, 2020b).

El municipio de Argelia no dispone de distrito de riego, a pesar de la gran oferta hídrica que dispone, no se puede tener referencia de que estas adecuaciones logren tener un impacto diferenciador en el mercado de tierras.

La población total reportada en el DANE para 2024 es de 28.128 habitantes, de los cuales el 91,4% de su población se encuentran en área rural y el restante 8,6% en área urbana, lo cual evidencia la importancia de la condición rural del municipio, por eso, se debe prestar especial atención a la población para que se afiance el arraigo en el campo, pero con el respaldo de la institucionalidad que le permita obtener un futuro próspero para él y su familia, con base en una actividad agropecuaria que se debe ser planificada y atendida de forma integral para que el campesino logre los niveles que le da la actividad alrededor del cultivo de coca.

En cuanto a la presencia de población étnica total es el 0,76% del total, siendo la más representativa la población Negra, mulata o afrocolombiana con el 0,57% y la Indígena con el 0,19% del total.

En cuanto a la asociatividad dela población, se destacan varias asociaciones de productores reportados en el listado de Organizaciones Solidarias de Productores de Alimentos y Confecciones de La Regional Cauca, entre los que figuran: La Asociación de Productores Agropecuarios del Municipio de Argelia Cauca con Sede en la vereda La Primavera, Asociación de Productores de Argelia sede en el casco urbano, Asociación de Productores de Especies Menores de Argelia en la vereda El Corazón, La Asociación de Productores de Ganado del Plateado ASOPROGRAN en El Plateado, Asociación de Productores del Plan, Asociación de Productores Ganaderos del Guitará de Argelia Cauca vereda Las Palmas CRR El Naranjal, Asociación de Productores para la Gestión y Desarrollo Comunitario Municipio de Argelia del CRR La Belleza, Asociación de productores de panela de Argelia, en el barrio La Gloría. Como se observa se tienen un buen número de asociados que buscan conseguir mayores beneficios para sus asociados, lo cual es un buen referente para el mercado de tierras.

En cuanto a la participación directa de las mujeres en estos procesos asociativos es amplia y activa, se presenta en el campo agropecuario, agroindustrial, dándose en varios frentes, tales como: Asociación agroindustrial mujeres rurales

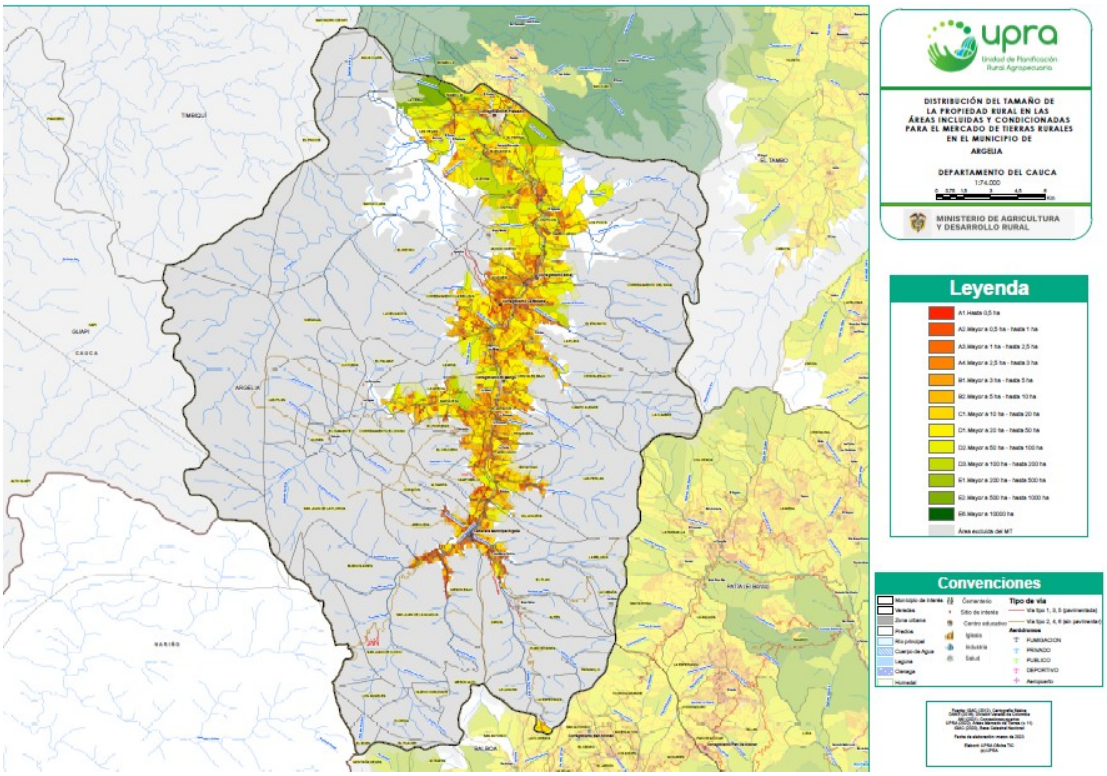
de Argelia en el barrio La Unión, Asociación Argeliana la Nueva Economía Cuyicola vereda El Diviso, Asociación de mujeres campesinas agropecuarias, empresarias y víctimas del conflicto armado del corregimiento EL Sinaí, se reporta la Asociación de mujeres campesinas cafeteras agropecuarias ambientalistas y emprendedoras de paz del municipio de Argelia, Asociación de mujeres campesinas de Argelia en la calle principal El Sinaí, también se tiene el reporte de varias asociaciones de mujeres víctimas del conflicto armado en procesos agropecuarios y agroindustriales, que es loable que se encuentren integradas para conseguir apalancar sus proyectos productivos que les permita obtener ingresos para sacar adelante sus familias y mejorar sus ingresos, todos estos esfuerzos, ayudan a dinamizar la economía de la región y permiten que la población encuentre otro tipo de actividad diferente al cultivo y procesamiento de la coca, con ello, se quita la estigmatización de este territorio y se vuelve atractivo para la inversión dados sus factores positivos tanto de clima, suelos, riqueza hídrica, biodiversidad, turismo, etc.

4.4.1. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

El municipio de Argelia tiene una alta informalidad en la tenencia de la tierra, la mayoría de las negociaciones se hacen sin títulos formales. Los pobladores rurales se consideran dueños de sus predios. Las formas de adquirir la tierra son variadas, predomina la carta venta que algunas veces son autenticadas en municipios vecinos, toda vez que Argelia no dispone de notaria, ni hay presencia de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, lo que con lleva a que este factor sumado a costumbres y falta de conocimiento haga que las negociaciones inmobiliarias en que haya transferencia de dominio se den sin el cumplimiento de los requisitos que exige la ley Colombiana en un 82% de los casos y que solo en el 18% se cumpla con la normatividad que demuestra el pleno dominio de un predio, y que a su vez este factor se considere que afecta el mercado de las tierras, por cuanto, un comprador externo no realiza este tipo de transacciones y estos predios se quedan por fuera de los programas del Estado que exigen como requisito la titularidad del bien para poder ser objeto de cualquier inversión.

En cuanto al tamaño de los predios, predominan los predios denominados microfundios o sea aquellos que presentan áreas entre 0 y 3 hectáreas con el 62,14%, seguido de los minifundios o sea predios con áreas de 3 a 10 hectáreas con el 19,78%, lo que indica que la mayoría de predios presentan áreas por debajo de la UAF Municipal 26 a 35 hectáreas, lo que indica que son predios improductivos y que sus poseedores deben tener otro tipo de empleo para complementar sus ingresos, y esto propicia en este caso que se empleen en labores relacionadas con la siembra y cosecha de cultivos ilícitos. Los predios de mediana propiedad con áreas mayor a 20 ha hasta 200 hectáreas representan el 5,99% de los predios totales y se ubican en la periferia del área definida del Mercado de Tierras.

Figura 23. Mapa de distribución del tamaño predial en Argelia



Fuente: (UPRA, 2023)

4.4.2. Dimensión de ordenamiento territorial rural

Mediante el Decreto No.041 de 2006 "Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Argelia Cauca".

Artículo 130. Suelo Rural: El suelo de Argelia forma parte de la Reserva Forestal del Pacífico creada y delimitada por la Ley segunda de 1959. Con el ánimo de hacer compatibles los procesos municipales de ordenamiento del territorio con los objetivos de aprovechamiento sostenible y conservación de las reservas forestales, el ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial expidió la Resolución No.0763 de 2004, esta resolución permite sustraer de la reserva forestal las cabeceras municipales, cabecera de corregimientos e infraestructuras y equipamientos de servicios básicos y saneamiento asociados a dichos desarrollos.

Artículo 134. Áreas de Desarrollo Sostenible: Son aquellas que, por las características agrológicas de los suelos y menores restricciones ambientales, son susceptibles de destinación a la producción, reglamentando su uso para el aprovechamiento racional de los recursos naturales.

Artículo 135. Áreas de Producción Agropecuaria: Son aquellas áreas que actualmente se encuentran cultivadas y en las que se da una gran variedad de actividades agrícolas, con cultivos perennes, transitorios y de pan coger y actividades pecuarias.

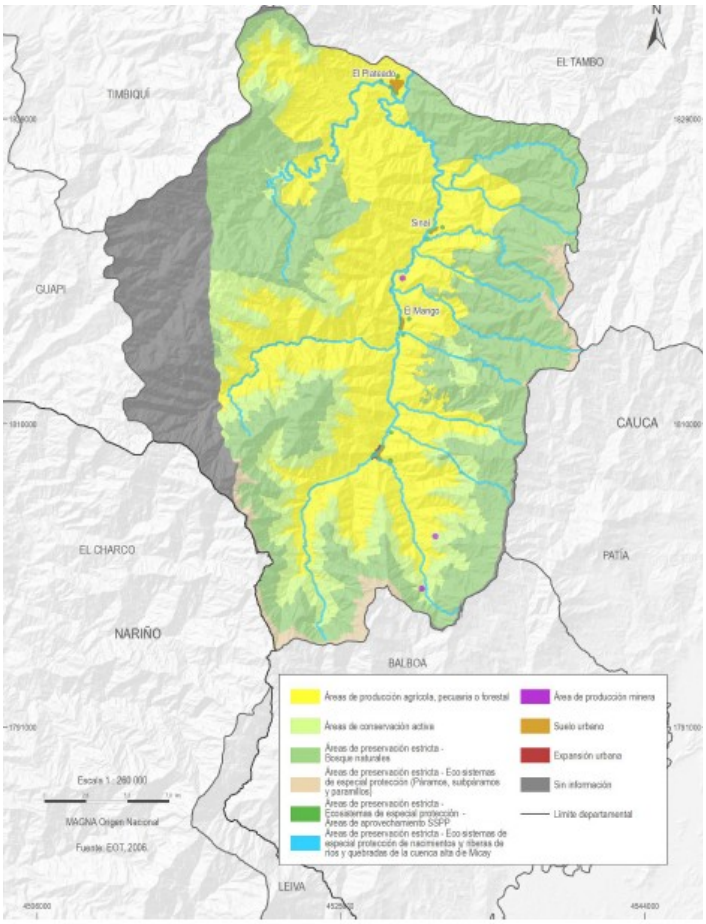
Estas pueden tener plantaciones forestales con el propósito de obtener fines comerciales. El establecimiento de agroindustrias como galpones debe obedecer a criterios que incorporen procesos de producción limpia; las ya instaladas deberán considerar la implementación de sistemas de control de contaminación, para evitar la degradación de los recursos hídricos y atmosféricos y garantizar el adecuado manejo y disposición final de los residuos sólidos y/o propender por la transformación hacia procesos de producción limpia.

Las áreas de producción agropecuaria se deben implementar de acuerdo con el Programa de Desarrollo Alternativo de Argelia. También se contemplan Áreas de Producción Minera donde se contempla aquellas áreas para la extracción de material de arrastre y/u otro mineral que se encuentre en el municipio, así mismo, se estipula un Área Turística para el Parque Longitudinal Micay- Plateado para potenciar el turismo como una actividad productiva para la región.

El Esquema de Ordenamiento Territorial de Argelia presenta una desactualización de 18 años, convirtiéndose en un limitante frente a la ocupación que presenta el territorio, la demanda de bienes y servicios de la población que los ocupa y la informalidad creciente que se encuentra en este municipio, es hora de adecuar este instrumento de Ordenamiento del Suelo para beneficio de los habitantes, teniendo en cuenta los nuevos retos que se deben enfrentar con el cambio climático y otras formas de explotación como es ecoturismo y la minería, y en este municipio en especial la apuesta por una sustitución no tan traumática de los cultivos ilícitos.

En el siguiente mapa se muestra la zonificación de usos propuesto por el Acuerdo 041 de 2006.

Figura 24. Mapa de Zonificación de Usos en el Suelo Rural en Argelia.



Fuente: Alcaldía municipal de Argelia (2006).

Los ecosistemas transformados son dominantes en el territorio municipal (55,5%), frente a ecosistemas naturales (44,5%), estas coberturas han sido intervenidas para conformar áreas agrícolas variadas, cultivos permanentes, transitorios, pastos y cultivos de coca, para ello se emplea la deforestación, quema y por consiguiente la degradación del suelo, lo que resulta en una sobre utilización del suelo, frente a la vocación de uso que presentan los mismos, por cuanto, la mayor vocación del territorio de Argelia es el uso forestal en el 75,9% del territorio, con uso principales de protección – producción y protección, seguido de la vocación agroforestal en un 20,2% y en la menor proporción se encuentra el uso agrícola en el 3,8%, especialmente en cultivos permanentes

intensivos de clima medio, en las zonas de menor pendiente. Esta ocupación de los suelos incrementa los riesgos de remoción en masa y la erosión hídrica, con alto riesgo para la población y por ende para la economía del municipio (IGAC, 2020b).

La ocupación no planificada del territorio genera presión en las cuencas bajas y altas de las vertientes que desembocan en el río San Juan del Micay, atribuibles en parte a la falta de normatividad por la desactualización del Esquema de Ordenamiento Territorial.

4.4.3. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

En el municipio de Argelia no se puede desconocer que la mayor actividad de la población gira en torno de la siembra, cultivo y explotación del cultivo de coca, dado que se tiene la garantía de compra de su producción, esto ha traído como consecuencia la continuidad de la actividad ilícita con los riesgos sociales en cuanto a la violencia, muerte, desplazamiento forzado, afectando la economía local por la alta cantidad de dinero circulante, que trae como consecuencia el encarecimiento de todo tipo de bienes y servicios, la comida, la vivienda, llegando incluso a afectar el precio de la tierra, por cuanto, para usos agropecuarios resulta costosa. Se llega a dar la modalidad de arriendo de los terrenos para el establecimiento de estos cultivos.

En cuanto a la producción agropecuaria licita se enfrenta con escases de mano de obra y por ende se aumentan los riesgos para sembrar y los costos para beneficiarla, esto con lleva a que según la participación en valor agregado por actividad económica están primero las actividades terciarias con un rango muy alto y las primarias y secundarias cercana con baja participación.

Según datos del DANE para 2021 los cultivos de mayor producción fueron en primer lugar el café con 737,93 toneladas, seguido del plátano con 286,14 ton, la yuca en tercer lugar con 240,00 t; la caña panelera con 229,02 ton y como quinto cultivo la cebolla de rama con 218,60 ton. Se cultiva café en las veredas

Primavera, Puente Tierra, Bajo Marquesina, La Grecia, Botafuego, Campobello, Villanueva, Miralindo, la caña se encuentra dispersa en el centro y sur del municipio, Parte baja junto al río San Juan del Micay, en cuanto al cultivo de plátano se encuentra principalmente en La Belleza, La Playa, Cristales Altos e intercalado con el cultivo de café.

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.

Tabla 20. Área y rendimiento de los principales cultivos en Argelia.

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Café	1162,51	1,02
Caña panelera	59,50	40,00
Plátano consumo interno	57,00	5,00
Maíz Amarillo Tradicional	28,00	1,54
Aguacate demás variedades	19,00	4,52
Yuca consumo en fresco	18,00	10,00
Cebolla de rama	12,00	8,00
Frijol	10,00	1,20

Fuente: UPRA (2022a)

El principal cultivo que es el café se comercializa a través de intermediarios que lo llevan hasta Popayán, el plátano y la panela se destinan para el consumo interno. La ganadería es incipiente en el municipio, se maneja una UGG/ Ha. El inventario reportado a 2022 es de 3.293 animales, el porcino de 909 ejemplares y el aviar de 4000 aves.

4.4.4. Dimensión económica

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

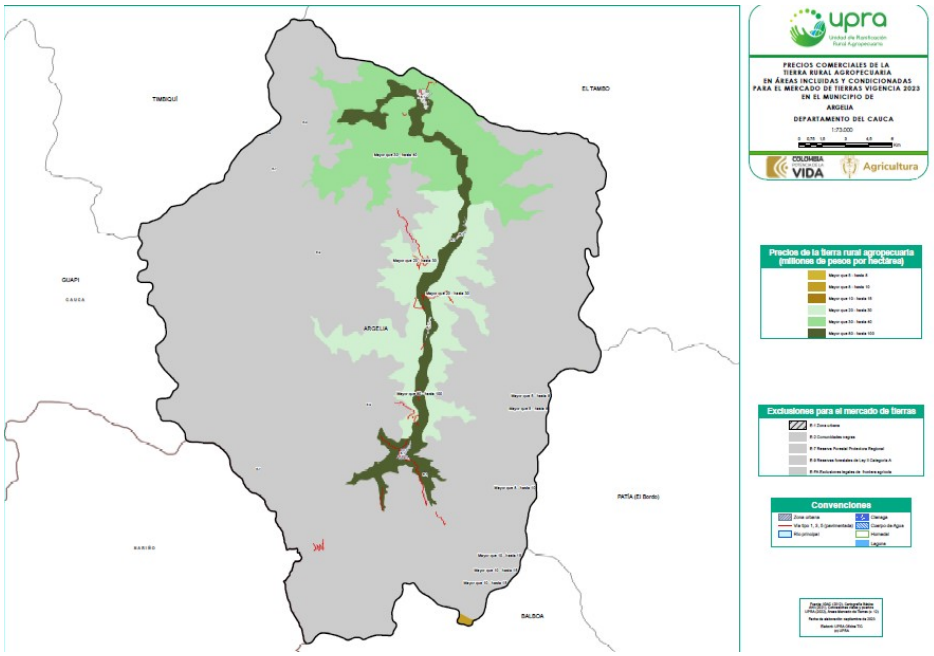
Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Las tierras de rango de valor corresponden a dos polígonos dentro del Mercado de tierras, ubicadas a ambas márgenes del río San Juan del Micay que se extienden en sentido sur norte desde la cabecera municipal de Argelia hasta un poco más allá del área urbana del corregimiento Sinaí, se incluyen además de la cabecera municipal, los corregimientos El Mango, El Diviso, La Belleza con las veredas aledañas al río, los tiempos de desplazamiento son menores a 1 hora en el 64,73% del territorio. Los rangos de valores potenciales predominantes están entre 27 y 34 puntos de valor potencial en un 57,07%. Predominan los microfundios con el 57,67% del total de los predios, son zonas con pendiente ligera y moderadamente escarpada con rangos de pendiente del 25 -50% y 50 – 75%, con presencia de erosión moderada y susceptibilidad a remoción en masa. En esta zona se desarrolla actividad agrícola y ganadera intercalada con cultivos de coca.

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: Este zona de valor se genera igualmente a lado y lado de río San Juan del Micay y es la continuación del anterior polígono y se extiende en sentido sur norte en el área del mercado de tierras hasta los límites con el municipio de El Tambo en inmediaciones del corregimiento El Plateado donde se encuentra la mayor área en la margen izquierda del rio, los tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana son entre 1 y 2 horas en el 46,63% del territorio, también se encuentra sectores entre 2 y 3 horas en el 28,13% de los predios. Los valores potenciales predominantes se encuentran en el 27 a 34 puntos en el 74,65%, los tamaños predominantes por el número de predios corresponde a mayor a 1 ha hasta 2,5 ha en un 20,82%, seguido de predios con tamaños mayor a 10 ha hasta 20 ha en un 14,50% y mayor a 20 ha hasta 50 ha en un 13,38%, la pendiente predominante de los terrenos va de ligera a moderadamente escarpada con

rango del 25 – 50% hasta 50 – 75%, con presencia de erosión moderada y susceptibilidad a remoción en masa, predomina la explotación ganadera, con presencia también de cultivos de clima cálido por cuanto la mayoría se encuentra por debajo de los 1000 msnm.

Mayor que 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea: Corresponde a una franja paralela a lado y lado del cauce del río San Juan del Micay , a lo largo de su recorrido desde la cabecera municipal hasta el corregimiento El Plateado y se extiende al occidente aguas arriba por la cuenca baja del río Plateado, que desemboca en el río San Juan del Micay a la altura del corregimiento de El Plateado, igualmente involucra los mejores suelos que corresponden a los valles estrechos a lo largo del curso del río San Juan de Micay. Los tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana son menores a 1 hora en el 85,39% del territorio, encontrándose lugares entre 1 y 2 horas hasta 2 y 3 horas de recorrido. Los valores potenciales predominantes se encuentran en el rango de 70 a 76 puntos en él 84,03% de los suelos que se ubican en grupo 1 con descripción de calidad buena de las tierras. En este rango de valor predominan los tamaños de los predios entre 0 y 3 hectáreas denominados microfundios con el 79,24% del total de predios. En cuanto a la zonificación física el pendiente predominante de estos suelos es ligeramente inclinada con rango del 3 al 7% con presencia de erosión ligera y presencia de explotación ganadera y terrenos en descanso.

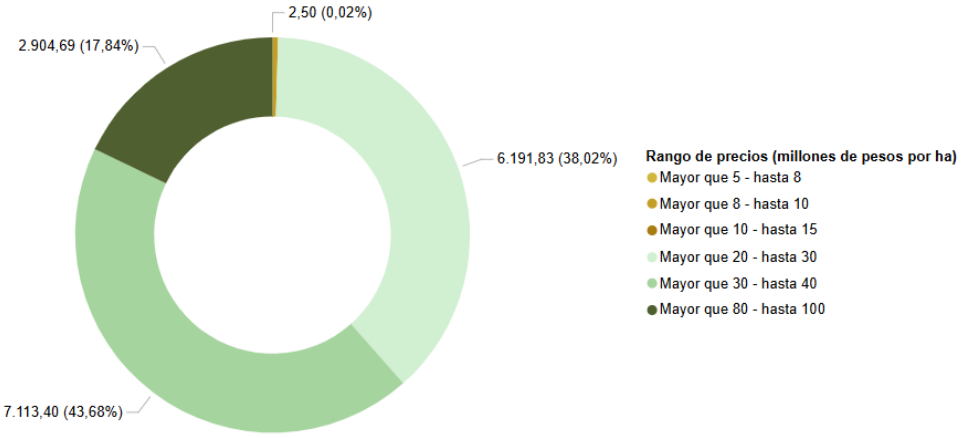
Figura 25. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Argelia



Fuente: UPRA (2024)

La siguiente grafica muestra que el rango de precio predominante es el mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea con un 43,68 % de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 26. Distribución del área por rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Argelia



Fuente: UPRA (2024)

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

Rango de precios (millones de pesos /hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de valor Potencial predominantes	Tiempo de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 20 hasta 30	6.191,83	Nuevo mundo, Guayabal, Marqueza, La Grecia, Sinaí, La Playa, Cristales Altos	27 -34	Menor a 1 hora	Mayor a 1 ha hasta 2,5 ha y hasta 0,5 ha	Caña panelera y Ganadería
Mayor que 30 hasta 40	7.113,40	El Higuerón, Los Pinos, La Leona, El Pepinal, Santa Clara, Las Vegas, Pambillal	30-38 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 1 ha hasta 2,5 ha y mayor a 10 ha hasta 50 ha	Agricultura, ganadería Agricultura y Ganadería
Mayor que 80 hasta 100	2.904,69	Buenavista, Mirolindo, El Mirador, La Belleza	70 - 76	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha y mayor a 1 ha hasta 2,5 ha	Agricultura y Ganadería

Fuente: UPRA (2023).

Referente a los valores de arriendo encontrados el municipio, se pueden identifican dos tendencias, para desarrollo de agricultura y para ganadería:

Existen otras modalidades de arriendo donde el propietario permite la siembra de cultivo transitorio, principalmente yuca y maíz por amediero o al partir, en donde uno coloca la tierra y el otro el trabajo y parten al final las utilidades de la cosecha. En otros casos el propietario recibe una participación de 1/3 de la cosecha, de esta manera se utiliza sobre todo en cultivos de hortalizas.

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

Tabla 22. Precios de arriendo de la tierra rural en el municipio de Argelia

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo de arriendo	Observaciones
Cultivos transitorios			Anual	Se da la modalidad de Amediero o sl al partir la producción, uno coloca la tierra y la otra persona el trabajo.
Ganadería	$150.000	Cabeza	Cabeza / mes	El pastaje se paga a $5.000 por noche

Fuente: UPRA, (2023).

4.4.5. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Argelia

La economía del municipio de Argelia está fundamentada en la siembra, cultivo y producción de cultivos ilícitos (coca), la cual representa la única alternativa productiva viable para los habitantes, ya que tiene un mercado asegurado, el cual le garantiza a las personas que se dedican a esta actividad tener

disponibilidad de dinero para satisfacer sus necesidades. Se trata de una economía subterránea donde aparentemente hay una buena disponibilidad de dinero circulante que impacta todos los renglones económicos, tanto de bienes, servicios, alimentación, propiciando el alza de todos estos rubros y que trae consigo la descomposición social y con ello la proliferación de diferentes actores que lo que persiguen es el enriquecimiento rápido a costa del sacrificio de las personas que no están de acuerdo con esta actividad, Esto llega a tener impacto en el mercado de tierras, porque a pesar de la ubicación del municipio, las dificultades de acceso e infraestructura tanto vial como de servicios públicos, el alto índice de riesgo de victimización que es el más alto del departamento, los valores de la tierra encontrados en el estudio son superiores a muchas regiones mejor localizadas y con un menor Índice de Riesgo de Victimización y una mayor oferta de bienes y servicios por la cercanía a centros urbanos más desarrollados.

El municipio de Argelia se encuentra de los municipios PEDTS y también dentro de los territorios ZOMAC, dadas las condiciones de conflicto armado que ha estado soportando durante décadas, por la poca o nula presencia del estado, lo cual ha creado que la población se dedique a otras actividades al margen de la ley que descuide la actividad agropecuario, para lo cual el municipio cuenta solamente con el 20,99% del total del territorio municipal como terrenos dentro del Mercado de Tierras y de estas el 99,92% sin tierras condicionadas que exigen un manejo adecuado para evitar procesos de degradación del suelo, tal como lo que se observa actualmente, en los sectores donde se encuentran los mayores asentamientos poblacionales se observa erosión, quemas que están contaminando las fuentes hídricas y amenazan su supervivencia, que es tan importante ya que de ellas se surten la mayoría de acueductos de los centros poblados.

El río San Juan del Micay que atraviesa el municipio en sentido sur norte desde su denominación a partir de la unión de las quebradas El Letrero y La Belleza, hasta su salida del territorio al norte del corregimiento EL Plateado en una longitud de 54 km, y sobre se han ubicado la mayoría de asentamientos poblacionales

incluyendo la cabecera municipal y los principales cascos urbanos de los corregimientos como El Mango, Sinai, El Plateado, sobre esta zona que alberga los mejores suelos del municipio por sus condiciones de pendiente y calidad de los mismos se encuentran los mayores valores encontrados en el estudio. El Segundo precio obtenido se encuentra en inmediaciones del corregimiento El Plateado, que, aunque por condiciones de ubicación geográfica dista de la cabecera y se encuentra en el extremo del municipio en el límite con el municipio del Tambo, quizá por cuestiones de mercado en influencia del mercado local, hace que esta condición de lejanía no sea tenida en cuenta, sino son otros factores que influyen en el precio de la tierra. Esta situación se ratifica dado que la zona donde se encuentra la cabecera municipal y uno de los cascos urbanos corregimentales más grande que es el Mango el valor que se da es el menor del estudio dentro del Mercado de Tierras, en esta zona también se encuentra la mayor presencia de asentamientos humanos y se observa un menor impacto en los procesos erosivos y de quema que si se observan en inmediaciones del corregimiento El Plateado, esto tal como se explicó, puede deberse a que alrededor del corregimiento EL Plateado se tienen una actividad más ligadas a la economía ilícita que impacta el precio de la tierra.

4.5. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Balboa

4.5.1. Dimensión contextual

El municipio de Balboa denominado El Balcón del Patía hace parte de la Subregión Sur del departamento del Cauca al suroccidente, su territorio se localiza las coordenadas 02° 2’37” de latitud norte y 77°13’11” de longitud oeste, se encuentra a 133 km de Popayán, limita al norte con Argelia y Patía (El Bordo), al sur con Patía (El Bordo) presenta los siguientes límites, al norte con los municipios de Argelia y Patía, al este con Patía (El Bordo), Mercaderes y Leiva (Nariño), al sur con los municipios de Leiva (Nariño) y Mercaderes y al oeste con Leiva y el Charco (Nariño).

En el municipio de Balboa predomina el paisaje de montaña (93,4%), y el paisaje de valle correspondiente a río Patía, con alturas desde 500 metros sobre el nivel del mar hasta superiores a 3.000 metros sobre el nivel del mar en los límites con Argelia y El Charco, su cabecera municipal se encuentra a 1.629 metros sobre el nivel del mar, con una temperatura media de 19°C y una precipitación media anual de 834,4 mm.

El municipio tiene un área de 41.315,96 hectáreas, la topografía predominante del municipio de acuerdo con los rangos establecidos por el IGAC es la moderadamente escarpada con rangos de pendiente entre 50 – 75% condición típica de un municipio ubicado en la cordillera occidental Colombiana y que dificulta las labores agrícolas en cuanto al empleo de maquinaria y se convierte en un limitante para la explotación de cultivos, esto limita el mercado de tierras en este aspecto y en lo relacionado al acceso especialmente a las veredas en época de invierno. La población total reportada por el DANE para el 2024 es de 22.648 habitantes de los cuales el 23,9% se ubica en el área urbana y el 76,1% en el área rural, lo cual evidencia la importancia de la condición rural que, del municipio, lo cual se encuentra acorde con la categoría de ruralidad que lo ubica como rural.

En relación con la presencia de población étnica total se reportan 2.068 personas, para un 13,10% del total, especialmente Negra, mulata o afrocolombiana con el 13,03% (TerriData, 2021).

En cuanto a los riesgos y amenazas el municipio enfrenta amenazas por fenómenos naturales y antrópicos como son: Zonas con amenazas de deslizamientos y movimientos en masa, la llanura de desborde de los ríos y demás planos inundables y las partes montañosas por la susceptibilidad a la erosión. Análisis al mapa de amenaza por movimientos en masa se observa que en el costado occidental se presenta amenaza muy alta en las veredas Cerro Blandito, el Ochenta y Uno, La Rinconada, Montaña Negra, Cañaveral.

Esta condición de remoción muy alta y las dificultades de acceso dado que en estas veredas se registran los mayores tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana superiores a 3 horas y 4 horas es un factor diferencial en el precio de la tierra.

De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) aprobado mediante Acuerdo 023 del 27 de diciembre de 2002, el municipio está dividido en nueve (9) corregimientos más la cabecera municipal con sus respectivas veredas para un total de ochenta y cuatro (84) (Alcaldía municipal de Balboa, 2020). Los corregimientos son: Pureto, Bermeja, San Alfonso, Olaya, La Planada, Plan Grande, Guadualito, El Vijal, Lomitas y la cabecera municipal, de estos los que agrupan más veredas son San Alfonso y Balboa con 23 veredas cada uno, y Pureto y Bermeja con 9 veredas cada uno. Los corregimientos que se ubican en inmediaciones del río Patía registran los mayores precios de la tierra, los cuales son superiores a los de la cabecera municipal, por sus condiciones de acceso y topográficas más favorables, además son las más importantes desde el punto de vista demográfico y social, concentrando la mayor oferta en cuanto a servicios, infraestructura y actividad económica que desempeñan. Estas condiciones también favorecen la actividad rural en términos del desarrollo productivo agropecuario.

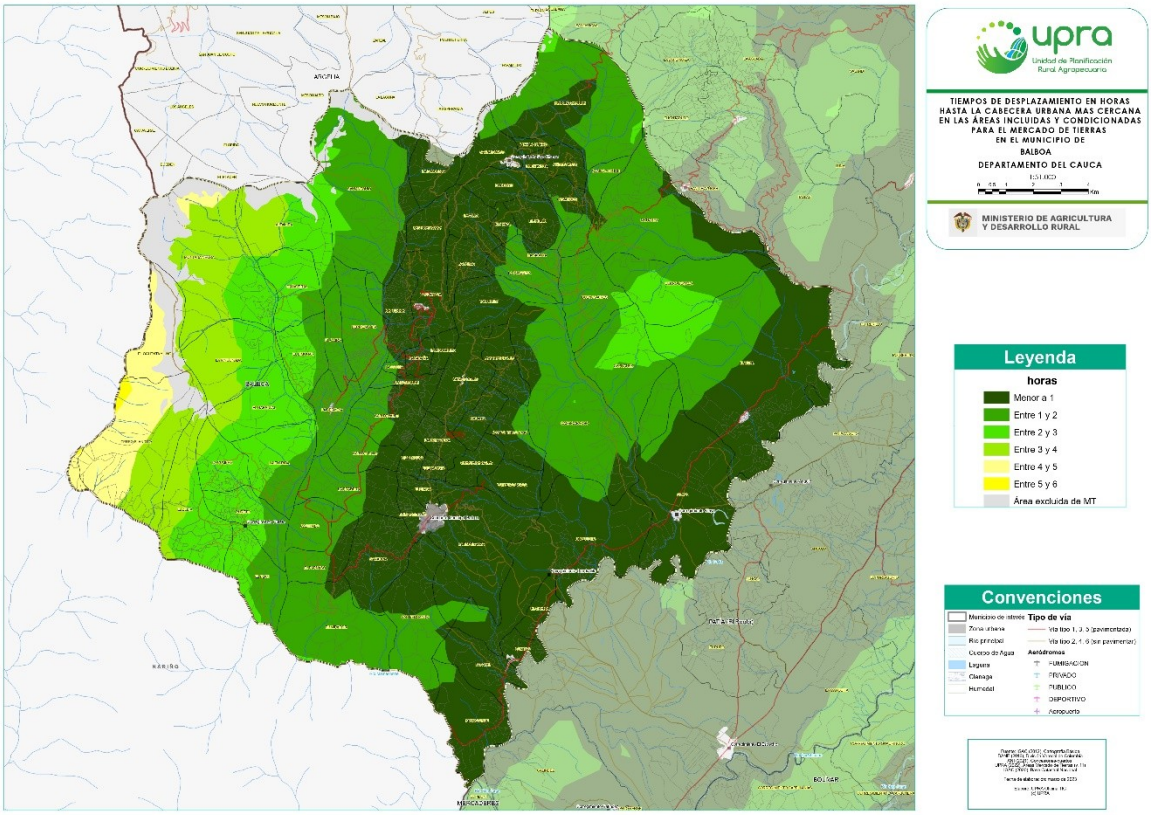
El municipio de Balboa hace parte de la Subregión sur del departamento del Cauca junto con los municipios de Argelia, Bolívar, Florencia, Mercaderes, Patía y Sucre, caracterizada por el vínculo comercial con el departamento de Nariño.

El acceso al casco urbano del municipio desde Popayán se toma la carretera Panamericana hacia Pasto en un recorrido de 3 horas 29 minutos pasando por Timbío-Rosas-Patía (El Bordo), y se continua hacia Balboa por vía pavimentada, hay varias empresas transportadoras que cubren esta ruta como Trans-Timbío, Trans Tambó, Coomotoristas, Cootransmicay, Cootransbal con una buena frecuencia, esto es un factor favorece el libre tránsito tanto de personas y productos hacia centros como Pasto y Popayán. El municipio es cruzado por vías

departamentales que se conectan con la Panamericana, la principal que parte de la vía Panamericana, llegando a la cabecera municipal y continua en sentido norte hacia el municipio de Argelia, a esta vía se conectan vías terciarias como la que comunica con el corregimiento de San Alfonso que se encuentra en el sector norte distante de la cabecera municipal. En el costado sur oriental en inmediaciones del río Patía se encuentra la vía que cruza los corregimientos de Guadualito, Olaya y continua en sentido norte sur hacia la Fonda en el municipio de Patía, a esta vía se conecta igualmente otras vías terciarias del municipio como la que llega hasta Capitanes. En cuanto al cubrimiento vial en el sector rural es del 75%, hay vías regulares hacia Florida, Cumbre, El Ochenta y Uno y Cerro Blandito, ubicados en el costado occidental del municipio donde se registran los mayores tiempos de desplazamiento hasta la cabecera urbana más cercana, entre 3 a 4 horas y entre 5 y 6 horas. Registrando los menores precios de la tierra en el municipio.

En la zona centro y oriental del municipio los desplazamientos son menores a una (1) hora por su cercanía a la cabecera municipal y presencia de vías vehiculares, algunas de ellas con pavimento, se registran precios intermedios, obedeciendo a otros factores como la pendiente de los terrenos entre otros. Los demás corregimientos y veredas presentan acceso con tiempos de desplazamiento que oscilan entre 1 a 3 y hasta 4 horas, lo que representa en términos generales una relativa buena conectividad vial rural, tal como se ilustra en el mapa de isócronas donde predominan tiempos de desplazamientos hasta de tres (3) a cuatro (4) horas. En estos últimas se registran los menores precios de la tierra en el municipio.

Figura 27. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas incluidas y condicionadas del Mercado de Tierras en Balboa



Fuente: UPRA (2023)

Respecto de los servicios públicos en las zonas de corregimiento presentan coberturas de acueducto y energía eléctrica del 93%. A nivel de municipio el cubrimiento de Energía Eléctrica está entre el 89% y 95%.

El porcentaje de las veredas beneficiadas con soluciones para la prestación del servicio de acueducto representa el 5,4% (Alcaldía municipal de Balboa, 2020). La cobertura de alcantarillado en la zona urbana es del 33% y en la zona rural son soluciones individuales con letrinas, pozos sépticos (Alcaldía municipal de Balboa, 2020).

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

señal se consigue en la cabecera municipal. al interior del territorio es mala la señal, se estima el cubrimiento en un 35%. Los operadores que se encuentran en la zona son: Claro, Movistar.

Existe presencia de entidades de carácter institucional, relacionadas con el desempeño de la actividad rural, entre estas entidades se encuentran El Banco Agrario, Banco de La Mujer, Empresa de Gas, Empresa de Energía, Misión de Verificación de La ONU, Fundación Tierra de Paz, Notaría Única de Balboa, La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos funciona en Patía (El Bordo), esta carencia institucional y también aspectos culturales propician el alto índice de informalidad que se da en el municipio, el cual en el municipio de Balboa se encuentra en el rango del 75% hasta 100%, lo cual se convierte en un factor que no permite un mercado de las tierras atractivo para compradores externos quienes buscan que el aspecto de la titulación este resuelto y no tener contratiempos al respecto, y además hace que esta población no pueda acceder a líneas de crédito ni ayudas o proyectos que se puedan beneficiar. Para atender al gremio de los caficultores se cuenta con una oficina del Comité Municipal de Cafeteros del Cauca. quienes prestan atención al gremio de productores del grano.

De acuerdo con el Plan de Desarrollo (2020) "Unidos Seguimos Avanzando" el municipio cuenta con 68 locaciones educativas oficiales, que se encuentran agrupadas en 10 Centros Educativos y 6 Instituciones Educativas, una de ellas con vocación agropecuaria (I.E. Agrícola San Alfonso) cuya sede principal se encuentra en el corregimiento de San Alfonso ubicado en la parte norte del municipio, un sector distante del municipio con lo cual se propicia que los jóvenes que toman esta modalidad de educación se formen para realizar el relevo generacional que tanto se requiere a nivel del campo Colombiano. En cuanto a educación superior cuenta con programas de la UNAD modalidad virtual, LA ESAP en el Bordo y La Universidad del Cauca y la Universidad de Nariño.

La atención en salud se presta con un hospital de nivel I ubicado en la cabecera municipal y 8 puestos de salud ubicados en la Bermeja, San Alfonso, La Planada, Guadualito, El Vijal. Olaya, Pureto y La Lomita, que no prestan los servicios básicos en salud, por carencias de infraestructura, dotación y personal médico (Alcaldía municipal de Balboa, 2020). Para la atención especializada en nivel II y III se recurre a la ciudad de Popayán a donde se dificulta el acceso oportuno por la distancia que se debe recorrer

En el municipio se encuentran algunas iniciativas de asociatividad de mujeres que participan en procesos productivos en la agricultura, ganadería, especies menores, huerta casera y otras actividades como la modistería. También incursionan en procesos de transformación tales como la producción de vino, mermeladas a partir de frutas de la región. Se destaca La Asociación de mujeres de la Villa municipio de Balboa, ASOMVILLA integrada por 35 mujeres cuya finalidad es la seguridad alimentaria de sus familias. Se encuentra una asociación de mujeres dedicadas a la confección de ropas las cuales por problemas sociales ha tenido que trabajar en forma individual en sus talleres por dificultades para poderse reunir.

Con relación a los jóvenes el SENA ofrece programas en temas diversos entre ellos la agricultura, propiciando emprendimientos y proyectos productivos para que los jóvenes los continúen y no se vayan para otras regiones. Por parte de la administración municipal se contempla dentro del Plan de Desarrollo Municipal un rubro presupuestal para el fomento de la práctica deportiva a todo nivel para beneficio de la población.

A la población adulto mayor se les brinda algunas jornadas en las cuales se les presta y desde la administración municipal se contemplan estrategias de gestión para fortalecer los programas de adulto mayor.

En relación con el componente de seguridad, el municipio de Balboa presenta un nivel riesgo **Medio Bajo** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, lo que podría considerarse un factor que afecta el mercado de tierras,

teniendo en cuenta las secuelas que aún se tienen del conflicto armado y la proliferación de cultivos ilícitos que se tienen en la actualidad.

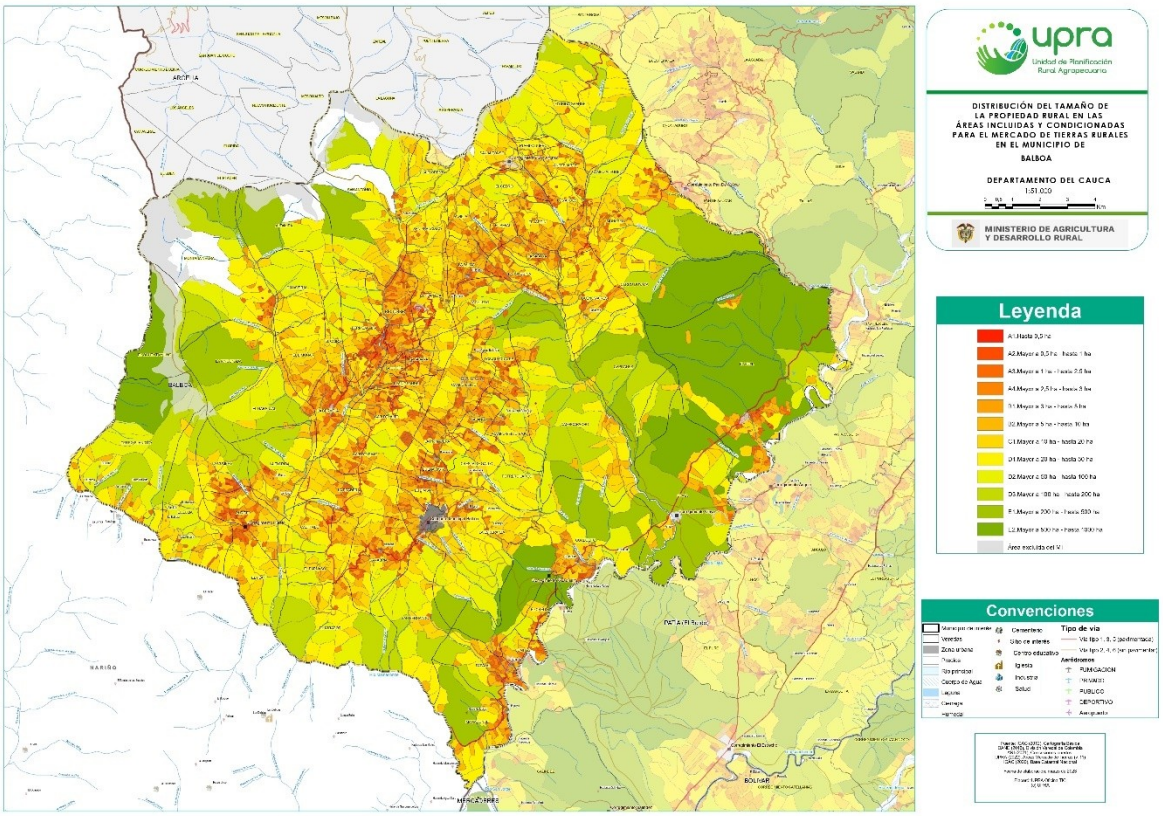
4.5.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

El municipio de Balboa, presenta un índice de informalidad en la tenencia de la tierra de 0,75, lo cual representa que mínimo el 75% de las transacciones inmobiliarias se realizan sin el cumplimiento de las formalidades plenas que exige la normatividad Colombiana para demostrar el uso y goce pleno de los derechos como señor y dueño de un predio, esto con lleva, a que menos del 25% de los negocios o transferencias de dominio de un inmueble si se llevan a cabo con el acatamiento de los requisitos que la ley exige al respecto, esto se traduce, a que esa gran parte de propietarios que adquieren su predio con solo documentos sin registrar no pueden tener acceso al crédito y a otros beneficios para los cuales se requiere tener un título pleno de propiedad, y a su vez, son predios que quedan por fuera del mercado formal que buscan los compradores externos que exigen como requisitos que demuestran la titularidad plena del predio y con lo cual se afecta el mercado de tierras en la región.

De conformidad con el mapa de distribución de tamaño predial de la UPRA, el tamaño que predomina es mayor a 1 ha hasta 2,5 ha con el 21,59% de los predios, seguido del tamaño hasta 0,5 ha con el 14,87% del total, lo que indica que en este municipio predomina el microfundio o sea predios con rangos entre 0 a 3 ha con el 52,22% del total, condición que no es favorable para el mercado de tierras, por cuanto son predios que desde el punto de vista productivo están por debajo de la UAF municipal, seguido el rango por tamaño que es el minifundio o sea predios entre 3 ha hasta 10 ha con un 25,15% del total de predios de las área de las tierras incluidas y condicionadas del mercado de las tierras. La pequeña propiedad abarca el 10,79%, la mediana propiedad o sea predios entre 20 ha y 200 ha representa el 11,24% del total de predios. Los predios mayores de 200 ha representan 0,60% del número total de predios. De acuerdo con lo informado en las entrevistas con funcionarios de la Alcaldía de Balboa, lo más común del

municipio es la comercialización en promedio de 1 a 2 hectáreas de tierra especialmente en el área central del municipio, las mayores áreas se localizan en el corregimiento de Olaya donde predomina la actividad ganadera.

Figura 28. Mapa de distribución del tamaño predial en Balboa



Fuente: UPRA (2023)

De acuerdo con la misión para la transformación del campo se presentan las categorías de ruralidad las cuales sirven como *base para focalizar y diferenciar políticas en ordenamiento social de la propiedad, provisión de servicios públicos para la población y el tipo de proyectos productivos agropecuarios y acuícolas, y no agropecuarios para las zonas rurales* (DNP, 2014). Balboa se clasifica en la categoría de ruralidad como **rural**, ya que el 76,1% de su población se ubica en la zona rural y debe ser objeto de especial atención por parte del Estado para garantizar su permanencia en el campo con programas y proyectos que les

permita su continuidad y progreso y que el municipio adquiera importancia desde el punto de vista productivo, dada la diversidad de climas que posee y oferta de tierras, con lo cual se dinamiza el mercado de tierras.

4.5.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

La norma que regula el uso del suelo en el municipio corresponde a un Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) aprobado mediante Acuerdo 023 de 27 de diciembre de 2002. Mediante Acuerdo No 017 de 2000 se amplía el perímetro de la cabecera municipal. En cuanto a la zonificación de usos en el suelo rural, en el Título III del Acuerdo 023 de 2002 referido al Componente Rural en el Artículo 49 se establece la zonificación del suelo rural, atendiendo a las potencialidades y restricciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales y del ambiente (Alcaldía municipal de Balboa, 2002), con base en eso se establecen y asignan los usos del suelo, para ello se establece la zonificación del suelo rural.

i. Zona de Manejo Ambiental (Protección- conservación-Recuperación), Son áreas que, por sus condiciones y características tanto ecológicas, biofísicas, ambientales o por su ubicación estratégica deben ser conservadas, o por estado deben tener un manejo especial.

ii. Áreas de Recuperación o Restauración Ambiental (R), son áreas que requieren un programa de recuperación inmediatos para detener el avance de la degradación y poder incorporar estás áreas en el mediano o largo plazo a la producción.

iii. Zonas de Desarrollo Agropecuario y Forestal. En esta zonificación se establecen las siguientes zonas.

1.Zona de Producción Intensiva (PI), corresponde a la terraza del río Patía y algunos valles localizados en la parte baja del municipio.

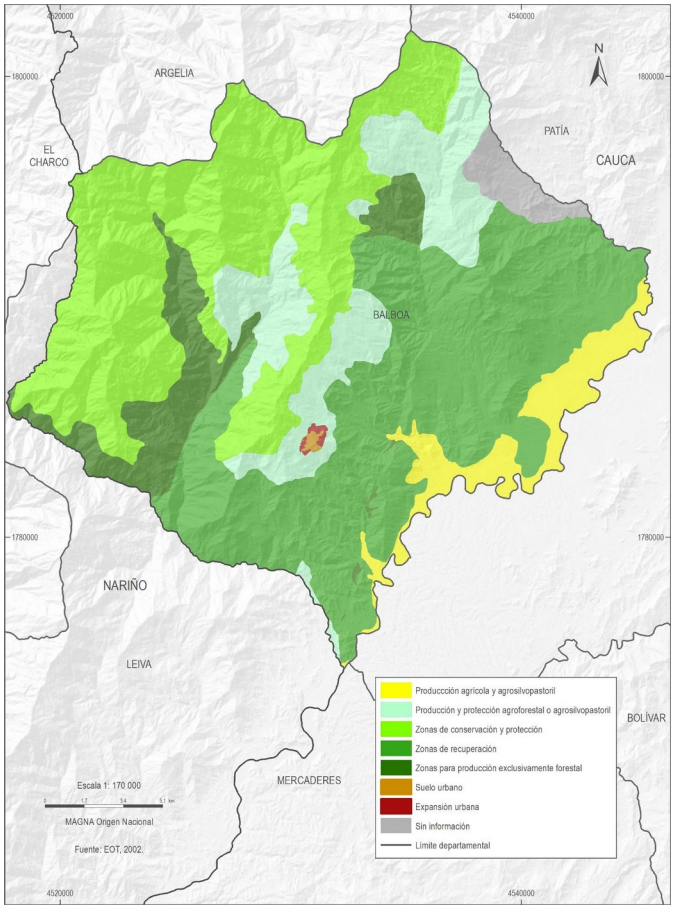
2. Zona para Producción Agrosilvopastoril (PPAF), corresponde a todas aquellas que, por su susceptibilidad a la degradación favorecida por factores como pendiente, erosión, no puede ser sometidos a usos intensivos agrícolas o

pecuarios y deben tener un manejo con sistemas agrosilvopastoriles con el fin de garantizar su uso sostenible.

iv. Zona para Producción Forestal (PF), en esta zonificación se ubican aquellas tierras que por sus condiciones solo se permite una explotación forestal con el fin de prevenir y evitar su degradación.

En el siguiente mapa se muestra la zonificación de usos rurales.

Figura 29. Mapa de zonificación de Usos Rurales municipio de Balboa.



Fuente: Caracterización Territorial Municipal de Balboa (2021)

En el sector de Olaya sobre el río Patía se presenta actividad minera de tipo artesanal la cual no genera impactos ni conflictos notorios.

La Agencia Nacional de Minería reporta la existencia de un título minero activo con una ocupación de 197, 3 ha, destinado a la extracción de material de construcción ubicado en el rio Patía. Existen otras 14 solicitudes en estudio. La Agencia Nacional de Hidrocarburos no reporta polígonos asignados en etapa de evaluación, exploración o explotación.

Respecto del turismo se presenta como una alternativa de gran potencial ya que se cuenta con actividades que contribuyen a su fortalecimiento como el encuentro internacional de Parapentismo, carnaval de negros y blancos en el mes de enero, semanas deportivas y una variada oferta gastronómica, esta actividad no está causando impacto en la actividad agropecuaria, por el contrario, se tiene como una alternativa productiva y benéfica para el nombre del municipio dada su trayectoria con el conflicto armado. La industria no ha desplazado la agricultura, no se reportan desarrollos en este aspecto. La agricultura, sin embargo, está afectando las áreas de importancia ecosistémica, por lo que se requiere una mayor aplicación de la normatividad ambiental vigente.

En los corredores ambientales se presentan algunos desarrollos, como un proyecto de vivienda sobre la vía de acceso al municipio, sobre la vía que comunica a Argelia no se reportan este tipo de desarrollos.

En el Esquema de Ordenamiento Territorial se contempla una zona de expansión urbana correspondiente al área inmediata al perímetro urbano destinada al crecimiento urbano con la correspondiente infraestructura de servicios, según el mapa de zonificación urbana propuesto. Respecto de usos campestres este tipo de dinámicas no se presentan en el municipio. En la vía de acceso a la cabecera municipal se observan algunos desarrollos urbanísticos esporádicos. La zona de expansión que se contempla en el EOT es de 32,52 ha y se concentra en la parte nororiental y suroccidental de la cabecera municipal

4.5.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La economía del municipio se encuentra soportada en actividades agrícolas, pecuarias y de comercio informal. La variedad de climas y calidad de sus tierras permite una gran variedad de productos. En el valle de río Patía desde Vijal hasta Mamaconde se cultivan frutales como limón Tahití, limón pajarito, papaya, guayaba, también cacao, sandía. En la parte central del municipio se cultiva café, caña para la producción de panela, plátano, yuca.

En la vereda Campo Bello se tienen cultivos de caña y se presenta una gran cantidad de familias que se dedican a esta actividad. En la vereda San Antonio hay presencia de cultivos de café, y caña para la producción de panela. En el corregimiento de San Alfonso se presenta explotación ganadera, cultivos de clima frío como la fresa y el lulo. En la vereda Cerro Blandito se cultivan frutales, café y hay presencia de actividad ganadera.

En Planadas predomina el cultivo de café. Hay presencia de cultivos de coca en las veredas de La Esperanza, Potrero Largo, Capitanes, Vijal, Pureto, Cabuyo Alto y Cabuyo Bajo. También se presenta cultivos ilícitos tanto en la parte de clima cálido y templado y en la zona fría.

Las principales actividades pecuarias que se dan en el municipio son: Ganadería bovina (pastoreo extensivo tradicional), ganadería bufalina, ganadería porcina, aves de corral, piscicultura en la zona plana, hay explotación apícola en Bermejal.

El inventario ganadero según EVA 2019-2022 es de 33.405 cabezas que pastan en 628 predios. La modalidad de explotación es doble propósito y se ubica en el valle del río Patía. En menor escala se presenta piscicultura especialmente en la zona plana contra el río Patía.

La Tabla 23 presenta las áreas de cultivos en hectáreas cosechadas por año y el rendimiento de toneladas por hectárea principalmente para el segundo semestre del año 2022 de acuerdo con el documento Evaluaciones Agropecuarias

Municipales (EVAS) 2019 - 2022, elaborado por la UPRA, con base en la información suministrada por los municipios, portal SICA, Federación Nacional de Cafeteros, ENAM –DANE, Fedearroz, agremiaciones de productores locales, entre otros.

Tabla 23. Área y rendimiento de los principales cultivos en Balboa.

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Café	3256,29	0,76
Caña panelera	195,00	32,00
Cacao	177,00	0,80
Arroz Secano Mecanizado	25,00	7,30
Maíz Amarillo Tradicional	20,00	1,68
Maíz Blanco Tradicional	12,00	6,00
Frijol	3,00	1,68

Fuente: UPRA (2022a).

El Valor del jornal para actividades agropecuarias varía entre $40.000 a $50.000 si es libre o grabado.

4.5.5. **Dimensión económica**

Los rangos definidos en el municipio son los siguientes:

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Correspondiente a suelos con topografía moderadamente escarpada, con poca presencia de vías de acceso. Con presencia de tierras clasificadas según la zonificación física de la UPRA en clases 11,10,09 con rango de valor potencial predominante de los suelos de 35 a 40 puntos, ubicado en dos sectores parte del costado occidental en límites con el municipio de Argelia y en el sector oriental en límites con el municipio de Patía, en los corregimientos La Bermeja, Pureto y en parte de San Alfonso y Olaya. El tiempo de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana

entre 1 y 2 horas en el 29,77% de los predios, con tamaño promedio predominante por cantidad de predios mayor a 10 ha hasta 50 ha con el 34,90%. Uso actual frutales, ganadería, café.

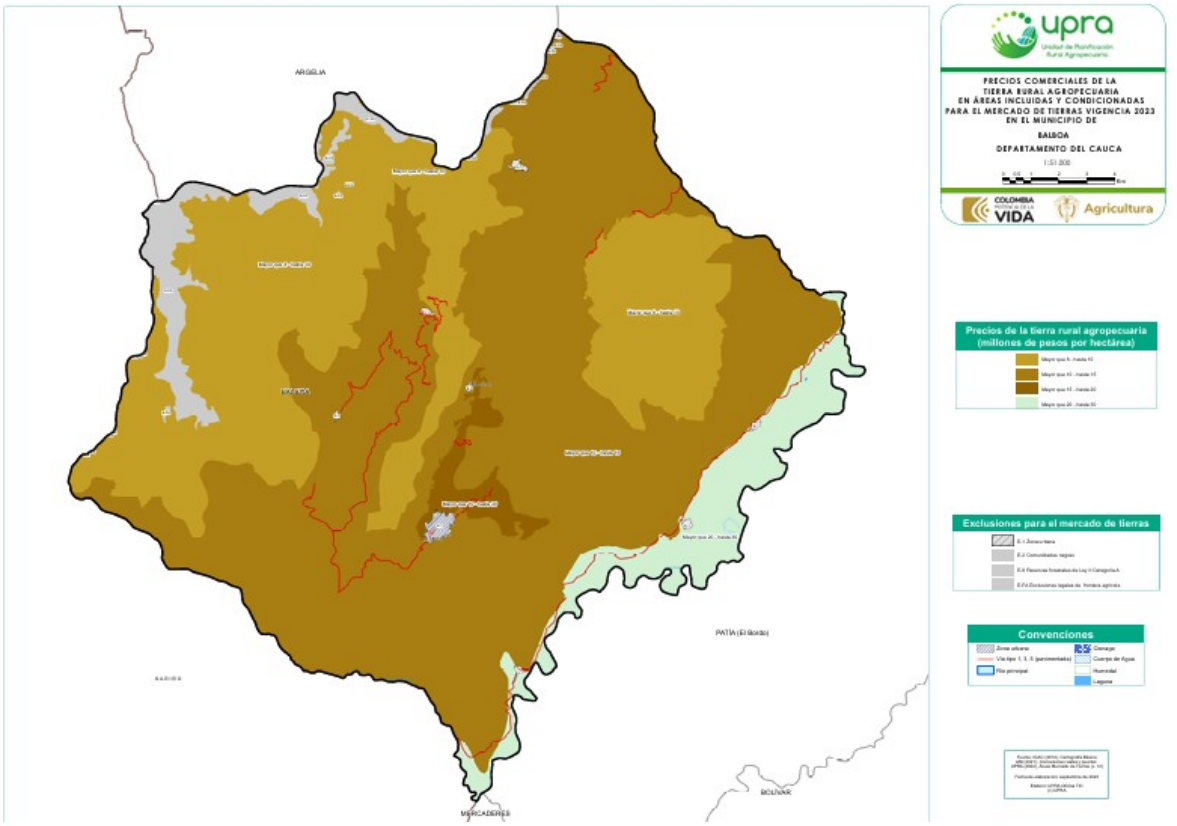
Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Correspondiente a zonas de topografía ligera a moderadamente escarpada, con presencia de vías de acceso, con clases de tierra según la Zonificación Física de la UPRA 11,10, 08 con rangos de valor potencial predominante de 27 a 34 puntos de valor potencial, este valor se presenta en la parte central del municipio a lado y lado de la cabecera municipal llegando hasta el costado norte, se encuentra en los corregimientos de Pureto, La Bermeja, Balboa, San Alfonso, Guadualito y Vijal. En esta zona predomina el clima medio para el cultivo de café, y también se presenta el clima cálido y el frio muy húmedo. El tiempo de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana es menor a 1 hora en un 48,97% de los predios, El tamaño de los predios predominante es mayor a 1 ha hasta 2,5 ha en 22,50% de los predios, uso actual cultivos de café, caña para la producción de panela y yuca.

Mayor que 15 hasta 20 millones por hectárea: Corresponde a zonas con topografía ligeramente escarpada en inmediaciones de la cabecera, municipal costado norte y oriental, con acceso parte a vía pavimentada, presenta tierras con clases según la Zonificación Física de la UPRA 08 y 07, con rangos de valor potencial predominante de 47 a 52 puntos de valor potencial, con tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana menores a 1 hora en un 100% del territorio. El tamaño de los predios predominante por el número de predios va desde mayor a 1 ha hasta 2,5 ha en un 26,35% de los predios, predomina el clima medio. Se presentan cultivos de café, caña panelera y plátano.

Mayor que 20 hasta 30 millones por hectárea: Corresponde a zonas con topografía plana y ligeramente inclinada u ondulada en inmediaciones del río Patía, corregimiento de Olaya y Guadualito con acceso a vía pavimentada, presenta tierras con clases según la Zonificación Física de La UPRA 04,03, con

rangos de valor potencial predominante entre 64 y 69 puntos de valor potencial. En cuanto a los tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana predominan los menores a 1 hora en un 99,96%, el tamaño de los predios predominante por el número de predios es mayor a 1 ha hasta 2,5 ha en un 22,59%. El uso que predomina es el pecuario y en el renglón agrícola con limón Tahití, arroz, maíz mecanizado, yuca, cacao, frutales como papaya, sandia, mango y otros. Respecto al tamaño de los predios es variable va desde mayores a 1 ha hasta mayor a 100 ha hasta 200 hectáreas.

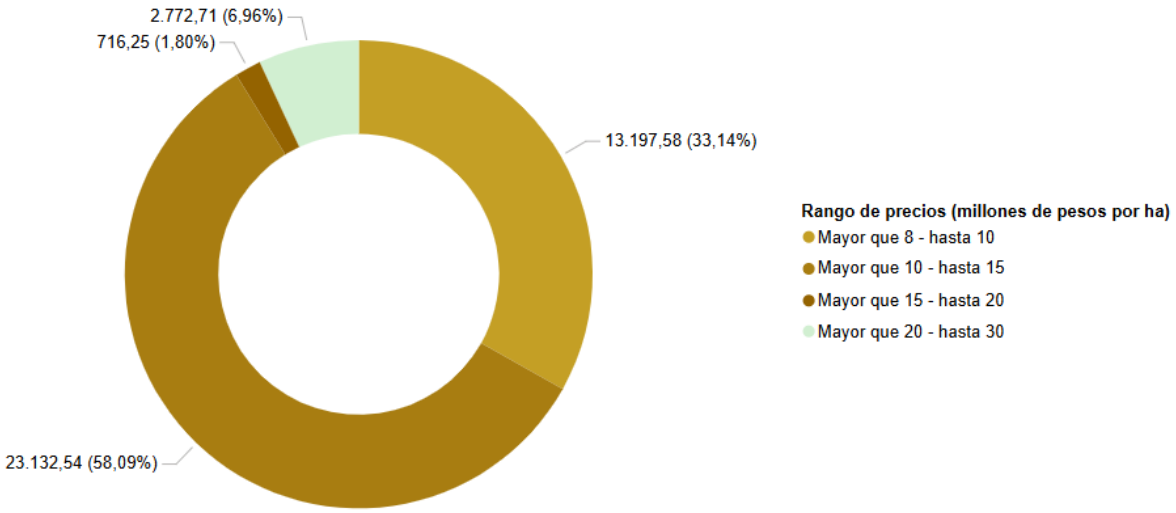
Figura 30. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria Balboa



Fuente: UPRA,2023

La siguiente gráfica muestra que el rango de precio predominante es el mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea con un 58,09% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 31. Distribución del área por rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Balboa



Fuente: UPRA (2024).

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

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominante	Tiempo de desplazamiento predominantes	Tamaño Promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 8 hasta 10	13.197,58	Corregimientos de San Alfonso, San Antonio, Bermeja, Pureto	35 a 40	Entre 1 y 3 horas	Mayor a 10 ha – hasta 50 ha	Frutales, ganadería, café
Mayor que 10 hasta 15	23.132,54	Corregimientos de Pureto, La Bermeja, San Alfonso.	27 a 34	Menor a 1 hora y hasta 1 y 2 horas	Mayor a 1 ha – hasta 2,5 ha	Cultivos de café, caña, plátano, yuca
Mayor que 15 hasta 20	716,25	Inmediaciones cabeceras municipal	47 a 52	Menores de 1 hora	Mayor a 1 ha – hasta 2,5 ha	Café, caña, plátano, yuca
Mayor que 20 hasta 30	2.772,71	Corregimientos de Olaya y Guadualito	64 a 69	Menor a 1 hora	Mayor a 1 ha – hasta 2,5 ha	Ganadería, frutales, limón tahíti. Arroz, cacao, maíz mecanizado, yuca.

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio existe oferta para el arrendamiento de tierras rurales, para el establecimiento y desarrollo de cultivos como el arroz, maíz, yuca y para la ganadería.

Tabla 25. Precios de arriendo de la tierra rural en el municipio de Balboa.

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola-Arroz, Maíz	De $300.000 a $400.000	Ha	Cosecha	Zonas planas con acceso a vía y con disponibilidad de agua
Pecuario-Ganadería	De $1.000.000 a $1.200.000	Ha	Anual	Terrenos con relieve moderadamente inclinado y con aguas suficientes

Fuente: UPRA (2023)

4.5.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Balboa

En el municipio de Balboa el mercado de tierras está muy influenciado por aspectos tales como la infraestructura de vías de acceso que se tenga al sector, es así, como los valores más bajos encontrados se ubican en sectores con muy poco cubrimiento de vías terciarias uno al costado oriental en el límite con el departamento de Nariño, donde además se presenta muy alta susceptibilidad a la remoción en masa; el otro sector con este mismo rango de precio se encuentra en el costado nororiental en límites con el municipio de Patía (El Bordo) en este sector no hay amenaza por remoción en masa: El uso en estos dos sectores son pastos naturales, pastos con rastrojos y misceláneos de cultivos agrícolas, en cuanto a la clasificación agrológica son suelos de clases VI, VII y VIII en el sector nororiental. Estos sectores son los que registran los mayores tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal, en el sector occidental se

requieren hasta 5 y 6 horas para llegar a la cabecera municipal y en el sector oriental entre 2 y 3 horas y hasta 4 y 5 horas.

Igualmente se observa que otro factor que está determinando el valor de las tierras es la calidad productiva y la pendiente tal como se aprecia en el mayor valor encontrado en la zona el cual corresponde a los terrenos cercanos al río Patía donde los suelos presentan topografía plana, con alta capacidad productiva y se encuentran cercanos a la vía pavimentada que comunica en sentido suroccidente al nororiente con el municipio de Patía (El Bordo). En estos terrenos se pueden establecer sistemas productivos de agricultura intensiva igual para explotaciones en ganadería, el clima corresponde a cálido seco. Estos suelos presentan las mayores ventajas desde el punto de vista agrícola para cultivos de clima caliente, como el limón Tahití, arroz, maíz mecanizado y frutales.

La zona cercana a la cabecera municipal y con influencia de la vía que comunica con el municipio de Argelia registra un valor intermedio en el estudio corresponde a tierras de regular a buena capacidad productiva con relieve ligeramente escarpado con clima medio húmedo y presencia de café, cultivos mixtos y pastos. Esta zona presenta amenaza alta a remoción en masa.

La zona central del municipio que se encuentra a lado y lado de la cabecera municipal en sentido sur norte que cubre gran parte del área del municipio con diferentes climas que van de medio, cálido y frio y diferentes clases se tierras y relieve desde moderado a fuertemente inclinado y moderadamente escarpado. Comprende la mayoría de las tierras para el cultivo de café, plátano, caña panelera registra un valor intermedio entre el menor y el máximo encontrado, allí se presenta la mayor concentración de predios de áreas pequeñas entre mayores a 2,5 ha hasta mayor a 20 ha y hasta 50 ha, presentando una zona que presenta predios mayores a 100 hectáreas y máximo a 500 hectáreas y con tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal máximo de entre2 y 3 horas, la mayoría de tiempo requerido es menor a 1 hora.

En cuanto a la red vial el municipio es cruzado en sentido sur norte por la vía departamental El Estrecho-Balboa- Argelia- El Plateado la cual se encuentra pavimentada en un 97% en el municipio de Balboa. Esta vía hace parte del proyecto Vía al Mar, que constituye una oportunidad de desarrollo para toda esta región para lograr tener salida al mar, lo cual repercutirá en el desarrollo del municipio.

En la parte sur y en sentido suroeste –sureste cruza la vía denominada (Estanquillo)- La Fonda- Las Tallas- Cruce Ruta Guadualito esta es una vía departamental, que sigue hacia Patía (El Bordo), El Tambo y cruza por la zona plana del municipio donde se registra el mayor valor de las tierras del municipio que corresponden a las zonas planas, de clima cálido y cercanas a la vía Panamericana Cali- Pasto.

El municipio posee todos los pisos térmicos, lo que permite que se presente una gran oferta de productos agrícolas, de los cuales las líneas principales son la caficultura, la ganadería y frutales. Con relación al cultivo de café es el predominante en la región con más de 3.600 hectáreas. De acuerdo con la altura en que se cultiva alrededor de 2000 metros y la variación climática entre el día y la noche le confieren una condición especial de taza que lo hacen muy apetecido a nivel nacional e internacional, hay presencia de Comité de Cafeteros lo cual aporta beneficios al municipio en obras de infraestructura especialmente.

Otro cultivo no menos importante es la caña para la producción de panela, la cual cuenta con un inventario de cerca de 200 hectáreas en todo el municipio e igualmente involucra a una gran cantidad de productores. También se destacan cultivos de plátano, limón Tahití y cacao. Es importante la oferta de frutas dependiendo del clima como maracuyá, sandía, papaya, mora, lulo y fresa, estos últimos en clima frío.

La actividad ganadera también se tiene como un renglón importante ya que se encuentra presente en gran parte del territorio con un inventario de 7.851 cabezas en 375 fincas, igualmente hay explotación de porcinos, aves. Se

encuentran proyectos en piscicultura y apicultura. En cuanto a la comercialización dada su vecindad con el departamento de Nariño gran parte del volumen de producción se comercializa para esta zona.

En gran parte del territorio hay presencia de cultivos de coca, lo cual ha sido un elemento que agrava el conflicto armado y con lleva a que se presenten fenómenos de especulación, descomposición social y económica de la región, la proliferación y aumento de estos cultivos ha incrementado la deforestación y propiciado la contaminación de muchas fuentes de agua. El municipio cuenta con una gran riqueza hídrica. Es notoria la falta de mano de obra para atender actividades en la actividad agropecuaria especialmente durante la cosecha de café.

En el municipio se presentan asociaciones de mujeres en temas de agricultura, ganadería, cacao y café. Con los jóvenes el SENA dicta capacitaciones para que estos jóvenes realicen sus propios emprendimientos y no se alejen del campo, para que vean el campo como opción de vida.

Entre las principales causas de la deforestación está el establecimiento de pastos, la ganadería extensiva, los cultivos de uso ilícito, el desarrollo de infraestructura vial, la extracción ilícita de minerales y la extracción de madera.

El turismo se presenta como una gran opción para impulsar el desarrollo, diversificar el empleo y mostrar el municipio en otra faceta que no sea el conflicto armado. El municipio de Balboa cuenta con un potencial para el despliegue de servicios turísticos en las líneas de: Turismo Ecológico y de Aventura, agroturismo. Se cuenta con un encuentro internacional de Parapentismo a nivel internacional aprovechando los paisajes y la ubicación estratégica del municipio.

Los principales conflictos ambientales que se presentan en el municipio son: Degradación de recursos y disminución de fuentes de agua en la parte alta del municipio debido a la deforestación y degradación de suelos en la zona baja y media de la cordillera donde se presenta erosión por las prácticas de manejo y las quemas. El municipio de Balboa hace parte de la Subregión sur del

departamento del Cauca junto con los municipios de Argelia, Bolívar, Florencia, Mercaderes, Patía y Sucre, caracterizada por el vínculo comercial con el departamento de Nariño.

4.6. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Bolívar

4.6.1. Dimensión contextual

El municipio de Bolívar se encuentra ubicado en el costado occidental de la cordillera central, haciendo parte del Macizo Colombiano y hace parte de la Subregión Sur del departamento del Cauca. Se encuentra a 107 kilómetros de la ciudad de Popayán, capital del departamento, Limita al norte con los municipios de Patía y Sucre, al sur con el departamento de Nariño (municipios de San Pablo y La Cruz), al oriente con los municipios de Almaguer y San Sebastián y al occidente con los municipios de Florencia y Mercaderes.

El territorio del municipio de Bolívar presenta alturas desde 600 metros sobre el nivel del mar hasta 3.700 metros sobre el nivel del mar, la cabecera se encuentra a 1.730 msnm: Las temperaturas máximas que se registran están en el rango de 27 a 30,9 grados Celsius y las mínimas entre 15 a 16 grados Celsius y las medias en el rango de 20 a 22,7grados Celsius. El mes más seco es julio y el más lluvioso es noviembre.

Bolívar tiene pendientes predominantes moderadas a escarpada con rango del 50% al 75% lo cual dificulta y limita tanto la presencia de algunos cultivos como el acceso a algunas zonas afectando por lo tanto el mercado de tierras. La población total reportada por el DANE para el 2024 es de 39.731 habitantes, de los cuales el 11,5% se ubica en la zona urbana y el 88,5% se encuentra en la zona rural, lo que muestra la vocación rural del municipio, acorde con la categoría de ruralidad que lo ubica como rural dada sus condiciones de acceso a servicios e infraestructura, por lo tanto se debe atender con prioridad esta población para que permanezca en la actividad agropecuaria y haciendo de este municipio conserve su vocación productiva. El municipio enfrenta diversos

riesgos ambientales, como son movimientos en masa, incendios forestales, inundaciones, vendavales, avalanchas, vendavales y sequias.

La población está distribuida en un 13,2 % en la cabecera municipal y 86,8% en el área rural. Los centros poblados del municipio a actividades complementarias a la agropecuaria y tienen relación directa con el campo, donde vive el 77,14% de la población. El municipio no cuenta con desarrollos urbanísticos significativos. Se encuentra un loteo en el sector El Morro cerca al basurero municipal y un área de expansión en los costados norte, oriente y occidental.

De conformidad con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial aprobado mediante Acuerdo No 028 de diciembre 30 de 2003, el municipio administrativamente se encuentra dividido en ciento sesenta y cuatro (164) veredas, quince (15) corregimientos: Capellanías, La Carbonera, Guachicono, Los Rastrojos, El Morro, El Carmen, San Juan, Los Milagros, Lerma, San Lorenzo, San Miguel, El Rodeo, Melchor, Chalguayaco Cimarronas y la cabecera municipal que tiene doce (12) barrios (Alcaldía municipal de Bolívar, 2020). Siendo los corregimientos de La Carbonera, Capellanías, y Guachicono, ubicados en el costado occidental y noroccidental los más importantes desde el punto de vista demográfico y social, concentrado la mayor oferta de servicios e infraestructura y actividad económica coincide con la zona caliente en donde se desarrolla actividad de producción intensiva en agricultura y ganadería.

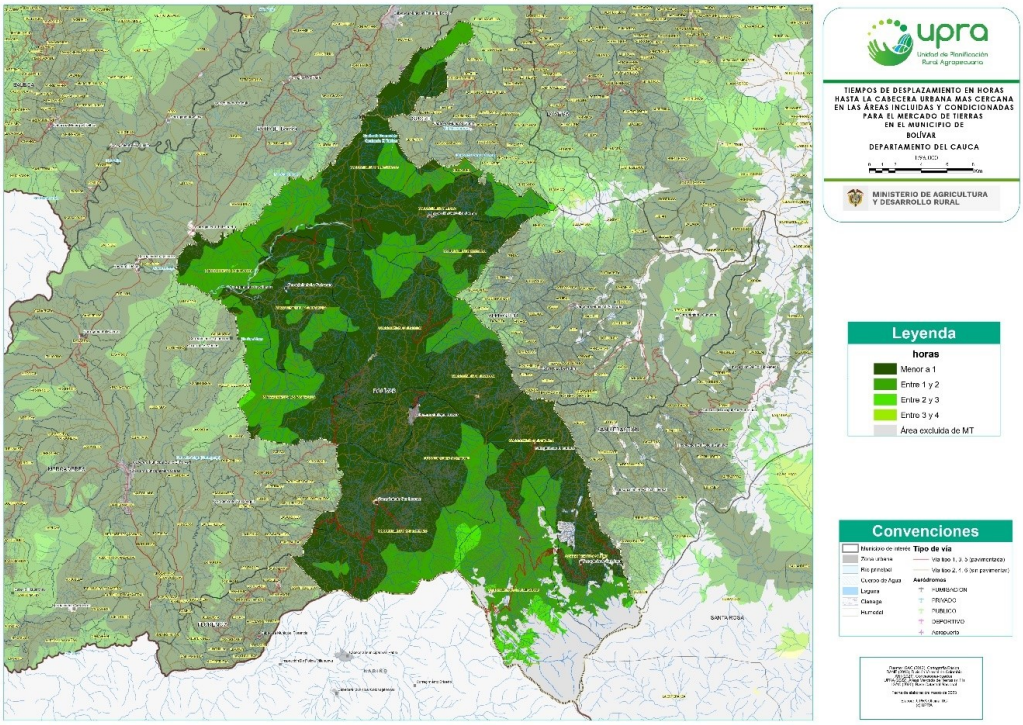
De acuerdo con datos UPRA (2023) tiene un área total de 79.709,29 hectáreas y dentro del Mercado de Tierras 74.283,09 hectáreas, lo que representa el 2,45% del área departamental.

Las veredas de más difícil acceso es la vereda Venero, no llega vía a Macal, Mazamorras, Milagro, Montañita ubicadas hasta cuatro (4) horas aproximadamente de la cabecera municipal, el desplazamiento debe hacerse a caballo por la falta de vías.

En la zona central y parte de la oriental y norte del municipio los desplazamientos son menores a una (1) hora por su cercanía a la cabecera municipal y buena

presencia de vías vehiculares, algunas de ellas con pavimento. Los demás corregimientos y veredas presentan acceso con tiempos de desplazamiento que oscilan entre 1 a 4 horas, lo que representa en términos generales una relativa buena conectividad vial rural, tal como se ilustra en el mapa de isócronas donde predominan tiempos de desplazamientos menores a una (1) hora en un 62,63% del territorio, seguido de desplazamientos entre 1 y 2 horas en el 35,40% del mismo. Esta dificultad y ausencia de vías coincide en parte con los menores precios de la tierra obtenidos aunado a otros factores como seguridad y el clima.

Figura 32. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas incluidas y condicionadas del Mercado de Tierras en Bolívar.



Fuente UPRA (2023)

Respecto de los servicios públicos en las zonas de corregimiento presentan coberturas de acueducto en la cabecera es del 95,9% y energía eléctrica entre el 89 y 95%.

El porcentaje de las veredas beneficiadas con soluciones para la prestación del servicio de acueducto representa el 14,6% (Alcaldía municipal de Bolívar, 2020). En cuanto al porcentaje referente al municipio se tiene una cobertura del 23,9%.

La cobertura de alcantarillado en la cabecera municipal es del 95% y en la zona rural se tiene como meta incrementar el 27% en cobertura de acueducto a partir de una línea base del 18,5%.

De acuerdo con la información contenida en el Plan de Desarrollo 2020-2023, en pocas veredas no se cuenta con acueducto. Tales como en el corregimiento de San Lorenzo tres (3) veredas; en el corregimiento de Melchor dos (2) veredas; En Guachicono tres (3) veredas; en Carbonera y Capellanías seis (6) no aparece información; en el corregimiento Los Milagros seis (6) veredas sin información.

En cuanto a las veredas que no disponen del servicio de energía eléctrica se encuentran La Ladera, El Morro y Venero.

En cuanto a la conectividad de internet es deficiente en el área rural se realiza a través de unas pocas instituciones educativas que cuentan con el servicio actualmente veinte (20) instituciones y en las restantes ciento cuarenta (140) se les apoya con el servicio de energía eléctrica (Alcaldía municipal de Bolívar, 2020). La mejor señal se consigue en la cabecera municipal. al interior del territorio es mala la señal, se estima el cubrimiento en un 40%, el operador que se encuentra en la zona es Claro.

Existe presencia de entidades de carácter institucional, relacionadas con el desempeño de la actividad rural, entre estas entidades se encuentran El Banco Agrario, Banco de La Mujer, Comité de Cafeteros, Notaría Única de Bolívar, La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos funciona en Patía (El Bordo), Cooperativa de Caficultores y Asociación de Ganaderos.

El municipio tiene 5 instituciones educativas en los corregimientos de San Juan, Los Milagros, San Lorenzo, Carbonera, Lerma. Se cuenta con la Concentración Rural Agropecuaria localizada en El Morro. El SENA dicta cursos de capacitación

para tecnólogos agropecuarios. En atención en salud el municipio dispone del hospital local Santa Ana y 4 centros de salud y 15 puestos de salud en el área rural.

Se presenta un distrito de riego en Los Tigres cerca al Rodeo por parte de las Naciones Unidas para cultivo de caña. Dada su escala que es a nivel local no se observa un gran impacto en el precio de la tierra, sin embargo, en la zona adyacente se registra uno de los precios más altos en el municipio.

En el municipio de Bolívar hacen presencia agremiaciones agrupadas de acuerdo a su renglón productivo como la Asociación de Productores Agrícolas y Ganaderos de San Juan con sede en el Corregimiento San Juan, Asociación de Productores Agropecuaria del Chalguayaco Vereda Chalguayaco; Asociación de Productores Agropecuarios de Bolívar, Alcaldía Municipal de Bolívar, Asociación de Productores Agropecuarios del Sur del Cauca, Vereda Los Potreros; Asociación de Productores Orgánicos de San Lorenzo, Corregimiento San Lorenzo; Asociación de Productores de Placetillas Vereda Placetillas corregimiento de San Juan, también se reporta una Asociación de Paneleros.

Con relación a la participación de la mujer se encuentran en diferentes líneas productivas, seguridad alimentaria y artesanías. Se cuenta con la Asociación de Paneleros de Bolívar y varias asociaciones en donde participan las mujeres en diferentes líneas productivas, seguridad alimentaria y artesanías. Entre las que se encuentra la Asociación de mujeres AMAC que es un grupo de la vereda La Carbonera que cuenta con 35 a 40 miembros y se dedican al beneficio del limón tahití, cuentan con herramientas y bascula. Así mismo se reporta la Asociación de Mujeres Victimas ASOLEO (Leonor Salamina) creada para seguridad alimentaria se dedican a la transformación del café tienen equipos para esta labor, otro grupo igualmente dedicado al cultivo de café es ASOMANO que cuenta con 15 mujeres miembros, hacia otro renglón productivo se dedica la asociación de productores de lana virgen de ovejas denominada Asociación de Mazamorras, que además produce artesanías, estos grupos buscan mejorar sus condiciones

de vida y que mediante sus grupos logren obtener algún tipo de ayuda para consolidar sus asociaciones, esto también se convierte en un buen referente para los productores que logren hacer solidos grupos que busquen mejoras tanto en sus procesos como en su comercialización.

En cuanto a la participación de los jóvenes no es tan notoria su presencia, se encuentra en la vereda El Morro una Concentración rural Agropecuaria que cuenta con 100 jóvenes que buscan la transformación del campo. El SENA se vincula con cursos para tecnólogos en los corregimientos sobre temas agropecuarios en los Milagros, San Juan, San Lorenzo, Carbonero, Lerma, estos esfuerzos de una u otra manera propician que los jóvenes no se desvinculen del campo y que vean en él una oportunidad para consolidar su proyecto de vida y no tengan que emigren a otros territorios.

Con relación al componente de seguridad, el municipio de Bolívar presenta un nivel de riesgo Medio de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, con relación a los hechos relacionados con el conflicto armado, según lo cual no resulta muy riesgoso adelantar inversiones en el sector rural de este municipio.

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

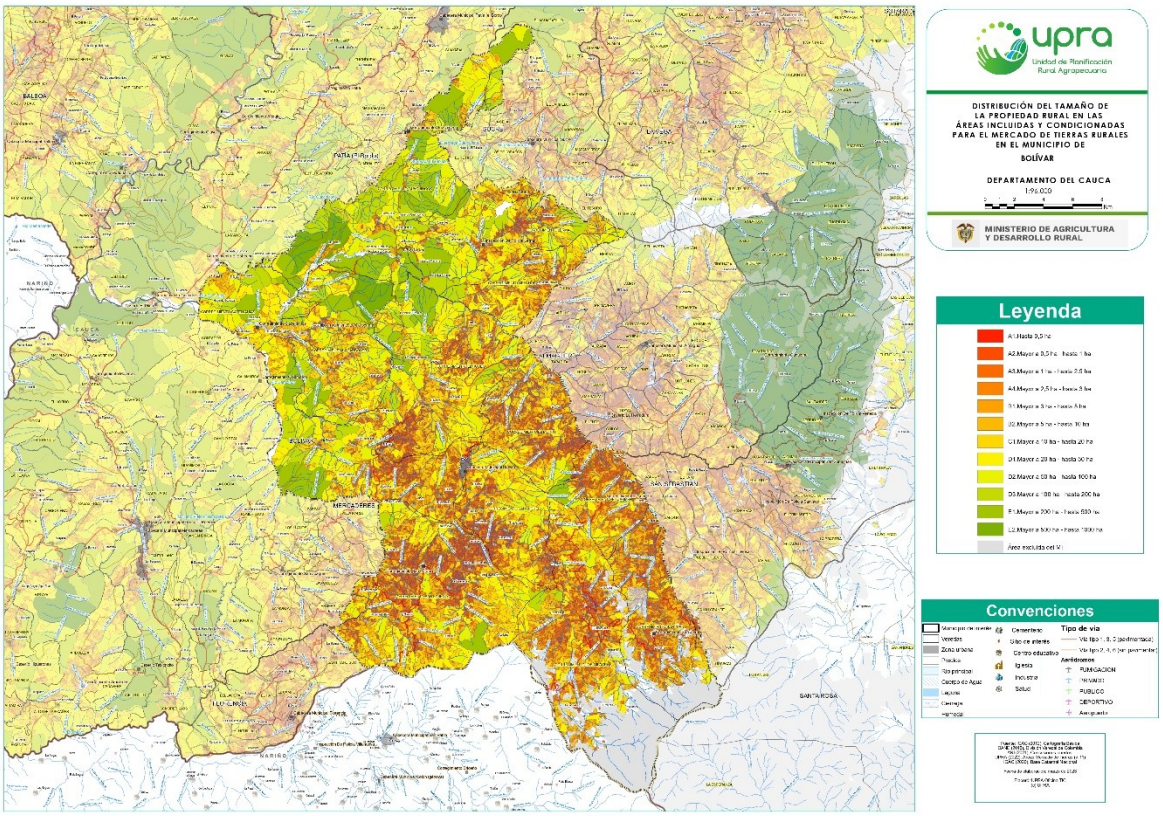
En el municipio de Bolívar el tipo de tenencia que se tiene en el municipio proviene principalmente de contratos de compraventa, los cuales la mayoría se realizan mediante carta venta o con documentos sin formalizar. El Índice de Informalidad se estima mayor del 75% y hasta el 100%. Los campesinos se reconocen como propietarios sin tener en cuenta el medio por el cual hayan obtenido el derecho. El municipio registra una de las informalidades más altas en la tenencia de la tierra en el departamento del Cauca, el porcentaje de informalidad que se registra es de 0,93 esto significa que solamente el 7% de las transacciones inmobiliarias cumplen con los requisitos que exige la ley para demostrar la plena propiedad del bien inmueble, gran parte atribuible al desconocimiento de los tramites, la ausencia de las entidades estatales encargadas de realizarlo, caso de la ORIP, a la desactualización catastral y

normativa del POT, a las transferencias entre familiares, al alto fraccionamiento predial ya que más del 79,39% de los predios son menores de 3 hectáreas o sea predomina el microfundio, esta condición no es apetecible para el mercado de tierras por cuanto no permite la vinculación de actores externos en el mercado de tierras, los cuales buscan la seguridad jurídica en las transacciones.

El tamaño promedio de los predios en el municipio oscila entre 5 y 10 hectáreas en la mayoría del territorio y es mayor de 20 hectáreas en la parte caliente.

De conformidad con la distribución de tamaño predial de la UPRA predominan los microfundios o sea predios con áreas entre 0 y 3 hectáreas con un 79,39% del total. De acuerdo con lo informado en las entrevistas con funcionarios de la Alcaldía de Bolívar, lo más común del municipio es la comercialización en promedio de 5 a 10 hectáreas de tierra especialmente en el área central y oriental del municipio, las mayores áreas se localizan en el costado norte corregimiento de Guachicono en límites con el río Patía donde predomina la actividad ganadera. Al interior del municipio se encuentran pocos predios con estas áreas.

Figura 33. Mapa de distribución del tamaño predial en Bolívar



Fuente: UPRA (2023)

4.6.3. **Dimensión de ordenamiento territorial rural**

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) vigente es de 2003. Aprobado mediante Acuerdo No 028 diciembre 30 de 2003.

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial presenta una desactualización de 20 años, en él se contempla la necesidad de localizar los equipamientos sociales identificados en el Documento de Formulación Urbana que hace parte del Acuerdo de aprobación de PBOT. (se necesitan cerca de 10,74 hectáreas a corto plazo, 10,57 más a mediano plazo y 9,50 más a largo plazo, un total de 30,82 hectáreas para localizar nuevos equipamientos en Bolívar) (Alcaldía municipal de Bolívar, 2003).

En cuanto a los usos en el suelo rural se definen dos zonas de uso que son Zonas para el Desarrollo Agrario y Zonas para el manejo Ambiental.

Artículo 154. Zonas para el Desarrollo Agrario, se definen como tales las áreas del territorio municipal en las que la aptitud del suelo permite como uso principal actividades productivas agrícolas y como uso compatible actividades silvopastoriles. Se clasifican en clasifican en dos tipos de zonas: Zona Agrícola de Producción Agrosilvopastoril (PA) y Zona de Producción Conservacionista.

En la zona agrícola de producción Agrosilvopastoril (PA), el uso principal es la agricultura intensiva, complementaria ganadería semi intensiva y restringido la actividad pecuaria extensiva.

En las zonas de producción conservacionista, en el municipio se define como zona de Producción y Protección Agroforestal o Agrosilvopastoril (Par), en esta el uso principal es agroforestal, el complementario la ganadería semi intensiva y restringido la agricultura transitoria y ganadería extensiva.

En cuanto a la zona para la Protección Ambiental, aplica para aquellas áreas en las que de acuerdo con la aptitud del suelo se requiera actividades que permitan recuperar en forma natural o inducida el medio ambiente, Se clasifican en cuatro clases de zonas. Zonas de conservación estricta (CE), Zonas Xerofíticas (CX), Zonas de Recuperación de Eriales (R) y Zonas de Uso Marginal (M).

De acuerdo con esta zonificación en la parte definida como Zona de Producción Intensiva (PA) que se establece sobre el curso de los principales ríos en el costado occidental y nor occidental se dan las mayores precios de la tierra, esto corresponden la zona climática caliente con uso ganadero y cultivos propios de este franja climática, igual que la Zona denominada Xerofítica cuyo uso principal es el turismo y como uso complementario la investigación, ya que en esta zona esta zona es de vital importancia, porque es un relicto de bosque seco tropical. Los menores valores de la tierra se están dando dentro de la Zona de Protección, subzona de protección estricta.

En el municipio de Bolívar se presentan dos tipos de minería una ancestral y artesanal, en el sector de Olaya cercano al río Patía y otra de manera ilegal en el río Sambingo y todos sus afluentes, lo cual ha disminuido la oferta de agua para la gran cantidad de acueductos y conducciones artesanales que dependen de esta fuente.

Respecto del turismo se presenta como una alternativa de gran potencial ya que se cuenta con tipos de turismo que se pueden desarrollar como el Glamping, contemplativo, extremo. Hay zonas potenciales para desarrollarlo como San Juan, Los Milagros, San Lorenzo, se tiene la fiesta del Sagrado Corazón en agosto que trae colonias desde Popayán y otros lugares del país.

La industria no ha desplazado la agricultura, no se presentan desarrollos importantes a excepciones de los establecimientos paneleros en la actualidad hay 11 de estos debidamente construidos cumpliendo con la normatividad vigente y han obtenido la notificación sanitaria por parte del INVIMA. La expansión de la agricultura está afectando las áreas de importancia ecosistémica, como rondas, nacimientos de agua, se requiere un mayor control por parte de la autoridad ambiental.

Los corredores viales Bolívar -Patía, Bolívar – San Sebastián y el corredor de segundo orden Bolívar- Florencia tienen su normatividad que les permite desarrollar otros usos diferentes al agrícola.

4.6.4. **Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario**

La economía del municipio esta soportada en el sector primario o producción agropecuaria en el cual el principal renglón de explotación es el cultivo de café el cuál se encuentra distribuido en gran parte del municipio, para el año 2022 se cosecharon 2.498,58 hectáreas que incluye a 3.731 familias siendo el corregimiento de San Lorenzo donde se encuentra la mayor área sembrada y el mayor número de personas que desarrollan esta actividad. Como segundo renglón de importancia se encuentra el cultivo de caña para la producción de

panela. En Carbonera se cultiva caña para la producción de panela, en Capellanía hay cultivos de limón Tahití, plátano, yuca, papaya, maracuyá, maní.

En Melchor caña para panela y café; en el Rodeo se cultiva caña para la producción de panela, frijol, hay presencia de ganadería. Se presenta cultivos de quinua en Milagros, San Juan, El Tambo, Las Amarillas igualmente se encuentran otros cultivos como tomate de árbol, lulo, mora, achira, arracacha, cebolla. En el corregimiento de San Lorenzo se destaca la producción de café, plátano, frutas. De acuerdo con lo anterior es muy variada la oferta de productos que se obtienen en este municipio dada su condición bioclimática que le permite producir y abastecer su consumo local y tener excedentes para mercados como Patia (El Bordo), Popayán, Pasto, Cali, el principal cultivo que se da en este municipio que es el café se destina al comercio local y mercado internacional.

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

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

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	SECTORES	RENDIMIENTO Ton/Ha
Café	2.498,58	San Lorenzo, San Miguel, El Morro, Chaguayaco, El Rodeo, Lerma, Los Rastrojos, El Carmen, Los Milagros, Melchor Guachicono, San Juan	1,05
Caña panelera	887,00	Carbonera, El Rodeo; Melchor	50,00
Plátano consumo interno	419,00	Carbonera, Capellanías	3,00
Frijol	212,50	El Rodeo	1,00
Quinua	175,00	Milagros, San Juan	1,00
Yuca consumo en fresco	81,50	Lerma, Carbonera	6,00
Papa todas las	80,00	Milagros, San Juan	20,00

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	SECTORES	RENDIMIENTO Ton/Ha
variedades			
Limón Tahití	76,00	Lerma, Guachicono, Capellanía	13,80
Cacao	54,00	Carbonera, capellanías	0,25
Mango demás variedades	53,00	Lerma, Guachicono, Capellanía	8,68
Maíz amarillo tradicional	42,00	Guachicono, Carbonera	1,00
Arracacha	37,00	Cimarronas, San Juan	5,00
Tomate de árbol	37,00	San Juan, Cimarronas	6,00
Mora	33,00	Milagros, San Juan	2,00
Ulluco	21,00	Milagros, San Juan	18,00
Tomate	24,00	San Juan, Cimarronas	35,00

Fuente: UPRA (2022a)

Las principales actividades pecuarias que se dan en el municipio son: Ganadería bovina (pastoreo extensivo tradicional), ganadería porcina, aves de corral,

El inventario ganadero es de 9283 cabezas que pastan en 631 predios. La modalidad de explotación es ceba en sitios como Guachicono, Capellanía, El Rodeo, La Carbonera. En Los Milagros se presenta la modalidad de doble propósito.

El inventario porcino: 2019-2020 es de 1500 cabezas ubicados en tres granjas tecnificadas y en 315 predios traspatio. Se presentan también proyectos de piscicultura y apicultura.

El valor del jornal para actividades agropecuarias es de $30.000 dando la comida el dueño de la tierra.

4.6.5. **Dimensión económica**

Los rangos definidos en el municipio son los siguientes:

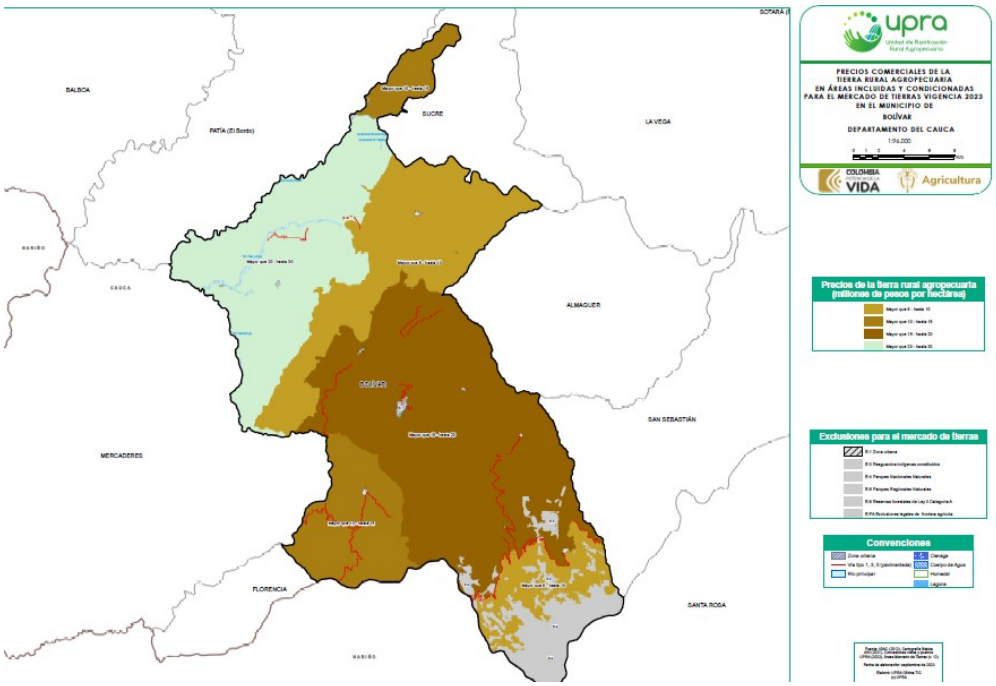
Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Correspondiente a suelos con topografía fuertemente inclinada a ligera y moderadamente escarpada, con poca presencia de vías de acceso. Con presencia de tierras clasificadas según la zonificación física de la UPRA en clases 12, 11,10,08,07,06, con rangos de valor potencial de los suelos de 11 a 18 y 19 a 26 puntos. Este valor se da en un sector que se inicia en la parte sur del municipio hasta el costado norte en el corregimiento Lerma y Melchor, también se tiene un área con este rango de precio en el costado sur oriental en la colindancia con el municipio de Santa Rosa en la parte más alta del corregimiento de San Juan. Predominan los tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana menores a 1 hora y hasta 2 horas. En cuanto al tamaño predominante de los predios predomina el microfundio con el 65,74% del total, hay sectores en donde no hay red terciaria. Hay presencia de cultivos de clima frio como hortalizas, ullucos, mora, lulo, quinua.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Correspondiente a zonas de variada topografía que va desde plano a ligera, fuertemente inclinada a ligera y moderadamente escarpada, con presencia de vías de acceso, con rango de valores potenciales predominantes de 27 a 34 y 35 a 40 puntos de valor potencial, este valor se presenta en dos sectores el primero en el costado sur corregimiento de San Lorenzo en límites con el municipio de San Pablo Nariño y el otro sector en el extremo norte del municipio en la colindancia con el municipio de Sucre y Patía (El Bordo).Hay escasa presencia de red terciaria, predomina los tiempos desplazamiento a la cabecera urbana más cercana menores a 1 hora y hasta 2 horas. En cuanto al tamaño de los predios predomina el microfundio en el 81,15% del total de predios. El tiempo de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana predominan los tiempos menores a 1 hora en el 79,61% del territorio.

Mayor que 15 hasta 20 millones por hectárea: Corresponde a zonas con topografía desde ligera a moderadamente inclinada y ligera, moderada y fuertemente escarpada en inmediaciones de la cabecera municipal hasta el costado oriental en límites con el municipio de Almaguer en los corregimientos de San Miguel, El Carmen, El Morro, El Rodeo, con acceso parte a vía pavimentada, presenta tierras con rangos de valores potenciales predominantes de 27 a 34 y 35 a 40 puntos de valor potencial. En este sector se presenta la ruta nacional que comunica a Bolívar -El Morro-San Sebastián, cruce la Herradura-Almaguer y las conexiones por la red terciaria. En esta zona predomina el cultivo de Café, plátano, caña panelera, ganadería y hortalizas, Los tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana predominantes son menores a 1 hora y hasta 2 horas. Predominan los microfundios con el 80,54% del total de predios.

Mayor que 20 hasta 30 millones por hectárea: Abarca zonas con topografía plana hasta y ligera, moderada y fuertemente escarpada en la confluencia de los ríos Guachicono y Sambingo, comprende terrenos de los corregimientos Cajamarca, capellanía, La Carbonera, y Guachicono, con acceso a vía pavimentada, presenta tierras con clases según la Zonificación Física de La UPRA 11, 10, 08, 06, 04,03, con rangos de valores potenciales de 27 a 34 y 35 a 40 puntos de valor potencial. El uso que predomina es el pecuario y en el renglón agrícola el limón Tahití y los frutales. Los tiempos de desplazamiento predominantes para llegar a la cabecera urbana más cercana predominante son menores a 1 hora y hasta 2 horas máximo. En cuanto al tamaño de los predios predominan los microfundios con el 44,39% del total, seguido de los minifundios (3 a 10 ha) en el 14,43% del total, se presenta la pequeña propiedad (10 a 20 ha) en un 10,72%.

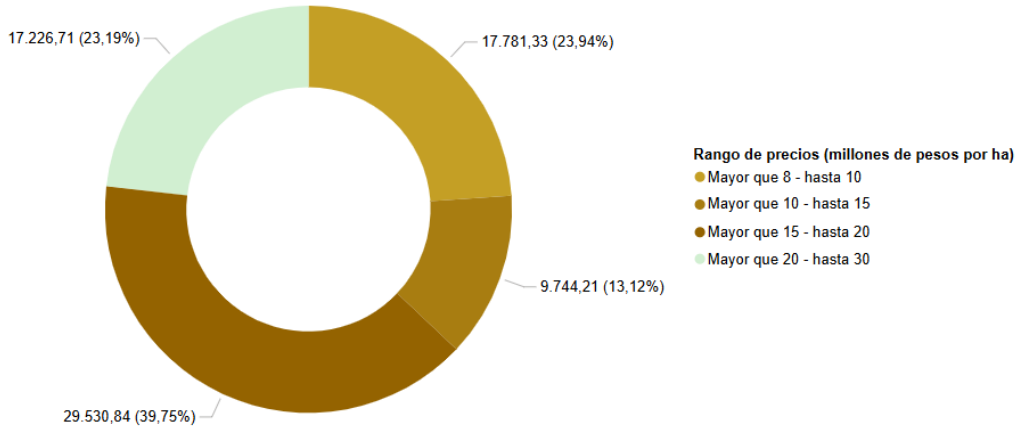
Figura 34. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Bolívar



Fuente: UPRA (2023)

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 15 hasta 20 millones por hectárea con un 39,75% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 35. Distribución de área por rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Bolívar



Fuente: UPRA (2023)

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

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	17.781,33	Corregimiento Los Milagros, San Juan, Lerma, Melchor	19 – 26	Menor a 1 hora y hasta 2 horas	Mayor a 0,5 ha hasta 2,5 ha	Café, caña, frutas y hortalizas
Mayor que 10 hasta 15	9.744,21	Corregimientos de San Lorenzo.	35 a 40	Menor a 1 hora	Mayor a 0, 5 ha hasta 2,5 ha	Cultivos de café principalmente
Mayor que 15 hasta 20	29.530,84	Inmediaciones de la cabecera municipal, corregimiento El Rodeo el Morro	27 a 34 y 35 a 40	Menores a 1 hora	Mayor a 0,5 ha hasta 2,5 ha	Predomina el cultivo de café, frijol, ganadería
Mayor que 20 hasta 30	17226,71	Corregimiento de Cajamarca, Capellania, La Carbonera, Guachicono	19 a 26 y 35 a 40	Menor a 1 hora y hasta 2 horas	Hasta 0,5 ha y mayor a 1 ha hasta 2,5 ha	Ganadería de ceba, limón tahití, maíz, yuca, plátano

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio existe poca oferta de tierras para arrendamiento, con el fin de ser empleadas en el establecimiento, sostenimiento hasta cosecha de ciertos productos agrícolas. En los casos en que se presenta se establece una participación en la producción. Si se trata de actividades ganaderas también se utiliza la partición en la utilidad, el ganado se recibe con un avalúo y lo que aumente al vender los animales es lo que se parte o sea la utilidad.

Tabla 28. Precios de arriendo de la tierra rural en Bolívar

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola	Participación en la producción	Hectárea	Cosecha	Participación en la producción
Ganadería-Pecuario	Participación en el aumento o incremento del valor	Cabeza o lote	Hasta la venta	Los animales se reciben con un avalúo y lo que aumenten hasta la venta es lo que se reparte entre el dueño de la tierra y el dueño del ganado.

Fuente: UPRA (2023).

4.6.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Bolívar

En el municipio de Bolívar por su condición de relieve y pendiente de los terrenos que corresponden a un relieve montañoso los valores de la tierra rural están determinado por la facilidad de acceso a los sectores rurales. Esta situación se evidencia en los menores valores encontrados en el estudio que corresponden a dos sectores en donde se encuentra poca presencia de vías de red terciaria como sucede en los sectores de los corregimientos Los Milagros y San Juan cercanos a Reservas Forestales de Ley II Categoría A, en la colindancia con los municipios de Santa Rosa (Cauca) y San Pablo (Nariño).

Esta situación se evidencia en sectores de los corregimientos de Lerma y Melchor por donde cruza la vía departamental que comunica con el municipio de Almaguer pero no se tienen unas buenas conexiones de red terciaria, también se debe tener en cuenta la condición climática ya que el sector de los corregimientos de San Juan y Los Milagros corresponden a terrenos de clima frio en donde predominan cultivos de Ullucos, Mora, Lulo, Quinua y en el sector de Lerma y Melchor también se encuentra una zona con clima de frío a muy frio y otro sector de clima templado donde se cultiva café y caña panelera.

En cuanto a la condición climática el municipio de Bolívar presenta todos los climas que van desde el cálido, medio, frio, muy frio y páramo. El clima medio se encuentra en el 47% del municipio. Los pisos térmicos cálido y frio ocupan extensiones similares y representan el 50% del territorio municipal.

La zona de clima templado o medio donde predomina el cultivo de café se ubica en la parte media del municipio y se extiende en sentido norte y sur abarca terrenos cercanos a la cabecera municipal, siendo el corregimiento de San Lorenzo donde se concentra la mayor cantidad de área y número de caficultores que se dedican a esta actividad, en cuanto al valor de las tierras este sector se ubica en un rango intermedio entre los menores valores y el mayor valor encontrado en este municipio.

El mayor valor se ubica en los terrenos de clima cálido en alturas menores a 1.200 metros sobre el nivel del mar, se presentan sectores con topografía plana y otros con relieve escarpado, predomina la ganadería, cultivos de limón Tahití, frutales, se encuentran predios con tamaños que van desde 20 hasta mayor a 200 hectáreas, el tiempo de desplazamiento a la cabecera municipal varía desde menores a 1 hora y hasta 1 y 2 horas. Esta zona de valor se extiende en el costado sur y occidental del municipio, en este sector se ubica la carretera nacional Guachicono - Bolívar cruce vía departamental Lerma-Almaguer.

El sector sobre el río Patía se encuentran pocas vías de red terciaria, lo cual dificulta el tránsito de personas, animales y productos en las partes donde se

debe cruzar el río Patía. En esta zona la actividad predominante es la ganadería de ceba en predios de gran tamaño.

En la totalidad del municipio se presenta amenaza de remoción en masa alta presentándose en forma más generalizada en el costado sur oriental del municipio cubriendo una gran zona que va desde la cabecera municipal, los corregimientos de El Morro, San Miguel, San Lorenzo (parte), El Carmen hasta los corregimientos Los Milagros y San Juan que en general coinciden con clima frío alturas mayores a 2000 metros sobre el nivel del mar.

En cuanto a la actividad económica la que más reporta beneficios económicos al municipio es el cultivo de café, por la mayor área sembrada y el número de familias que se dedican a esta labor y se considera como la mayor fuente generadora de empleo rural. Como segundo renglón productivo se encuentra el cultivo de caña panelera, el cual se tiene como proveedor de empleo después de la recolección de la cosecha de café, se dedican a las labores de cultivo y producción de panela. El corregimiento con mayor área sembradas y mayor número de productores de café es San Lorenzo, le siguen en importancia los corregimientos de San Miguel, El Morro, Chalguayaco y El Rodeo. El cultivo de caña panelera también es de mucha tradición en este municipio y cuenta con una asociación de productores debidamente constituida denominada "Asociación de Paneleros de Bolívar Cauca" que ha procurado introducir mejoras al sector tanto en la producción como en el beneficio del producto, Se tienen actualmente once establecimientos paneleros debidamente construidos y que cumplen con los requerimientos del INVIMA, lo que permite que el producto se pueda vender en cualquier almacén de cadena. Otros cultivos que se dan en esta zona son plátano, maíz, frijol, hortalizas y frutales.

En las zonas de clima cálido ha tenido buen auge el cultivo de limón Tahití, y cacao, para el cultivo de cacao se formó una asociación de mujeres para su beneficio en el corregimiento La Carbonera, las cuales cuentan con equipos para esta labor. También se cultiva maíz, yuca, plátano, maracuyá. En las zonas de

clima frio el cultivo de la achira y quinua se presentan como una alternativa de sustitución de cultivos ilícitos de clima frio especialmente el cultivo de amapola. En esta zona también se cultiva frijol, trigo, papa, tomate de árbol, lulo, mora, arracacha y cebolla.

La actividad ganadera se desarrolla en la zona de clima cálido en la modalidad de ganadería de ceba en sectores como Guachicono El Rodeo, Carbonera, donde hay predios de gran tamaño y con algún grado de tecnificación en su sistema de explotación, siendo esta la zona de mayor valor comercial de la tierra, dada su cercanía a la vía nacional ruta Cabecera El Bordo - Gauchicono-Bolívar cruce Lerma- Almaguer, por la cual se accede a la vía Panamericana Popayán- Pasto. En La zona fría también hay presencia de ganadería en la modalidad de doble propósito carne y leche. En el municipio hay presencia de ganado porcino, avicultura, se desarrollan proyectos de apicultura y piscicultura.

Se presentan conflictos por la explotación de minería ilegal y legal sin control lo cual repercute en deforestación, contaminación de fuentes de agua muchas de estas son aprovechadas como fuentes de acueducto veredales, la minería ilegal se da en el río Sambingo y todos sus afluentes, esto ha ocasionado disminución de la oferta hídrica ya que de esta fuente se abastecen muchos acueductos.

También se presenta contaminación por disposición de residuos sólidos sin el debido tratamiento y ausencia de sitios para la disposición final debidamente adecuados.

La tala indiscriminada para siembra de cultivos tanto ilícitos como ilícitos ha generado disminución del bosque protector en nacimientos y riveras de las corrientes de agua, lo que ocasiona disminución en la oferta hídrica para el consumo humano, factor que se favorece con el consumo de leña para la cocción de alimentos que contribuye a la tumba de especies arbóreas y bosque nativo.

Respecto del turismo se presenta como una alternativa de gran potencial ya que se cuenta con tipos de turismo que se pueden desarrollar como el Glamping, contemplativo, extremo. Hay zonas potenciales para desarrollarlo como San

Juan, Los Milagros, San Lorenzo, se tiene la fiesta del Sagrado Corazón en agosto que trae colonias desde Popayán y otros lugares del país. La industria no ha desplazado la agricultura ya que no se cuenta con sistemas especializados en el sector, solo unos establecimientos para el procesamiento de la caña para la producción de panela.

4.7. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Buenos Aires

4.7.1. Dimensión contextual

Buenos Aires es un municipio El municipio de Buenos Aires está ubicado a una distancia de 115 kilómetros de la ciudad de Popayán, en el norte del Departamento del Cauca, en un recorrido aproximado de 2 horas 30 minutos. Buenos Aires limita al norte con Jamundí y Buenaventura, al sur con Suarez y Morales, al Oriente con Santander de Quilichao y al occidente con Suarez, López de Micay y Buenaventura.

El municipio de Buenos Aires se encuentra ubicado en la provincia Norte del Departamento del Cauca al sur- occidente del país, con un área total de 23.223,36 ha y el área del Mercado de Tierras (MT) es de 21.046,20 ha, en cuanto al relieve el municipio presenta altitudes promedio de 1.200 metros sobre el nivel del mar (m.s.n.m.), con respecto a la precipitación Buenos Aires registra variaciones espaciales en sus valores anuales de precipitación, con totales anuales promedio de 2.024 mm (Alcaldía Municipal de Buenos Aires, 2020)

El relieve del municipio se caracteriza por ser montañoso en un 95% y en una mínima proporción se encuentra la zona plana concentrada principalmente en los corregimientos de Timba y La Balsa. El relieve predominante está asociado con las determinantes principales de accesibilidad, topografía, valores potenciales de la tierra que son importantes en el mercado de tierras rurales.

El territorio municipal de Buenos Aires al norte del Departamento del Cauca, forma parte de la Cuenca Hidrográfica Alto Cauca y su red hidrográfica está integrada por los Ríos Cauca, Timba, Oveja, Mazamorrero, Mary López, Chupadero, Naya, teta, mina y azul, esta riqueza hídrica que se convierte en una gran ventaja para la diversidad de cultivos presentes, este hecho se convierte en un factor positivo para la comercialización de tierras rurales en el municipio.

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

De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT), la división política del municipio comprende un total de 68 veredas, agrupadas en ocho (8) corregimientos y la cabecera distribuidas de la siguiente manera: a) Palo Blanco: Chiquinquirá, Santa Bárbara, Cascarillo, La Pila, Santa Rosa, Mazamorrero, Santa Clara, Guayabal, San Joaquín, Cascajero, San Marcos- La maría, Santa Catalina; b) Honduras: Ovejas, Chambimbe, Munchique; c) San Ignacio: La Esmeralda, Mirasoles, Bello Horizonte, Los Linderos, El Jazmín, Nueva Granada, Las Delicias, San Gregorio; d) La Balsa: Balsa Brígida-La Laguna, San Miguel Vilachí, La Florida, Ricaurte-La Pastora, Los Mandules; e) El Porvenir: Aguablanca-La Alsacia, Materon, Mary López, Brisas de Mary López, El Bosque, Brisas del silencio, La Esperanza, La Peña; f) El Ceral: Pueblo Nuevo, Aures, Agua clara- La Nevada, La Unión Llanito, La Oculta, Cerro Azul. El Silencio, La Paila, La Elvir; g) El Naya: El Playón, Las Brisas, El Sinaí, Río Mina, Loma Linda, La Vega, La Paz-Río Blanco, Pitalito, El Placer, Río Azul; h) Timba: Piedra pintada, San Gerónimo, La Ventura, La Ceiba, San Francisco; i) Cabecera Municipal:

Calicanto, Chévere, Central, Olímpico, Las Villas, La Inmaculada, La Palomera, El Tiple.

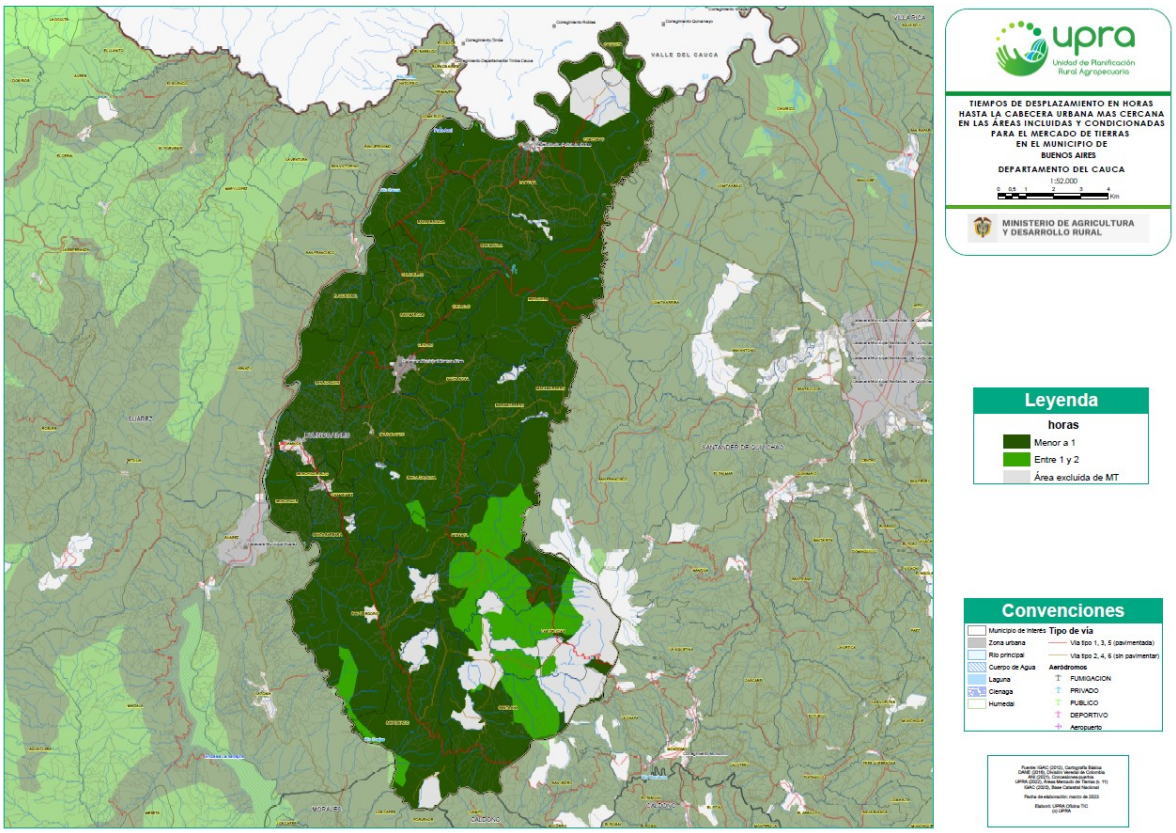
Las veredas Balsa y La Balsa Brígida, ubicadas en el costado noroccidental del municipio, son las más más importantes desde el punto de vista demográfico y social, concentrando la mayor oferta en cuanto a servicios, infraestructura y actividad económica que desempeñan en cuanto a la actividad ganadera, agrícola con influencia del sector industrial. Estas condiciones también favorecen la actividad rural en términos del desarrollo productivo agropecuario, este hacho se evidencia en que en estas veredas se registran los valores más altos del municipio por hectárea.

Las veredas más lejanas y de más difícil acceso son Las Delicias, Santana y San Ignacio, un habitante desde el perímetro urbano del municipio de Buenos Aires puede tardar en vehículo hasta estas veredas entre 1 y 2 horas, se ubican en el costado sur del municipio en el sector colindante con la zona de reserva ambiental en donde las vías son destapadas y en mal estado.

Esta condición se ve reflejada en el mercado de tierras debido a que en estos sectores se registran los menores precios comerciales de la tierra en comparación a los costados norte y sector central del municipio.

Lo anterior muestra las dificultades en la movilidad, conectividad y desplazamiento de las comunidades al costado sur del municipio, principalmente, en la zona alta donde las pendientes dificultan el transporte, especialmente en épocas de lluvias, aumentando así los costos y los tiempos de los traslados de personas y productos, que por consiguiente, dificultan la comercialización de los productos, esta condición se ve reflejada en el mercado de tierras debido a que en estos sectores se registran los menores precios comerciales de la tierra en comparación a los costados norte y la zona central del municipio.

Figura 36. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Buenos Aires



*F*uente: UPRA (2023).

La accesibilidad en el resto del municipio es muy buena debido a la conexión vial que tienen los sectores del centro del municipio, la zona norte presenta una buena conectividad con el sur del valle ya que desde allí se accede por la vía panamericana. En líneas generales la conectividad rural para los corregimientos y veredas antes mencionadas presentan fácil acceso y a distancias menores de una hora, lo que evidencia una excelente conectividad vial rural, tal como se ilustra en el mapa de isócronas; en general el municipio tiene una buena cobertura para acceder a las veredas, estimada en un 90%, predominando vías no pavimentadas en regular estado de conservación.

Con relación a los servicios públicos del área rural: En lo que concierne al área rural dispersa, solamente la energía eléctrica presenta una cobertura del 85,4%.

El Agua Potable y Saneamiento Básico en la cabecera municipal se encuentra abastecida por el acueducto y ofrece una cobertura del 98,5% a la población urbana y la población rural del 45,3%. En cuanto al alcantarillado, el municipio cuenta con una cobertura del 16,5%. Es fundamental mencionar que a 2019 en el tema de acueducto se registran 787 suscriptores activos, 444 suscriptores en el casco urbano y 143 en la zona rural del municipio, suscripciones que se registran en la Cabecera municipal, y las veredas de San Marcos, la María, El Playón, un pequeño sector en Santa Rosa, Alto grande, La Pila, Los Zúñiga y Santo Domingo.

En cuanto a la conectividad de internet en el perímetro rural es a través de las instituciones educativas las cuales todas cuentan con este servicio. De acuerdo a lo anterior, la zona occidental del municipio presenta la mejor cobertura de estos servicios públicos y es donde los precios comerciales de la tierra rural son los más altos del municipio.

La presencia de entidades de carácter institucional en Buenos Aires es relativamente poca encontrando Registraduría Nacional del Estado Civil, fiscalía general de La Nación, Notaría, banco agrario y corresponsales bancarias del banco Bancolombia. El municipio de Buenos Aires posee 11minstituciones educativas, como también 9 centros de educación oficial y 1 privado, ninguna de las instituciones cuenta con enfoque agropecuario (Alcaldía Municipal de Buenos Aires, 2020).

En cuanto a la salud Por otra parte, la Institución Prestadora del servicio de Salud (IPS), es la Empresa Social del Estado (ESE) Norte 1, Buenos Aires – Suarez, entidad que cuenta con dos puntos de atención en salud, el primero, un hospital de primer nivel ubicado en la cabecera municipal, y el segundo, un centro de salud que se ubica en el corregimiento de Timba. Se resalta que en infraestructura hospitalaria se logró la gestión para la construcción de un puesto de salud en el corregimiento de El Naya, como también la reestructuración del

centro de salud en Timba para su mejoramiento a un hospital nivel B (Alcaldía Municipal de Buenos Aires, 2020).

Es importante anotar que Buenos Aires 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 de Buenos Aires no tiene un distrito de riego que permita beneficiar a los agricultores del municipio y, en consecuencia, fortalecer las líneas productivas y pecuarias que hacen presencia en el área rural. Existen algunos sistemas de riego de pequeña escala asociados a las unidades de producción agropecuaria (UPA) en un 23,70% según censo del DANE de vigencia 2014. Este hecho puede influir de manera positiva en el mercado de tierras rurales de manera muy puntual, pero debido a la escala del estudio 1:100.000 no se alcanza a evidenciar.

En Buenos Aires existen diferentes cooperativas o asociaciones de productores que tienen intereses económicos y, por ende, intereses sobre las normas de uso que rigen la propiedad. Igualmente, las organizaciones comunales, movimientos sociales, organizaciones no gubernamentales (ONG) y de cooperación internacional cuyo principal interés es la gobernanza sobre los recursos del municipio y el fortalecimiento de la comunidad. Particularmente en Buenos Aires se destacan actores vinculados a las actividades agropecuarias, cafeteras, cañeras y algunas asociaciones étnicas y de víctimas del conflicto armado.

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

Así mismo otra variable influyente en los precios comerciales de la tierra es la percepción de seguridad y las condiciones de orden público, en relación al componente de seguridad, el municipio de Buenos Aires presenta un nivel riesgo Medio Alto de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, el cual es una herramienta que permite identificar la posibilidad de ocurrencia de violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos (DDHH) y de infracciones al Derecho Internacional Humanitario (DIH), con ocasión del conflicto, en los municipios de Colombia. En particular, las afectaciones contra la vida, la libertad personal, la seguridad, la integridad personal y la libertad de circulación, bajo los parámetros establecidos por la Ley 1448 de 2011, según la Unidad Para las Victimas (UARIV, 2022). De acuerdo a este nivel no resulta tan atractivo para el mercado de tierras

La participación de la mujer rural en Asociaciones es mínima según lo evidenciado con los funcionarios de la Umata y planeación del municipio, la mujer participa de manera activa en asociaciones agropecuarias de paneleros, agrícola, minera y una asociación de las víctimas del conflicto armado recocida como "Asociación de Mujeres Afrodescendientes del Norte del Cauca – ASOM".

En Buenos Aires existe, sobre todo, migración de población joven en busca de mejores oportunidades de trabajo, así mismo, se encuentran altos niveles de mujeres cabeza de familia y de menores vinculados como fuerza laboral. El incremento de los cultivos de caña lejos de ofrecer una mejor calidad de vida contribuye a la falta de oportunidades en el territorio y ha incrementado la migración de población joven a ofrecer su mano de obra.

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.

Según el Censo Nacional de Población y Vivienda (DANE, 2018), el municipio de Buenos Aires en la actualidad cuenta con un total de 31.436 Habitantes, lo que le otorga una Densidad poblacional de 76,67 Hab/Km2. Se debe destacar que la población está conformada por un total de 15.667 hombres (50%) y 15.769 mujeres (50%). Se debe señalar que la población, a nivel territorial presenta una distribución poblacional de 1.218 en el sector urbano (4,53%) y 30.218 (95,47%) en el sector rural (DANE, 2018). Lo anterior muestra la importancia del sector rural dentro del municipio y el cual debe ser atendido prioramente para que siga en su actividad productiva.

En lo que respecta a la población indígena, es necesario señalar que estos se ubican en tres resguardos: Las Delicias, La Paila y Pueblo Nuevo Ceral y tres cabildos: Nueva Granada, Sinaí y El Playón Naya. La oferta del municipio de Buenos Aires para la atención de la población adulto mayor es reducida y la actividad laboral está encaminada hacia las actividades agropecuarias.

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

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

De acuerdo con la misión para la transformación del campo se presentan las categorías de ruralidad las cuales sirven como base para focalizar y diferenciar políticas en ordenamiento social de la propiedad, provisión de servicios públicos para la población y el tipo de proyectos productivos agropecuarios y acuícolas, y no agropecuarios para las zonas rurales (DNP, 2014). Buenos Aires se clasifica en la categoría de ruralidad "Rural". Corresponde a los municipios que tienen cabeceras de menor tamaño (menos de 25 mil habitantes) y presentan densidades poblacionales intermedias (entre 50 hab/km2 y 100 hab/km2).

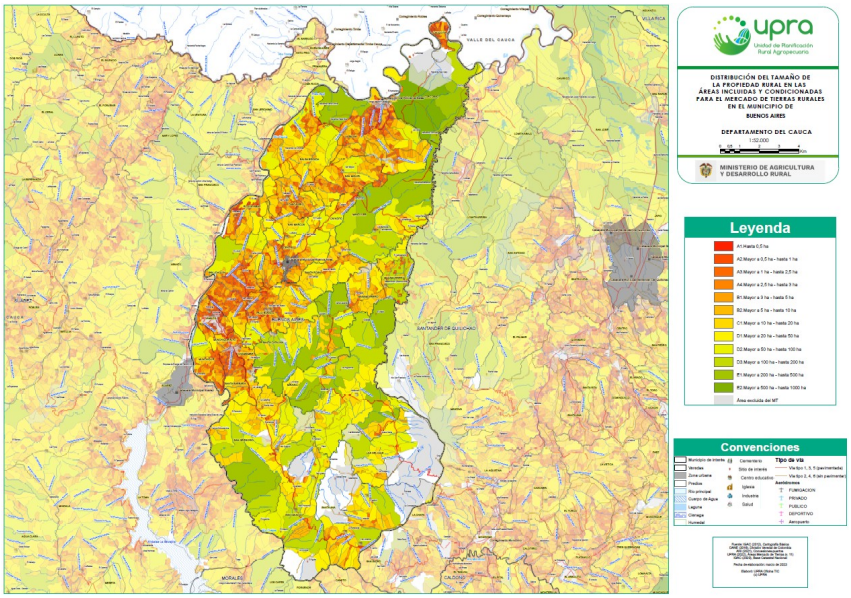
En cuanto a la distribución de tamaño de la propiedad se divide en dos grandes rangos, siendo el de mayor representatividad el de 1,0 hasta 2,5 ha en las

veredas: San Gregorio, Mirasoles, Nueva Granada y Bello Horizonte , estas veredas presentan los valores que fluctúan entre 15 y 20 millones de pesos por hectárea y se ubican el sur del municipio; El segundo rango con áreas hasta 0,5 ha se presenta en las veredas Guayabal, Cascajero, San Marcos la María, Santa Clara y Los Mandules presentan valores entre 30 y 40 millones de pesos por hectárea y se ubican el costado norte del casco urbano.

La fragmentación en el municipio es muy alta y este factor junto con la ubicación inciden en los valores en el mercado de tierras rurales en el municipio. Predomina el microfundio con tamaños prediales entre 0,5 y 3 ha en un 63,45%

Las formas de adquirir la tierra son variadas, tales como, la adjudicación, la sucesión y la ocupación. El porcentaje de informalidad 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.

Figura 37. Mapa de distribución del tamaño de la propiedad rural en Buenos Aires.



Fuente: UPRA (2023).

4.7.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

De acuerdo con la Ley 388 de 1997, el decreto 3600 del 2007 y el acuerdo municipal 021 del (2002) del Municipio de Buenos Aires, se establecen los siguientes usos del suelo rural:

ARTÍCULO No. 238: Áreas de Protección AAP. Adóptense aquellas zonas que deben ser conservadas permanentemente con bosques naturales o artificiales, para proteger estos mismos recursos u otros naturales renovables, debe prevalecer el efecto protector y solo se permitirá la obtención de frutos secundarios del bosque.

ARTÍCULO No. 240: Área Forestal Productora Protectora (APP). Declárese aquella zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales para obtener productos forestales para la industria. Las áreas que contiene son las de bosque plantado.

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, presentan los valores más bajos del municipio debido a su topografía y conectividad con el resto del municipio, las zonas Forestales Productoras se encuentran en el costado nor oriental del municipio y presenta la segunda escala de valores del municipio.

ARTÍCULO No. 242: Áreas de Producción Agropecuaria (APA). Adóptese aquellas zonas que, por la actitud del suelo, pendientes del terreno (menores al 50%), los tipos de suelos y la capacidad agrológica de estos pueden ser aprovechados para la producción agrícola, pecuaria y forestal. Dentro de esta categoría se tiene zona de cultivos permanentes y semipermanentes y zona de pastos artificiales.

Estas zonas hacen parte de las áreas agrícolas productivas del municipio se encuentran en el costado occidental del municipio y presentan rangos de valor que fluctúan entre 60 y 70 millones de pesos por hectárea.

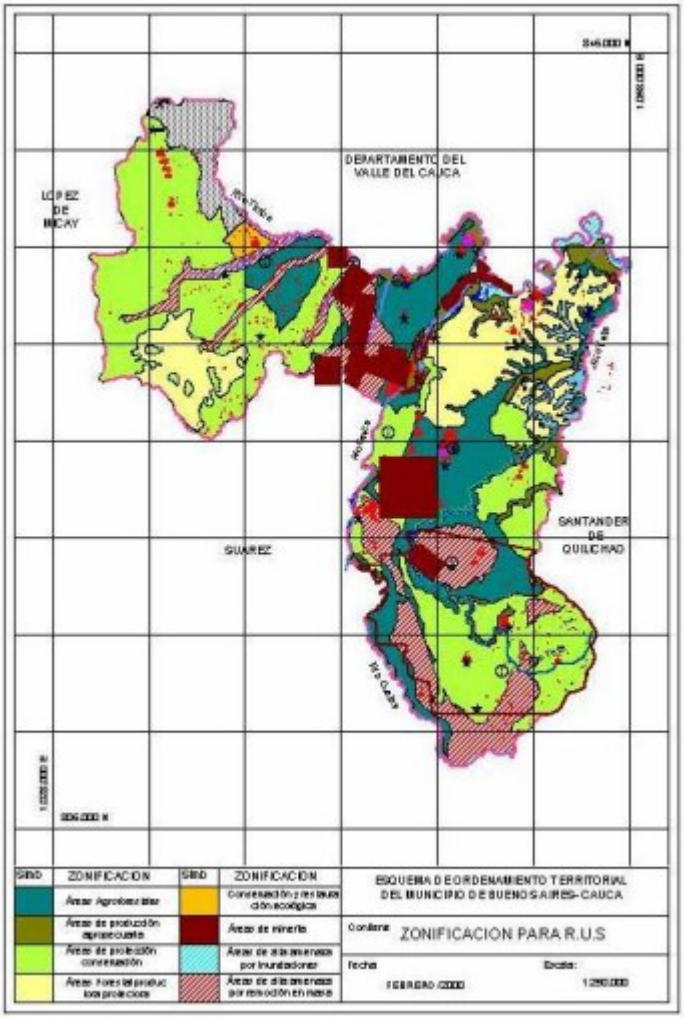
ARTÍCULO No. 247: Sitios Eco turísticos (SET). Son sitios que han sido establecidos en la región como de desarrollo turístico y los cuales tienen potencial además de la buena acogida por propios y foráneos. No se encuentra muy desarrollado en el municipio y su influencia en el mercado de tierras es mínimo. El turismo es una actividad muy limitada. En el suelo suburbano no se presentan parcelaciones y viviendas campestres

ARTÍCULO No. 250: Áreas de Minería (AMN). Zonas en donde se explotan diversos materiales del subsuelo no recuperables como el oro, carbón y arenas entre otros. Estas zonas s e encuentra en el costado sur del casco urbano y en el costado nor occidental del municipio, sin embargo, en el mapa de rangos de precios comerciales de la tierra no se visualizan dada la escala 1:100.000 del estudio.

ARTÍCULO No. 271: Adóptense como zonas de reserva campesina para el municipio de Buenos Aires las determinadas mediante concertación con las comunidades, administración municipal e INCORA, entre otras, y que se encuentra atomizada por todo el municipio, sin embargo, en el mapa de rangos de precios comerciales de la tierra no se visualizan dada la escala 1:100.000 del estudio.

En cuanto a las zonas de corredores viales no presentan un desarrollo muy marcado en relación con las otras zonas del municipio, este corredor se identifica en las vías que conectan con Santander de Quilichao.

Figura 38. Mapa usos del suelo rural del municipio de Buenos Aires



Fuente: Alcaldía municipal de Buenos Aires (2002)

En el municipio se pueden identificar conflictos de usos del suelo representados entre las áreas de protección y conservación, áreas de uso productivo, frontera agrícola y áreas para la explotación de recursos no renovables. Igualmente, existen presiones generadas por el actuar criminal de la presencia de grupos armados al margen de la ley, generando incertidumbre en la población y afectando su calidad de vida.

El municipio cuenta con características en términos de la topografía, riquezas hídricas y el marcado desarrollo agrícola hacen que se evidencies problemáticas

que la geo referenciación del municipio han venido profundizando en el territorio como la deforestación, que se está ampliando para la siembra de cultivos de uso ilícito y la minería a cielo abierto que abre un debate en nuestro territorios ya que se genera contaminación en la fuentes hídricas, lo que va deteriorando paulatinamente los recursos naturales y el ambiente de Buenos Aires, por ende, urge fortalecer las acciones pertinentes de para contrarrestar los daño provocados hasta la actualidad y prevenir sucesos futuros que vayan en contravía del ambiente (Alcaldía Municipal de Buenos Aires, 2020).

4.7.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La economía del municipio de Buenos Aires se basa principalmente en actividades mineras y agropecuarias en mayor proporción. La agricultura se desarrolla en los corregimientos de La Balsa, San Ignacio y el resguardo las Delicias, El Porvenir, Honduras, La Paila, El Ceral, Palo Blanco, El Naya y Timba, destacando cultivos permanentes como la caña de azúcar, con un rendimiento de 7.343,18 toneladas, yuca que para el año 2016 represento el 60,08% de la producción agrícola de Buenos Aires y el Café con un rendimiento aproximado de 2000 toneladas que equivalen al 7 por ciento de la producción total de todo el territorio, según datos de la alcaldía de Buenos Aires, actualmente se registran 1.952 fincas cafeteras en todo el municipio, que generan un total de 1.700 arrobas de café anuales que se comercializan hacia mercados como Santander de Quilichao y Cali; ahora bien, para los cultivos transitorios se destacan el arroz el cual representa en su categoría el 75% de la producción con 240 toneladas, catalogándolo como el principal cultivo del municipio, seguido del maíz que según las EVA, tuvo una producción de 61 toneladas, así como el frijol que representa el 3% de la producción total, traducido en 7 toneladas de rendimiento (Alcaldía Municipal de Buenos Aires, 2020).

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

La Tabla 29 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 29. Área y rendimiento de los principales cultivos en Buenos Aires

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	SECTORES	RENDIMIENTO Ton/Ha
Café	1763,16	Todo el Municipio	0,56
Caña Panelera	722	Todo el Municipio	55,00
Yuca Industrial	580	Todo el Municipio	12,00
Mango demás variedades	102	Todo el Municipio	6,30
Limón demás variedades	39	Todo el Municipio	5,50
Plátano consumo interno	38	Todo el Municipio	6,50
Naranja Jaffa	24	Todo el Municipio	12,00
Sacha inchi	17	Todo el Municipio	1,00
Guayaba	16	Todo el Municipio	6,00

Fuente: UPRA (2022a).

Los productos cosechados en el municipio se acopian y se comercializan en mercados de las ciudades de Cali, de igual manera son llevados a la cabecera municipal de Miranda y algunos otros productos para el consumo local y regional.

4.7.5. **Dimensión económica**

Los rangos definidos en el municipio son los siguientes:

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografías fuertemente inclinadas y escarpadas, difícil acceso por el estado de las vías en regular y mal estado, valores potenciales entre 19 y 26 puntos. Se ubica en zona oriental del municipio, abarcando de manera parcial las veredas Mary López, San Francisco, La Ventura, San Jerónimo, El Barbudo, Hato Frio. El

Porvenir, Santa Ana, San Ignacio, Santa Catalina, Mazamorrero y Mandules. Tiempos de desplazamiento menor a 1 hora. Predomina el microfundio con el 63,27% del total

Mayor que 20 hasta 30 millones por hectárea: Zonas de topografía escarpada y moderadamente escarpada, difícil acceso acceso por el estado de las vías en regular y mal estado, valores potenciales entre 35 y 40 puntos. Este rango se localiza en la zona occidental y suroriental del territorio y corresponde con la zona de mayor influencia de los municipios de Suarez y Santander de Quilichao, además de ser una zona cafetera y de extracción minera de minerales (oro). abarcando de manera parcial las veredas Santa Barbara, Munchique, Jamaica, Las Delicias, Palo Blanco. Tiempos de desplazamiento menor a 1 hora. Predomina el microfundio con el 75,92% del total.l

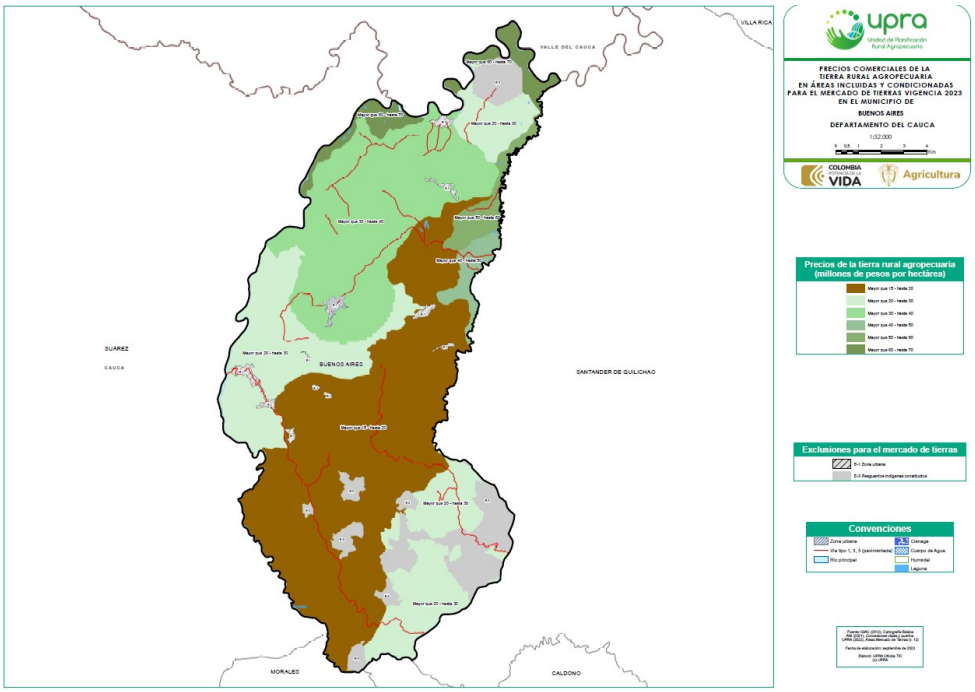
Mayor que 30 hasta 40 millones por hectárea: Zonas de topografía escarpada y moderadamente escarpada, buen acceso vehicular con vías en regular y buen estado de conservación. Existe buena oferta de cobertura de servicios públicos de acueducto, energía eléctrica y conectividad. Los valores potenciales están entre los 35 y 40 puntos. Este rango se localiza en la zona norte del casco urbano del municipio en las veredas Guayabal, Cascajero, San Marcos, Santa Clara. Este rango presenta cercanía al casco urbano y a los principales centros de acopio del municipio. Tiempos de desplazamiento menor a 1 hora. Predominan los microfundios con el 65,1% de total de predios.

Mayor que 40 hasta 50 millones por hectárea Zonas de topografía ligeramente ondulada, fácil acceso, vías veredales en regular estado de conservación. Los valores potenciales están entre los 41 y 46 puntos. Se ubica en la zona oriental del municipio, en la vereda Los Mandules, esta zona se encuentra influenciada por su cercanía con Santander de Quilichao. Tiempo de desplazamiento menor a 1 hora. Predominan los microfundios con el 45,45% del total.

Mayor que 50 hasta 60 millones por hectárea: Zonas de topografía ligeramente ondulada, fácil acceso, vías veredales en regular estado de conservación. Los valores potenciales están entre los 41 y 46 puntos. Se ubica en la zona oriental del municipio, en la vereda Los Mandules, San Miguel, La Balsa y Hacienda Barrancón, esta zona se encuentra influenciada por su cercanía con Santander de Quilichao. Tiempo de desplazamiento menor a 1 hora. Predominan predios con tamaño mayor a 50 ha hasta 100 ha y mayor a 200 ha hasta 500 ha

Mayor que 60 hasta 70 millones por hectárea: Zonas de topografía plana, fácil acceso, vías veredales en buen y regular estado de conservación. Los valores potenciales están entre los 77 y 84 puntos. Se ubica en la zona norte del municipio, abarcando veredas de Cauquita, Loma Ruca, Buenos Aires, Hacienda Santa Cecilia, Hacienda Los Limones, entre otras. En estas veredas se explota la caña de azúcar, por otra parte, su ubicación estratégica, la buena conexión vial y la cercanía con Cali hacen que sean tierras muy apetecidas y con un alto valor comercial. Tiempo de desplazamiento menor a 1 hora. Predominan los microfundios en el 78,67% del total.

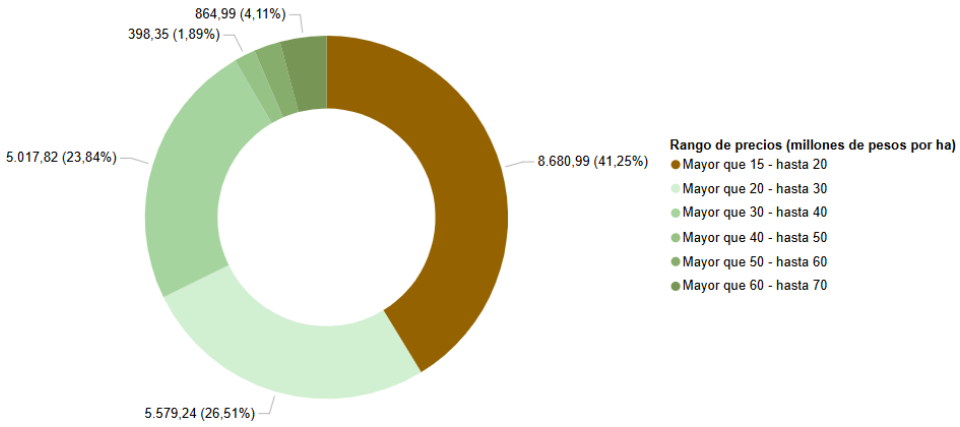
Figura 39. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Buenos Aires



Fuente UPRA (2023).

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 15 hasta 20 millones por hectárea con un 41,25% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 40. Distribución del área por rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Buenos Aires



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 30. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Buenos Aires

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 15 hasta 20	8.680,99	Mary Lopez, San Francisco, La Ventura, San Jeronimo, El Barbudo, Hato Frio. El Porvenir, Santa Ana, San Ignacio, Santa Catalina, Masamorrero, Mandules	19 a 26 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1,0 ha Hasta 2,5 ha	Agrícola y pecuario.
Mayor que 20 hasta 30	5.579,24	Santa Barbara, Munchique, Jamaica, Las Delcias, Palo Blanco.	35 a 40 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1,0 ha Hasta 2,5 ha	Agrícola y pecuario.
Mayor que 30 hasta 40	5.017,82	Santa Rosa, Centro, San Marcos, Cayadito, Balsa Brigada, San Miguel	35 a 40 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agrícola y pecuario.
Mayor que 40	398,35	Vereda Los Mandules	41 a 46 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agrícola y pecuario.

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
hasta 50						
Mayor que 50 hasta 60	504,82	Los Mandules, San Miguel y La Balsa Hacienda Barrancón	41 a 46 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 50,0 ha Hasta 100,0 ha	Agrícola y pecuario.
Mayor que 60 hasta 70	864,99	Cauquita, Loma Ruca, Buenos Aires, Hacienda Santa Cecilia, Hacienda Los Limones	77 a 84 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agrícola y pecuario.

Fuente: UPRA (2023).

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

Tabla 31. Canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Buenos Aires.

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agropecuario	De $ 1.000.000 a $ 1.200.000	Ha	Anual	Café
Cultivos Ilícitos	$ 8.000.000	Ha	Mensual	Cultivos ilícitos

Fuente: UPRA (2023).

4.7.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Buenos Aires

Los usos del suelo predominante en las tierras rurales agropecuarias del Municipio de Buenos Aires son agricultura siendo el café, la caña de azúcar y la Yuca los cultivos permanentes que ocupan los primeros renglones 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 azúcar principalmente). En términos generales los cultivos de subsistencia o baja escala están representados por cultivos como guayaba, Plátano, yuca, y mangos establecidos en pequeñas áreas que están correlacionadas con el bajo nivel de tecnificación y precios comerciales de la tierra rural predominantemente bajos.

En terrenos propios o en alquiler, existe un mercado de arrendamiento para cultivos tradicionales, con promedios anuales de $1.200.00 ha, además existe un mercado de para cultivos ilícitos coca y marihuana con precios por hectárea de $ 8.000.000 ha mensuales.

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

- El regular y mal estado de las vías secundarias y terciarias en gran parte de las zonas rurales del municipio de Buenos Aires es una constante y dificulta de manera significativa la comercialización de los productos de la región, no obstante, en el costado norte del municipio se encuentran vías secundarias en regular estado que facilitan la comercialización de la caña de azúcar. De igual manera la cercanía a la ciudad de Cali, a Santander de Quilichao junto con una excelente conexión a vías principales (nacionales) permite menores recorridos a los centros de acopio y reduce costos en el transporte de los productos e insumos agropecuarios.
- No existe relevo generacional ya que los jóvenes migran hacia otras ciudades en busca de una mejor educación o mejores condiciones de empleo, a pesar de los esfuerzos y programas municipales para retener a los jóvenes en Miranda.
- La informalidad en la tenencia de la tierra es una constante en el Municipio llegando a un 84% 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 edafoclimáticas que condicionan el establecimiento, desarrollo y permanencia de sistemas productivos agrícolas y pecuarios.
- La distancia a los centros de consumo, acopio, comercialización y transformación de productos que se encuentran presuntamente en las cabeceras urbanas con más de 25 mil habitantes, teniendo en cuenta la cercanía a la ciudad de Cali y el excelente estado de las vías que permite una buena comercialización de los productos y el desplazamiento de las personas.

- La disponibilidad y oferta de servicios públicos que facilitan las actividades entorno a los sistemas productivos y la disponibilidad de recurso hídrico que limita o favorece el desarrollo agropecuario.

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

4.8. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Cajibio

4.8.1. Dimensión contextual

El municipio de Cajibío se localiza al noroccidente del departamento del Cauca. Se encuentra a 32 km de Popayán, capital del departamento y limita al norte con Morales y Piendamó – Tunía, al este con Piendamó – Tunía, Silvía y Totoró, al sur con Totoró y Popayán y al oeste con El Tambo, su cabecera municipal se ubica en las coordenadas 2°37’21” de latitud norte y 76°34’10” de longitud oeste.

De acuerdo con la Caracterización Territorial Municipal efectuada por TerriData (2020), el municipio de Cajibío se ubica en el costado oriental de la cordillera occidental y su mayor de su territorio corresponde al altiplano de Popayán. En la altiplanicie al costado oriental del río Cauca, predominan las lomas, colinas, cañones y cañadas, las pendientes de fuertemente inclinadas a inclinadas y el clima templado. En este sector se ubica la cabecera municipal y los centros poblados de El Carmelo y El Rosario. En el costado occidental se presenta influencia del PNN Munchique, la Reserva Natural de la Sociedad Civil Sueños Verdes. Presenta una condición bioclimática que lo hace apto para los cultivos de café y caña para la producción de panela especialmente.

El municipio de Cajibío tiene un área total de 55.334,39 hectáreas y dentro del Mercado de Tierras 54.558,27 hectáreas dentro de las áreas incluidas y condicionadas, la topografía predominante del municipio de acuerdo con los rangos que maneja el IGAC es la moderadamente escarpada con el 38,95% seguida de la ligeramente escarpada con 37,48% , esto corresponde a los rangos de pendiente del 50 al 75% de pendiente y 25 al 50% de pendiente respectivamente, las pendientes moderadamente inclinadas con rangos del 7 al 12% ocupan el 23,29% del territorio. Los mayores rangos de pendiente se ubican en la parte occidental de la ribera de río Cauca donde se presentan las mayores dificultades de acceso lo cual se refleja en los menores precios de la tierra que se dan en el municipio.

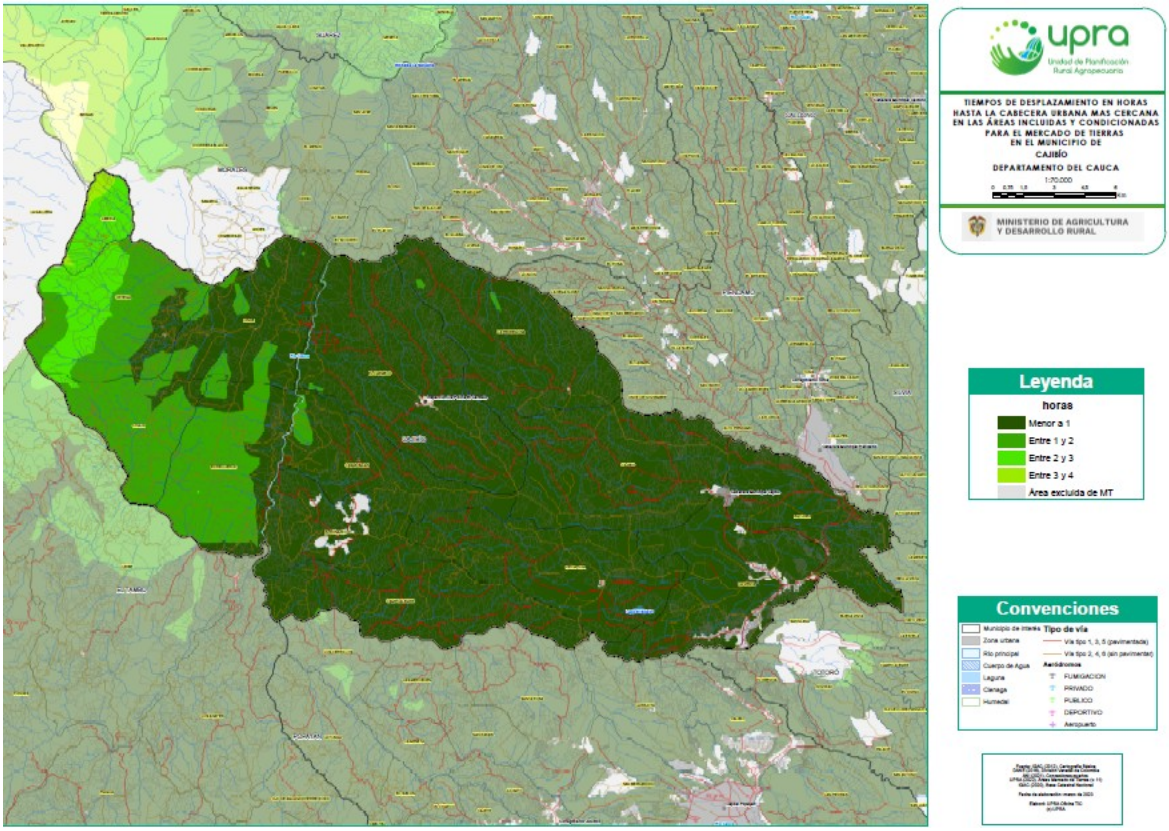
Respecto al tipo de riesgo y amenazas dada la topografía del municipio se presentan constantes deslizamientos y amenazas especialmente por remoción de masa y erosión hídrica. De acuerdo con el mapa de amenaza por movimientos en masa se observa que existe amenaza muy alta de remoción al nororiente del municipio especialmente en el corregimiento El Túnel y en las veredas San José de La Laguna, El Cairo y otro sector al occidente del río Cauca en el sector Carrizalito y Laguna Dinde. Esta condición de remoción y topografías se presenta en general en todo el municipio y es una de las variables característica en el mercado de tierras, por tanto, dada esta topografía la variable de acceso a vía presenta un diferencial para la configuración de precios de tierra.

La división rural del municipio de conformidad con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (2003), relaciona 128 veredas y 13 corregimientos. Siendo los corregimientos de El Carmelo y El Rosario los que concentran la mayor cantidad de población, sin embargo la zona centro que comprende la cabecera municipal y los sectores aledaños a la vía Panamericana Popayán – Cali concentran la mayor cobertura de servicios e infraestructura lo que repercute en el mayor valor de la tierra encontrado en el municipio, esto ha favorecido la gran proliferación de parcelaciones a lo largo del río Cofre, río Piendamó hasta llegar a constituirse en un problema por la disponibilidad de servicios públicos que se

puedan suministrar por parte del municipio, a medida que disminuye la dotación y suministro de servicios y se aleja de la zona centro empieza a disminuir los precios de la tierra, siendo los más bajos en el costado occidental de la ribera del río Cauca hasta los límites con los municipios de Morales y El Tambo.

Con relación al cubrimiento de infraestructura vial se observa que la zona oriental de la ribera del rio Cauca presenta una buena cobertura lo cual se evidencia con el predominio de tiempos de desplazamiento menores a 1 hora a la cabecera urbana más cercana, el sector del municipio situado al occidente de la ribera del río Cauca presenta una zona al norte con buena facilidad de desplazamiento y el resto con tiempos de desplazamiento hasta 3 y 4 horas, esto corroborado durante la entrevista (2023) donde se manifiesta que el sector más distante corresponde a las veredas Ortega, La Isla para las cuales se emplea en vehículo un tiempo hasta de cuatro horas para llegar a esos sitios, esto debido a la pendiente del terreno y a las dificultades que se presentan especialmente en época de invierno, esto, tal como se ha manifestado influye directamente en el precio de la tierra, en este sector se registra el menor precio de la tierra encontrado en el municipio, en la parte oriental en inmediaciones de la cabecera municipal y con influencia de la vía Panamericana se registran los mayores precios de la tierra y es el sector donde se ubican los desarrollos de parcelaciones. Los tiempos de desplazamiento predominantes a la cabecera urbana más cercana son menores a 1 hora en un 80,24% del territorio y máximo hasta 2 y 3 horas en el costado occidental del río Cauca.

Figura 41. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas incluidas y condicionadas del Mercado de Tierras en el municipio de Cajibio



Fuente: UPRA (2023)

Con relación al suministro de servicios públicos en el área rural, la cobertura de energía eléctrica de acuerdo con Terridata (2020) es del 89,3%, faltando aún algunas zonas en donde se requiere intervención para lograr el cubrimiento total, teniendo en cuenta las condiciones propias del territorio como la topografía y la dispersión de las viviendas. De acuerdo con la misma fuente el cubrimiento de acueducto es del 34,6% y de alcantarillado el 8%. Se dispone de tres acueductos en todo el municipio entre ellos la cabecera municipal, las veredas el Cairo, La Venta, El Cofre, El Centro, sin tratamiento la mayoría de ellos, esto afecta el mercado de tierras dado que la zona nororiental y central donde hay mayor disponibilidad de ellos se registra los mayores valores de la tierra en el municipio.

El servicio de comunicaciones e internet tiene una cobertura en el área rural del 0,53%, lo que demuestra que se deben hacer esfuerzos por parte de la

administración para proveer un mayor acceso a la población que habita el área rural a este medio de desarrollo y bienestar.

El municipio cuenta con la presencia institucional del Banco Agrario, Notaría única del Círculo Notarial de Cajibío, oficina de Protección y Bienestar Social y Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de la Alcaldía municipal, Personería municipal, Registraduría municipal, Juzgado 002 promiscuo municipal de Cajibío, corresponsal Bancolombia, cuerpo de bomberos, comisaria de familia, Estación de Policía, Subestación de Policía de El Carmelo, Personería Municipal. No hay presencia de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. quizá debido a esta carencia institucional se puede atribuir a que el índice de informalidad del 0,55 se presente en el rango entre el 50% al 75% a nivel departamental, y es, a que más de la mitad de las transacciones inmobiliarias no cumple con los requisitos que exige la legislación colombiana.

No hay sede del SENA, sin embargo, hace presencia con ofertas educativas en todo el municipio, en diferentes áreas, pero se presenta poca demanda por parte de la población, lo cual con lleva a que si no se completa el número de participantes el curso no se puede dar, esto con lleva que se pierdan estos esfuerzos de la administración para fortalecer los conocimientos en diferentes áreas del trabajo.

En cuanto a educación, Cajibío cuenta con los siguientes equipamientos colectivos en educación, en el área urbana Colegio de bachillerato Mixto Carmen de Quintana, Centro Docente Urbano de Niñas, Centro Docente Urbano de Varones, Preescolar Travesuras Cajibío, Centro Educativo Presencial Cajibío, y 105 escuelas rurales mixtas, no se obtuvo información sobre pensum con enfoque agropecuario en alguna de las sedes, lo cual no permite que los jóvenes continúen en el campo.

En cuanto a equipamiento de salud Cajibío cuenta con el Hospital San Juan Bautista de nivel I, Ese Centro l Punto de atención Cajibío, también se cuenta con un Centro de Salud El Carmelo, Centro de Salud Ortega, Ese Punto I de atención

El Carmelo, estos centros presentan deficiencias debido al poco mantenimiento y acondicionamiento que reciben, si se encontraran en óptimas condiciones evitaría costos y desplazamiento de la población hasta la cabecera municipal e incluso hasta la ciudad de Popayán.

En cuanto a la red hidrográfica de Cajibío, esta hace parte de la gran cuenca del río Cauca, los del flanco oriental de la cordillera Occidental hacen parte de la subzona hidrográfica del río Salado y otros que desembocan directamente en el río Cauca. Por el costado norte al oriente corre el río Piendamó y por el occidente el río Dorado que desembocan al río Cauca, igualmente se encuentran al interior del territorio varios tributarios del Cauca como el río La Pedregosa, el río Mambial, río Cajibío, río Puente Alta, río Carrizal lo que brinda al, municipio una gran abundancia del recurso hídrico.

El municipio de Cajibío no reporta la presencia de un distrito de riego, a pesar de la gran oferta hídrica que dispone, no se puede tener referencia de que estas adecuaciones logren tener un impacto diferenciador en el mercado de tierras.

La población total reportada en el DANE para 2024 es de 45.019 habitantes, de los cuales el 96,4% de su población se encuentran en área rural y el restante 3,6% en área urbana, lo cual evidencia la importancia de la condición rural del municipio, por eso, se debe prestar especial atención a la población para que se afiance el arraigo en el campo, pero con el respaldo de la institucionalidad que le permita obtener un futuro próspero para el agricultor y su familia, con base en una actividad agropecuaria que debe ser planificada y atendida de forma integral para que el campesino realice labores con relación a producción agropecuaria y evite involucrarse en los procesos en torno a cultivos ilícitos como la coca que presenta altos índices de cultivo en este municipio.

En cuanto a la presencia de población étnica total es del 10,41% del total con 4.687 personas, siendo la más representativa la población indígena con el 69,9% del total, seguida de la población Negra, mulata o afrocolombiana con el 30,9% del total.

En cuanto a la asociatividad de la población, se destacan varias asociaciones creadas en torno los cultivos que se explotan como es el caso de la asociación de cultivadores de chontaduro de Cajibío que integra los corregimientos Recuerdo bajo – Rosario y Campo Alegre – Dinde, el cual cuenta con 160 asociados con 22.000 matas establecidas, los cultivadores se encuentran en 14 veredas, en total suman 50 ha, el proyecto cuenta con el apoyo del SENA- Municipio-Gobernación, se meta es sacar el producto y procesar sus derivados (Alcaldía municipal de Cajibío, 2020). También se presentan asociaciones en torno al cultivo y procesamiento de la panela y el café y también en la línea ambiental.

En cuanto a la participación directa de la mujer se cuentan alrededor de 10 organizaciones en torno a la producción de café especial, caña panelera, línea ambiental. Se destaca una asociación de productores de ají proyecto que cuenta con recursos a nivel municipal y cuyo objetivo es ventas a futuro. En cuanto a la producción de café se han realizado alianzas con comercializadoras como Técnicafé, Amuc Cauca para exportar estas se ubican en la zona centro del municipio. Como se observa se tienen un buen número de asociados que buscan conseguir mayores beneficios para sus asociados, lo cual es un buen referente para el mercado de tierras.

Con relación a los jóvenes es poca o nula su participación y su deseo de vincularse a actividades productivas, su fin es dedicarse al moto taxismo, raspa chinés en el cultivo de coca y servir de mulas, lo cual es un factor de preocupación y al cual se le debe brindar toda la atención posible para volver a crear en ellos el deseo de ver en el campo una alternativa viable para su proyecto de vida y que garantice que la vocación rural que tiene el municipio de contiene y se detenga el avance de otros usos que van desplazando el uso agropecuario que se ve favorecido por la ubicación del municipio y la bondad de su clima y suelos.

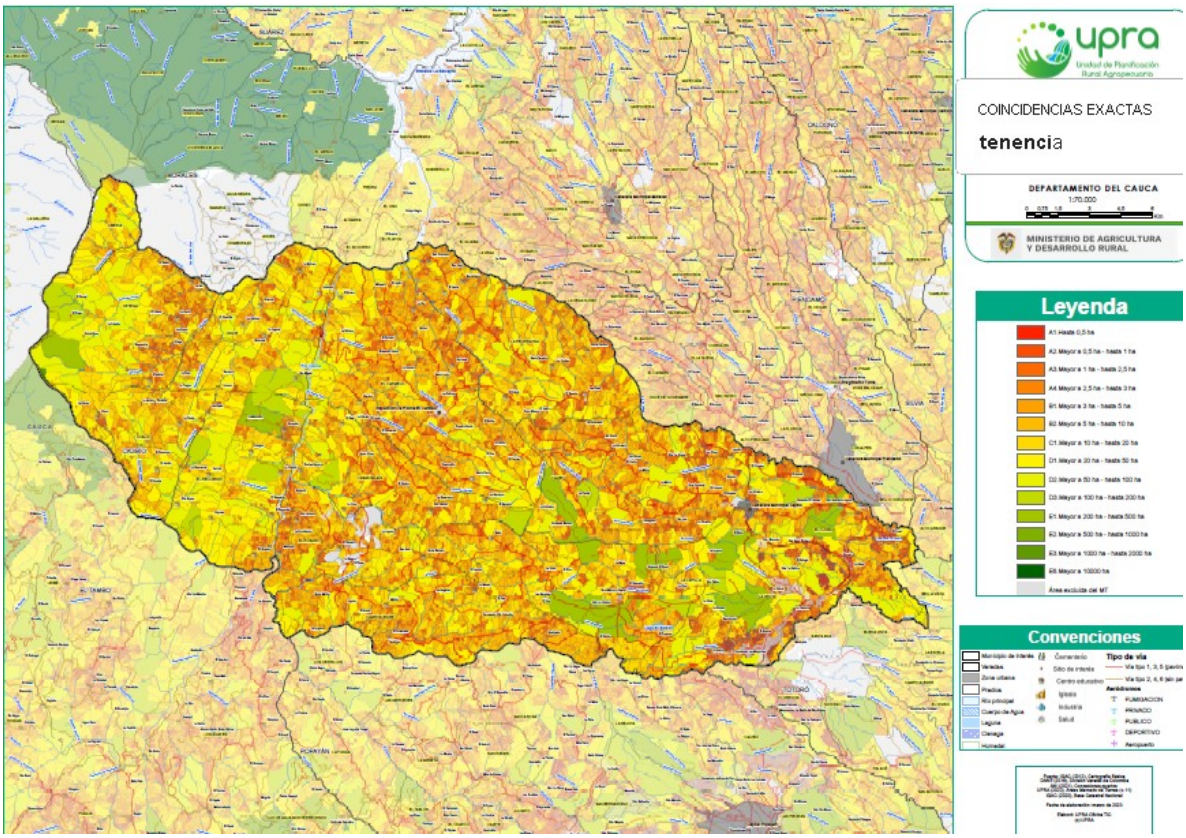
4.8.2. **Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural**

El municipio de Cajibío tiene una alta informalidad en la tenencia de la tierra, en el rango del 50 al 75%, esto significa que el 55% de las negociaciones se hacen

sin títulos formales. Los pobladores rurales se consideran dueños de sus predios. Las formas de adquirir la tierra son variadas, como la falsa tradición, la herencia, documentos de compra venta, no hay presencia de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, lo que con lleva a que los pobladores tengan que desplazarse a la ciudad de Popayán o a municipios vecinos, este factor sumado a costumbres y falta de conocimiento hace que las negociaciones inmobiliarias en que haya transferencia de dominio se den sin el cumplimiento de los requisitos que exige la ley Colombiana en un 55% de los casos y que solo en el 45% restante se cumpla con la normatividad que demuestra el pleno dominio de un predio, y que a su vez este factor se considere que afecta el mercado de las tierras, por cuanto, un comprador externo no realiza este tipo de transacciones y estos predios se quedan por fuera de los programas del Estado que exigen como requisito la titularidad del bien para poder ser objeto de cualquier inversión, préstamo bancario o cualquier erogación o auxilio en el cual se requiere el título de propiedad debidamente formalizado.

En cuanto al tamaño de los predios, predominan los predios denominados microfundios o sea aquellos que presentan áreas entre 0 y 3 hectáreas con el 59,1%, seguido de los minifundios o sea predios con áreas de 3 a 10 hectáreas con el 28,68%, lo que indica que la mayoría de predios presentan áreas por debajo de la UAF Municipal 4 a 6 hectáreas, lo que indica que son predios improductivos y que sus poseedores deben tener otro tipo de empleo para complementar sus ingresos, y esto propicia en este caso que se empleen en labores relacionadas con la siembra y cosecha de cultivos ilícitos. Los predios mayores de 5 hectáreas representan el 27,46% de los predios totales y se distribuyen en todo el municipio, lo que aún permite que se puedan desarrollar algún tipo de proyectos que beneficien a la comunidad.

Figura 42. Mapa de distribución del tamaño predial en Cajibío



Fuente: UPRA (2023).

4.8.3. **Dimensión de ordenamiento territorial rural**

El municipio de Cajibío tiene como instrumento de ordenamiento territorial un Plan Básico de Ordenamiento Territorial – PBOT el cual se formuló mediante el Acuerdo No 8 del 7 de marzo de 2003. Con el Acuerdo No 046 de diciembre de 2016, se realiza un ajuste excepcional al PBOT con el fín de incorporar un suelo rural para la ejecución de proyectos VIS y VIP y la cartografía que los soporta. A la fecha no le han realizado la revisión y ajuste, se encuentra en vigencia de largo plazo (Alcaldía municipal de Cajibío, 2003).

En cuanto a la determinación del suelo rural, el artículo 141 cita que corresponde al 99,84% del total del área del municipio. En el Acuerdo de 2003 se hace mención a tres núcleos poblacionales, la cabecera municipal y dos centros poblados rurales, El Rosario y El Carmelo, y para el Rosario define una zona de

expansión ubicada en la zona occidental de la localidad denominada Pueblo Nuevo.

En cuanto a la zonificación de usos en la zona rural el acuerdo plantea una zonificación ambiental y la zonificación de usos de acuerdo con la potencialidad de los suelos y su especialización. Según el mapa de usos rurales predomina la normatividad asociada a los usos de recuperación y producción agropecuaria.

Para establecer los usos recomendados en esta zonificación, se divide en zonas que corresponden a áreas definidas; Área de Conservación que se divide en dos subzonas:

Bosque natural cuyo uso principal es forestal protector y educación e investigación ambiental. En cuanto a los usos compatibles se permiten sistemas agrosilvopastoriles, conservacionista, forestal protector -productor y ecoturismo y en los usos prohibidos se tiene sistemas de producción extractivos, agrícolas, pecuarios o forestales.

La otra subzona es el bosque secundario y rastrojo, con uso principal forestal protector, agrosilvopastoril, agroforestal, silvopastoril, ecoturismo, como uso compatible admite el agrícola, pecuario y conservacionista. Y se contempla como uso prohibido, la ganadería extensiva, agricultura limpia y urbanización.

Se define un área denominada Área de alta fragilidad ecológica en la cual el uso principal es conservacionista y no permite más usos.

También se delimita un Área de Recuperación y/o mejoramiento ambiental cuya subzona se denomina tierras por recuperar. En la cual el uso principal son obras biomecánicas para recuperar tierras malas.

Con relación a la producción agropecuaria se delimitó la zona denominada Áreas económicas que se divide en cuatro subzonas, así:

La Subzona Agropecuario intensivo cuyo uso principal es sistemas agrícolas y pecuarios intensivos, los usos compatibles permite sistemas de producción,

agrícolas, pecuarios o forestales. Y prohibidos los sistemas forestales protectores que impiden el buen uso del territorio para la producción agropecuaria.

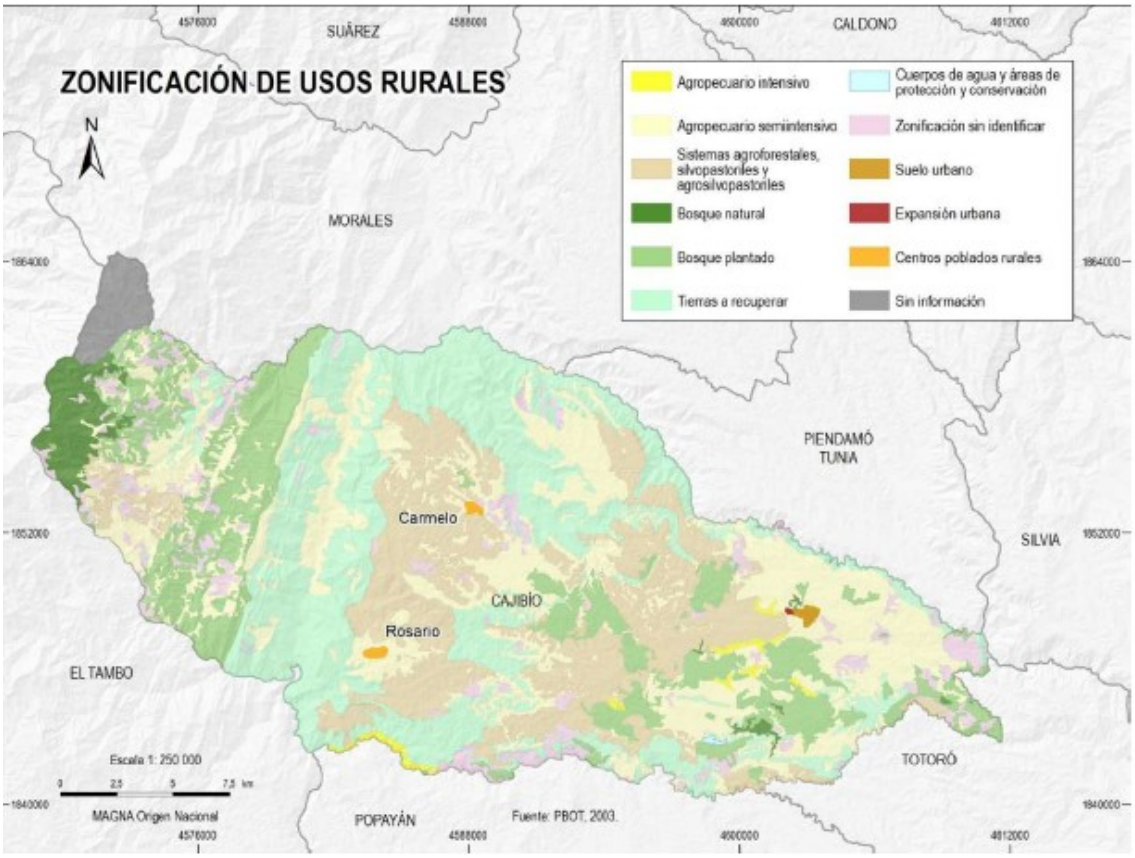
Otra subzona es el Uso Agropecuario semi intensivo, con usos principales son sistemas agrícolas, sistemas pecuarios semi intensivos, que conserven y mantengan una cobertura protectora del suelo. Contempla como usos complementarios sistemas de producción, agrícolas, pecuarios o forestales y dentro de los prohibidos están sistemas de producción agrícola, pecuario o forestal que no conserven los recursos naturales.

Otra subzona que se definió son los sistemas agroforestales silvopastoriles y agrosilvopastoriles que se definen como Área para los sistemas conservacionistas que permiten mantener una cobertura permanente en el suelo y así evitar su deterioro, contempla como usos sistemas de producción agrícolas, pecuarios o forestales conservacionistas con rotación y dentro de los usos prohibidos están los sistemas de producción agrícolas, pecuario o forestal que no conserven los recursos naturales.

También se definió el bosque plantado con uso principal sistemas agroforestales productores, y dentro de los usos complementarios se dan sistemas silvopastoriles y agroforestales y prohibidos los sistemas de producción extractivos agrícolas, pecuarios o forestales no sostenibles.

De acuerdo con el mapa de zonificación de usos se observa que los usos agropecuarios y los sistemas agroforestales, silvopastoriles y agrosilvopastoriles que se ubican en la zona oriental y central coinciden con los mayores precios de la tierra obtenidos en el presente estudio

Figura 43. Mapa de Zonificación de usos rurales en Cajibio



Fuente: Alcaldía municipal de Cajibío (2003)

Entre los conflictos más evidentes que se dan en el territorio tienen que ver con la sobreutilización y los usos inadecuados del suelo, la sobrecarga o presión sobre las zonas para la conservación y recuperación de suelos, la reducción de las áreas de protección, esto se fomenta con las actividades de exploración de hidrocarburos, minería, producción agropecuaria y la presión de la población que se genera a medida que intensifica su ocupación en el territorio, la presencia de cultivos ilícitos.

En cuanto a la actividad minera existe una mina legalizada en el sector de Azogue, actualmente se encuentra cerrada para la producción de carbón mineral, así mismo existe una concesión abierta de exploración y explotación en Campadero, pero no está en operación.

El incremento que se ha dado a las parcelaciones que se dan en inmediaciones de la vía Panamericana, río Cofre, río Piendamó, entrada a las Margaritas, vereda El Cofre, entrada al Cairo y a Cajibío, lo cual está causando preocupación por su desmedido crecimiento, lo cual empieza a preocupar por la disponibilidad de servicios públicos y a su vez el cambio de uso del suelo y el encarecimiento del precio de la tierra que limita el uso a actividades diferentes a las agropecuarias.

En el municipio de Cajibío se presenta una disputa permanente por la tierra entre los diferentes actores, esto es, entre campesinos y comunidades indígenas, afrocolombianas, indígenas y la empresa de Cartón Colombia que lleva a enfrentamientos permanentes, invasión de predios, quema de plantaciones, daño a animales y viviendas. También se presenta afectación ambiental con la proliferación de cultivos ilícitos en la parte occidental del municipio especialmente al occidente de la ribera del río Cauca, en el sector de Ortega, La isla, que deforestan en inmediaciones del PNN Munchique.

4.8.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

Los sistemas productivos de mayor relevancia social y económica del municipio de Cajibío, establecidos en monocultivo o en policultivo, como son el café, caña panelera, fique, aguacate, plátano, lulo, tomate de mesa, fríjol, maíz, hortalizas, plantas aromáticas y medicinales, gran variedad de pastos y forrajes para alimentación de especies pecuarias como bovinos, equinos, caprinos y ovinos, los cuales presentan limitaciones por factores socio políticos, institucionales y tecnológicos e influenciados directamente por la distancia a la vía Panamericana y a la ciudad de Popayán (Alcaldía municipal de Cajibío, 2020). A nivel individual el producto más representativo es el café que se produce en todo el municipio, al igual que la caña panelera, en cuanto a la ganadería esta se desarrolla principalmente en la zona centro en cercanías de la cabecera municipal en la zona denominada Meseta de Popayán que reúne unas condiciones edafoclimáticas que favorecen el desarrollo de esta actividad.

De acuerdo con Terridata (2020), los cultivos de mayor producción en el municipio a 2021 son en primer lugar la caña panelera con 22.400 toneladas con un rendimiento de 8,00 t/ha; como segundo cultivo se encuentra el café con 7.649,54 toneladas con un rendimiento de 1,25 t/ha, en tercer lugar se encuentra la yuca con 280,00 toneladas y un rendimiento de 5,00 t/ha, el cuarto cultivo citado es el aguacate con 244,00 toneladas con un rendimiento de 5,95 t/ha y como quinto cultivo se encuentra el chontaduro con 225,00 toneladas y un rendimiento de 5,00 t/ha., estas cifras muestran la variedad de cultivos que se pueden obtener en el municipio con unos rendimientos que no son tan bajos y con algún grado de tecnificación pueden incrementarse contribuyendo a mejorar las condiciones de vida de la población. En este diagnóstico también se menciona el auge de los cultivos de coca que reportan 326,00 hectáreas cultivadas, cabe mencionar igualmente la presencia de plantaciones forestales de eucaliptos y pinos que tiene establecida la empresa Smurfit Kappa-Cartón Colombia y con la cual se presenta disputas con las comunidades indígenas por ocupación de las tierras.

La Tabla 32 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 32. Área y rendimiento de los principales cultivos en Cajibío

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/ha
Café	6.245,99	1,09
Caña panelera	3.731,00	80,00
Chontaduro	40,00	4,50
Cacao	35,00	0,40
Plátano consumo interno	30,00	3,50
Yuca consumo interno	20,00	4,50
Aguacate demás variedades	19,50	5,00
Aguacate Hass	18,50	5,00

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/ha
Maíz amarillo tradicional	10,00	1,17
Lulo	7,00	5,00
Fique	7,00	2,00
Frijol	5,00	0,70
Limón Taití	5,00	5,00
Maíz blanco tradicional	3,00	1,09
Aguacate papelillo	3,00	5,00

Fuente: UPRA (2022a).

El principal cultivo que es el café se comercializa a través de la Cooperativa, intermediarios que lo llevan hasta Popayán, y para la exportación, el plátano y la panela se destinan para el consumo interno.

En cuanto a la actividad ganadera se adelanta la modalidad de doble propósito, de preferencia en la zona centro o la meseta en cercanía de la cabecera municipal, el inventario reportado por EVA, 2022 es de 7.035 bovinos en 751 predios, Es notoria también la actividad avícola con varias granjas especialmente en el sitio La Venta de Cajibío en inmediaciones de la vía Panamericana, a 2022 se reportan 97.800 aves traspatio en 2.056 predios. En cuanto al inventario porcino se registra a 2020 según las mismas fuentes un total de 2006 porcinos distribuidos en 1 granja tecnificada y 227 predios traspatio.

4.8.5. **Dimensión económica**

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

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Las tierras de este rango se localizan en el costado norte y occidental del municipio en la parte más fría en límites con los municipios de Morales y El Tambo, corresponde al menor precio de la tierra encontrado por las dificultades de acceso y condiciones sociales imperantes, incluye las veredas La Isla, Ortega, Chaux, los tiempos de desplazamiento requeridos para llegar a la cabecera urbana más cercana están

entre 2 y 3 horas en el 49,55% y entre 1 y 2 horas en el otro 47,26% de la zona, Los rangos de valores potenciales predominantes están entre 27 y 34 puntos de valor potencial en un 60,52%. En cuanto al tamaño de los predios predominan los minifundios con el 33,31% del total de los predios, son zonas con pendiente ligera y moderadamente escarpada con rangos de pendiente del 25 -50% y 50 – 75%, con presencia de erosión moderada y susceptibilidad a remoción en masa. En esta zona se encuentra relictos de bosque nativo, cultivos ilícitos, pequeñas áreas en pastos para la ganadería.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Esta zona de valor se genera del extremo norte hasta el límite sur del municipio, incluye las veredas Pauma, Laguna Dinde, Carrizalito, los tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana predominantes están entre 1 y 2 horas en el 65,28% del territorio, también se encuentra sectores menores a 1 hora en el 34,70% de la zona. Los valores potenciales predominantes se encuentran en el rango de 19 a 26 puntos en el 83,02%, los tamaños predominantes por el número de predios son los minifundios con el 35,29%, seguido de predios con tamaños mayor a 1 ha hasta 2,5 hectáreas con un 22,53%, la pendiente predominante de los terrenos va de ligera a moderadamente escarpada y fuertemente inclinada con rango del 25 – 50% hasta 50 – 75%, con presencia de erosión moderada y susceptibilidad a remoción en masa, predomina la explotación ganadera, con presencia también de cultivos de clima templado como el café, plátano, chontaduro.

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: Esta zona de valor se extiende del límite norte hasta el sur del municipio, incluye las veredas de Limones, Dinde, Quebrada Oscura, El Recuerdo, Cacahual, Altamira, Casas Bajas, San Lorenzo, los tiempos de desplazamiento predominantes a la cabecera urbana más cercana son menores a 1 hora en el 77,41% del territorio, también se encuentra sectores entre 1 y 2 horas en el 22,59% restante de la zona. Los valores potenciales predominantes se encuentran en el rango de 27 a 34 puntos en el 50,70%, los tamaños predominantes por el número de predios son los minifundios con el 33,86%, seguido de predios con tamaños mayor a 1 ha hasta

2,5 hectáreas con un 23,12%, la pendiente predominante de los terrenos va de ligera a moderadamente escarpada y fuertemente inclinada con rango del 25 – 50% hasta 50 – 75%, con presencia de erosión moderada y susceptibilidad a remoción en masa, predomina la explotación ganadera, con presencia también de cultivos de café, plátano, caña panelera.

Mayor que 50 hasta 60 millones de pesos por hectárea: Esta zona de valor se ubica en la zona central al oriente de la ribera del río Cauca igualmente se ubica de norte a sur del municipio, incluye las veredas Betania, El Rosario, Campo Alegre, San Lorenzo, Casas Baja, Monterredondo, El Carmelo, Altamira, Cacahual, Michingal, Carrizal, San Antonio, El Cedral. Los tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana predominantes son menores a 1 hora en el 99,82% de la zona. Los valores potenciales predominantes se encuentran en el rango de 41 a 46 puntos en el 59,85%, los tamaños predominantes por el número de predios son los minifundios con el 39,68%, seguido de predios con tamaños mayor a 1 ha hasta 2,5 hectáreas con un 24,88%, la pendiente predominante de los terrenos va de inclinada a plana corresponde a terrenos de la meseta de Popayán, predomina la explotación ganadera, con presencia también de cultivos de clima templado como el café, plátano, chontaduro. Caña panelera, cultivos forestales.

Mayor que 60 hasta 70 millones de pesos por hectárea: Esta zona de valor se ubica en el extremo sur del municipio y se extiende un poco hacia el norte sin llegar a la parte central, incluye las veredas La Meseta, Cajibio, El Tigre, los tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana predominantes son menores a 1 hora en el 100% de la zona. Los valores potenciales predominantes se encuentran en el rango de 41 a 46 puntos en el 52,07%, los tamaños predominantes por el número de predios son los minifundios con el 41,50%, seguido de predios con tamaños mayor a 1 ha hasta 2,5 hectáreas con un 22,45%, la pendiente predominante de los terrenos va de ligeramente inclinada a plana corresponde a lo que se denomina la Meseta de Popayán,

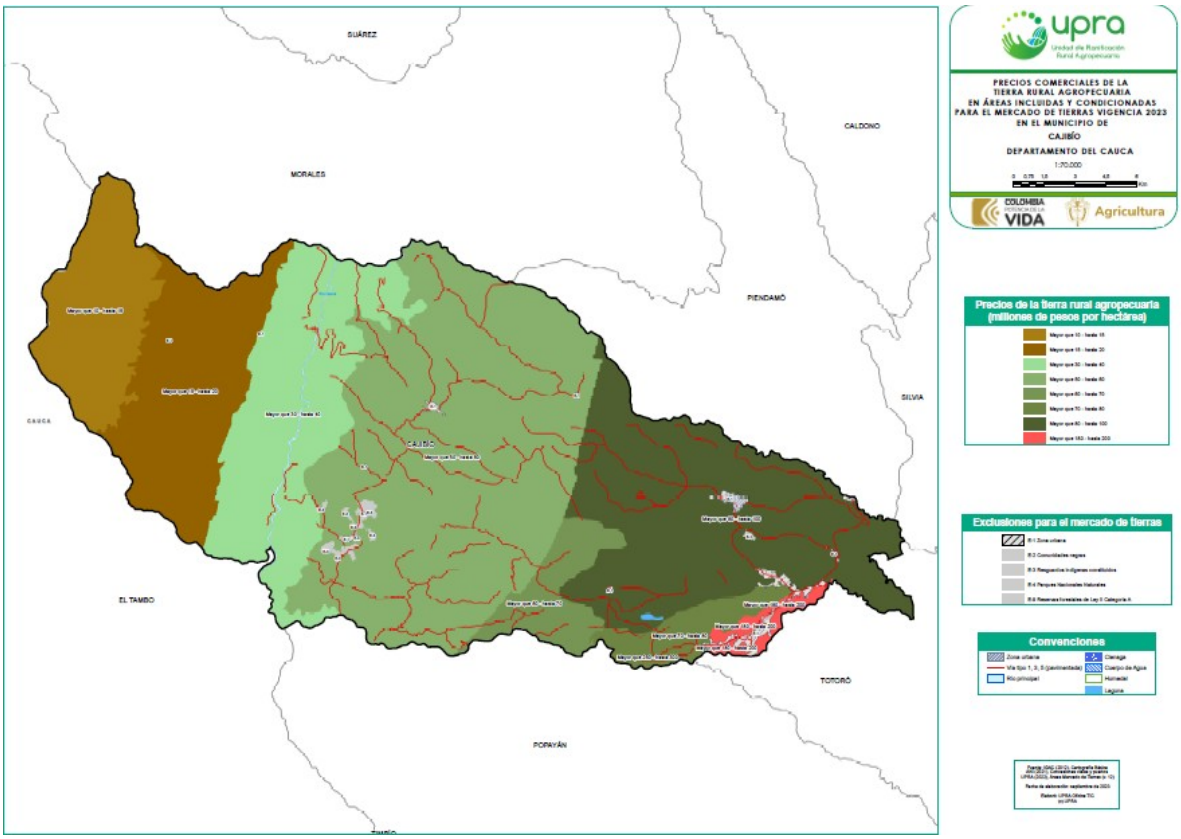
predomina la explotación ganadera, con presencia también de cultivos de clima templado como el café, plátano, caña panelera, chontaduro.

Mayor que 70 hasta 80 millones de pesos por hectárea: Esta zona de valor se genera en el extremo sur y se extiende en sentido suroriente es una zona con buen cubrimiento vial, incluye las veredas La Capilla, La Venta, Palacé, los tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana predominantes son menores a 1 hora en el 100% de la zona, los valores potenciales predominantes se encuentran en el rango de 47 a 52 puntos en el 99,75%, los tamaños predominantes por el número de predios son los microfundios con el 63,73%, seguido de los minifundios con un 17,26%, la pendiente predominante de los terrenos va de ligeramente inclinada a ligeramente plana esta zona corresponde a parte de la meseta de Popayán, predomina la explotación ganadera, con presencia también de cultivos de clima templado como el café, plátano, chontaduro. Caña panelera, explotación forestal.

Mayor que 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea: Esta zona de valor se ubica en el extremo nororiental y se ubica en inmediaciones de la cabecera municipal en la denominada zona centro, se caracteriza por una buena cobertura de vías y servicios, incluye la cabecera municipal y las veredas Cenegueta, Cohetera, Cajibío, El Tigre, La Granja, La Aurelia, La Pedregosa, los tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana predominantes son menores a 1 hora en el 100% de la zona. Los valores potenciales predominantes se encuentran en el rango de 59 a 63 puntos en el 82,96%, los tamaños predominantes por el número de predios son los microfundios con el 76,34%, la pendiente predominante de los terrenos va de ligeramente inclinada a plana este sector corresponde a la denominada Meseta de Popayán, predomina la explotación ganadera, con presencia también de cultivos de clima templado como el café, plátano, chontaduro. Caña panelera, explotaciones forestales y parcelaciones campestres.

Mayor que 180 hasta 200 millones de pesos por hectárea: Esta zona de valor se ubica en el costado sur oriental del municipio en el límite con el municipio de Totoró, incluye las veredas La Venta y Palacé, los tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana predominantes son menores a 1 hora en el 100% del territorio. Los valores potenciales predominantes se encuentran en el rango de 47 a 52 puntos en el 98,61% de los terrenos, los tamaños predomina92,70ntes por el número de predios son los microfundios con el 92,70 % de los predios, la pendiente predominante de los terrenos va de ligeramente inclinada a plana, se caracteriza por la presencia de vivienda campestre, buenas vías de acceso, dotación de servicios públicos y cercanía a la vía Panamericana, dado el tamaño de los predios la explotación agropecuaria es baja, más usos asociados a la actividad residencial y campestre.

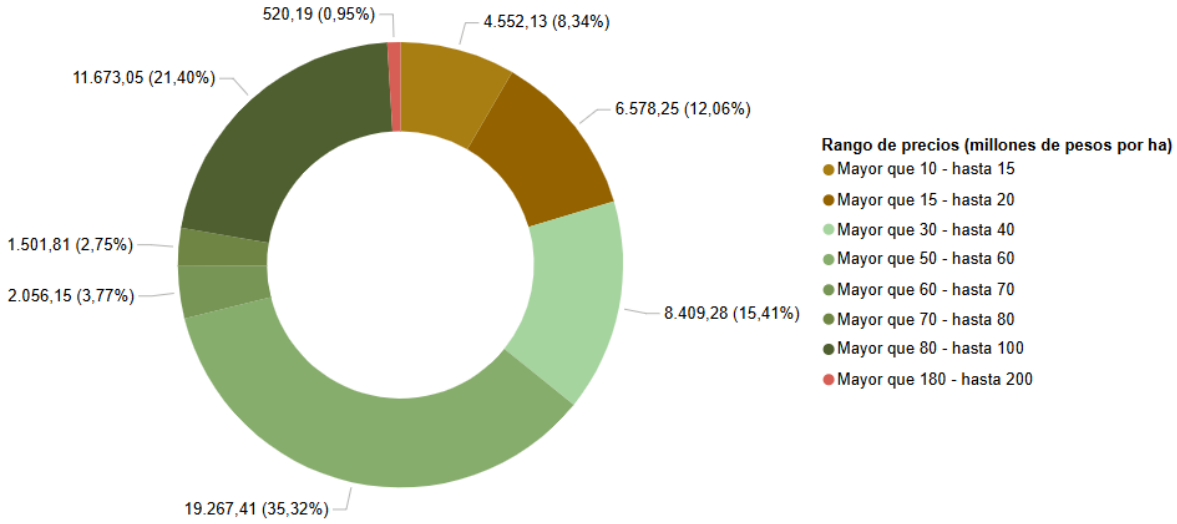
Figura 44. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Cajibío



Fuente: UPRA (2023)

La siguiente grafica muestra que el rango de precio predominante es el mayor que 50 hasta 60 millones de pesos por hectárea con un 35,32 % de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 45. Distribución del área por rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Cajibío



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 33. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Cajibío

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 10 hasta 15	4552,13	La Isla, Ortega, Chaux	27 - 34	Entre 1 y hasta 3 horas	Mayor a 10 ha hasta 50 ha	Bosque nativo, pastos
Mayor que 15 hasta 20	6.578,25	Pauma, Laguna Dinde, Carrizalito	19 - 26	Menor a 1 hora hasta 2 horas	Mayor a 1ha hasta 2,5 ha	Café, Caña Panelera, Limón Tahití
Mayor que 30 hasta 40	8.409,28	Limones, Dinde, quebrada Oscura, El Recuerdo, Cacahual, Altamira, Casas Bajas, San Lorenzo	27 - 34	Menor a 1 hora	Mayor a 1 ha hasta 2,5 ha	Café, plátano, caña panelera
Mayor que 50 hasta 60	19.267,41	Betania, El Rosario, Campo Alegre,San Lorenzo, Casas Bajas, Monterredondo, El Carmelo, Altamira, Cacahual, Michingal, Carrizal, San Antonio, El Cedral	41 -46	Menor a 1 hora	Mayor a 1 ha hasta 2,5 ha	Café, ganaderia

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 60 hasta 70	2.056,15	La Meseta, Cajibio, El Tigre	41 - 46	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Café, pastos, caña panelera
Mayor que 70 hasta 80	1.501,81	Parte de la Capilla, La Venta, Palacé	47 - 52	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha y mayor a 1ha hasta 2,5 ha	Café, pastos, vivienda campestre
Mayor que 80 hasta 100	11.673,05	Cabecera municipal, Cenegueta, Cohetera, Cajibio, El Tigre, La Granja, La Aurelia, La Pedregosa	59 - 63	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha y mayor a 1ha hasta 2,5 ha	Café intercalado con plátano, caña panelera, pastos,
Mayor que 180 hasta 200	520,19	La Venta, Palacé	47 -52	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Usos campestres

Fuente: UPRA (2023).

Referente a los valores de arriendo encontrados el municipio, se dan por zonas de acuerdo a su ubicación para usos agrícolas y ganaderos: En la zona central o sea la meseta se arrienda a $150.000/mes; en la zona del Carmelo que es zona coquera a $500.000/mes y en la zona de cordillera al occidente de la ribera del río Cauca a $50.000/mes. Así mismo el valor del jornal es presenta valores de acuerdo con la zona en la zona central es de $35.000/ día y en la zona sur y occidente para actividades con la coca entre $50.000 y $70.000 por día.

Tabla 34. Precios de arriendo de la tierra rural en el municipio de Cajibío

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo de arriendo	Observaciones
Cultivos transitorios	$ 150.000	Ha	Mes	Este valor se cobra en la zona central o sea en la Meseta de Popayán
Cultivos ilícitos	$ 500.000	Ha	Mes	Este valor se establece en la zona baja del río Cauca, zona del Carmelo
Cultivos agrícolas	$ 50.000	Ha	Mes	En la zona de cordillera.

Fuente: UPRA (2023).

4.8.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Cajibio

El municipio de Cajibío presenta muchas ventajas desde el punto de vista de su ubicación, la calidad de sus suelos, la disponibilidad de agua, la condición climática que lo hace propicio para el desarrollo de diferentes cultivos, el estar ubicado en la denominada Meseta de Popayán zona que le confiere a sus ocupantes bondades desde el punto de vista del manejo de los suelos, ya que son cenizas volcánicas que recubrieron diferentes materiales y que tienen facilidades en cuanto al manejo de los mismos.

Otro aspecto importante para destacar es la facilidad de acceso que tiene la población y la salida que le permite a sus ocupantes a diferentes sitios de

mercadeo para sus productos, como ocurre con los habitantes de la zona centro se dirigen a Popayán, la zona de Pedregoso a la plaza de Piendamó, los del sector de Ortega en la cordillera salen hacia El Tambo, esto les permite tener diferentes alternativas para el mercadeo de sus productos, condición favorable para el mercado de tierras.

Cajibio no es la excepción en el departamento del Cauca en relación con la presencia de cultivos ilícitos, por cuanto en la zona aledaña a la parte baja del río Cauca se presenta el desarrollo de estos cultivos con todos los problemas sociales y ambientales que generan, dada su ubicación con la zona de cordillera se convierte en sitio de tránsito hacia otros municipios como EL Tambo y a la región del Naya y por esta al Pacifico por donde se desarrolla todo el comercio ilegal, en cuanto a los precios de la tierra, hacia el occidente de ribera de río Cauca se presenta un rompimiento total en el precio de la tierra, se dan los menores valores encontrados en el municipio, esa zona occidental es donde se presenta más carencias de servicios públicos, acceso, limitaciones para la libre movilización de las personas, y por ende los problemas sociales que ello con lleva.

Hacia el oriente de la ribera del río Cauca se encuentra la denominada Meseta de Popayán en donde a medida que se va desplazando el territorio hacia la parte central y la vía Panamericana Popayán – Calí van aumentando los precios de la tierra, debido a la mayor presencia de vías, servicios públicos, llegando a encontrar los valores más altos en inmediaciones de la vía Panamericana y la cabecera municipal.

En el municipio de Cajibío se presenta conflictos por la tenencia de la tierra entre los diferentes actores presentes en el territorio, tales como disputas entre campesinos y las comunidades indígenas y afrocolombianas, se agudiza también por problemas con la empresa reforestadora Smurfit Kappa-Cartón Colombia que ocupa la zona central o meseta alrededor de 2.700 hectáreas y es objeto de invasiones, quemas de la plantación, creando un ambiente hostil para el

desarrollo de su actividad, y no permiten que los programas que ellos adelantan en beneficio de la población se puedan materializar y con ello privan al municipio de recibir las tasas impositivas con las cuales el municipio cubra parte de sus gastos.

A pesar de que el índice de informalidad en la tenencia de la tierra se encuentra en el rango del 50 al 75% con un índice de 0,55 o sea que más de la mitad de los negocios inmobiliarios se dan sin títulos formales si representan un problemas para programas del mismo estado, como es el caso del pago que puede hacer la administración municipal por servicios ambientales y por el hecho de que el predio no se encuentra titulado no se puede dar ese beneficio, igual ocurre para trámites de créditos y para un mercado formal en donde los compradores e inversores externos requieren de esta condición para poder realizar sus negocios sin esa limitación.

El gran auge que han tenido el desarrollo de parcelaciones en el municipio en la zona oriental en inmediaciones de la vía Panamericana, río Piendamó, río Cofre, entrada a las Margaritas, vereda El Cofré , la Venta, entrada al Cairo y Cajibío se han ido tornando en una problemática especialmente por la provisión de servicios públicos y las limitaciones para el acceso a la tierra para actividades productivas, prácticamente la actividad agropecuaria va desapareciendo para dar paso a otros usos más rentables como todos los asociados a la actividad residencial y campestre, desplazando mano de obra que de por si es escasa en el municipio, por la cercanía a la ciudad de Popayán y al poco interés que muestran los jóvenes para continuar con el legado de sus mayores y lograr el relevo generacional que se requiere en todo el país, los jóvenes prefieren dedicarse al mototaxismo, raspachines e incluso en actividades asociadas al tráfico de sustancias ilícitas, y muestran además muy poco interés por capacitarse, perdiendo oportunidades como las que brinda el SENA en sus diferentes programas y proyectos que les presenta.

Referencias

Alcaldía municipal de Almaguer. (2006). Acuerdo 002 de 2006. *Esquema de Ordenamiento Territorial*, 1–12.

Alcaldía municipal de Argelia. (2006). *Decreto 041 de 2006*. *4*(1), 1–23.

Alcaldía municipal de Argelia. (2020). *Plan de Desarrollo Territorial del municipio de Argelia del departamento de Cauca* (Issue 4).

Alcaldía municipal de Balboa. (2002). Acuerdo 023 de 2012. *Esquema de Ordenamiento Territorial*.

Alcaldía municipal de Balboa. (2020). *Plan de Desarrollo Territorial del municipio de Balboa del departamento de Cauca*. 1–23.

Alcaldía municipal de Bolívar. (2003). Acuerdo 028 de 2003. *Plan Basico de Ordenamiento Terrtitorial*, *00*(1980), 3–41. http://dx.doi.org/10.1016/j.cirp.2016.06.001%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/j.powtec.2016.12.055%0Ahttps://doi.org/10.1016/j.ijfatigue.2019.02.006%0Ahttps://doi.org/10.1016/j.matlet.2019.04.024%0Ahttps://doi.org/10.1016/j.matlet.2019.127252%0Ahttp://dx.doi.o

Alcaldía municipal de Bolívar. (2020). *Plan de Desarrollo Territorial del municipio de Bolívar del departamento de Cauca*. *13*(1), 104–116.

Alcaldía Municipal de Buenos Aires. (2002). Acuerdo 021 de 2002. *Esquema de Ordenamiento Territorial*, *993*.

Alcaldía Municipal de Buenos Aires. (2020). *Plan de Desarrollo Municipal de Buenos Aires del departamento de Cauca*. https://www.buenosaires-cauca.gov.co/noticias/buenos-aires-plan-de-desarrollo-2020--2023

Alcaldía municipal de Cajibío. (2003). Acuerdo 008 de 2003. *Plan Basico de Ordenamiento Terrtitorial*. https://alcaldiacajibiocauca.micolombiadigital.gov.co/sites/alcaldiacajibioca

uca/content/files/000026/1292_pbot-cajibio.pdf

Alcaldía municipal de Cajibío. (2020). *Plan de Desarrollo Territorial Municipio de Cajibío del departamento de Cauca*. https://alcaldiacajibiocauca.micolombiadigital.gov.co/

Alcaldía municipal de Popayan. (2002). *Acuerdo 06 de 2002*. 56.

CC. (1887). *Ley 57 de 1887. art. 669. Con arreglo al artículo 52 de la Constitución de la República, declárase incorporado en el Código Civil el Título III (arts. 19-52) de la misma Constitución.* https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=39535

CConst, C. C. (1994). Sentencia No. C-223. *J. Hernandez*, *Función Social de la Propiedad / Propiedad rural*. https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1994/C-223-94.htm

CConst, C. C. (1998). Sentencia No. C-624. *A. Martinez*. https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1998/C-624-98.htm

CN. (1991). *Constitucion Politica de Colombia*. 125. www.corteconstitucional.gov.co

DANE. (n.d.). *Codificación de la división política administrativa de Colombia - DIVIPOLA*. Retrieved March 9, 2021, from https://www.dane.gov.co/index.php/sistema-estadistico-nacional-sen/normas-y-estandares/nomenclaturas-y-clasificaciones/nomenclaturas/codificacion-de-la-division-politica-administrativa-de-colombia-divipola

DANE. (2018). *Censo nacional de población y vivienda 2018*. Cuadros Personas Demográfico - CNPV 2018. https://www.dane.gov.co/files/censo2018/informacion-tecnica/PERSONAS_DEMOGRAFICO_Cuadros_CNPV_2018.xlsx

Decreto 148 de 2020. (n.d.). El presidente de la República. Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de

2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto número 1170 de 2015, por medio del cual se expide el D. In *Diario Oficial No. 51.217 del 04 de febrero de 2020.* Retrieved February 19, 2021, from https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=90778

DNP. (2014). *Definición de Categorías de Ruralidad*. 1–27. https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Estudios Econmicos/2015ago6 Documento de Ruralidad - DDRS-MTC.pdf

DNP. (2018). *Áreas de referencia como insumo para la identificación de las Zonas de Interés de Desarrollo Rural, Económico y Social (ZIDRES)*. https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Económicos/3917.pdf

DNP. (2022). Conpes 4098. *Política Para Impulsar La Competitividad Agropecuaria*, 1–79. https://minagriculturaco-my.sharepoint.com/personal/andres_salamanca_minagricultura_gov_co/_layouts/15/onedrive.aspx?id=%2Fpersonal%2Fandres_salamanca_minagricultura_gov_co%2FDocuments%2F____EvidenciasComponenteInnovación%2F__ArchivosParaCargarPlataformaM

ESRI. (2019). *¿Qué es una geodatabase?* https://desktop.arcgis.com/es/arcmap/10.3/manage-data/geodatabases/what-is-a-geodatabase.htm

IEU-UN & UPRA. (2014). *Mercado de tierras rurales productivas en Colombia. Caracterización, marco conceptual, jurídico e institucional*. https://www.upra.gov.co/documents/10184/13821/Mercado_tierras_rurales_productivas

IGAC. (2020a). Caracterización territorial municipal con fines de catastro multiproposito - Almaguer (Cauca). *Dirección de Gestión de Información Geográfica*. http://almaguer-cauca.gov.co/informacion_general.shtml

IGAC. (2020b). Caracterización territorial municipal con fines de catastro multiproposito - Argelia (Cauca). *Dirección de Gestión de Información Geográfica*.

IGAC. (2020c). Resolución 509 del 2020. Por la cual se modifica el parágrafo del artículo 1, el artículo 8 y los anexos 1 y 3 de la Resolución 388 del 13 de abril de 2020 "Por la cual se establecen las especificaciones técnicas para los productos de información generado. *Diario Oficial No. 51509 de Noviembre 25 de 2020.* https://www.igac.gov.co/sites/igac.gov.co/files/normograma/resolucion_509_de_2020_0.pdf

IGAC. (2023). *Actualización de Áreas Homogéneas de Tierras a Nivel Municipal con Fines Multipropósito*. 1–43.

MADR. (2017). Resolución 128. *Diario Oficial 50250 de 31 de Mayo de 2017*. https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=70205&dt=S

Resolución 383 de 2019. (2019). MADR. Por medio de la cual se adoptan los lineamientos para el diseño, implementación, administración y funcionamiento del Observatorio de Tierras Rurales a cargo de la Agencia Nacional de Tierras y se dictan otras disposiciones. In *Diario oficial año CLVI N. 51151 28 de noviembre 2019 Pag. 63*. http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Resolucion/30038620

TerriData. (2018). *Fichas de Caracterización Territorial - Municipio de Argelia departamento de Cauca*.

TerriData. (2020). *Fichas de Caracterización Territorial - Municipio de Cajibío departamento de Cauca*. *2000*.

TerriData. (2021). *Fichas de Caracterización Territorial - Municipio de Balboa departamento de Cauca*.

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

UPRA. (2020). *Índice de informalidad – Indicador de informalidad en la tenencia de la tierra en Colombia*. https://upra.gov.co/es-co/Publicaciones/indice_de_informalidad.pdf

UPRA. (2021a). *Metodología para el cálculo de la unidad agrícola familiar*. https://upra.gov.co/es-co/Publicaciones/UAF_Metodologia.pdf

UPRA. (2021b). Valores comerciales de referencia de la tierra - VCRT. *Insumo Para La Definición de Los Montos Máximos Del Subsidio Integral de Acceso a Tierras - SIAT*.

UPRA. (2022a). *Evaluaciones Agropecuarias Municipales - EVA*. https://upra.gov.co/es-co/Paginas/eva_2022.aspx

UPRA. (2022b). *Memoria técnica de la caracterización del mercado de tierras y determinación de los precios de la tierra rural del departamento de Arauca*.