UPRA

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

TOMO II

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

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: 08 de octubre de 2024

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

UPRA

Tabla de contenido

Índice de tablas.....6
Índice de figuras.....8
4.17. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de San Antonio de Palmito.....11
4.17.1. Dimensión contextual.....11
4.17.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....16
4.17.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....17
4.17.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....19
4.17.5. Dimensión económica.....20
4.17.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San Antonio de Palmito.....24
4.18. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Sampués.....25
4.18.1. Dimensión contextual.....25
4.18.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....31
4.18.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....33
4.18.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....36
4.18.5. Dimensión económica.....36
4.18.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Sampués.....41
4.19. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de San Benito Abad 43
4.19.1. Dimensión contextual.....43
4.19.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....49
4.19.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....51
4.19.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....55
4.19.5. Dimensión económica.....57
4.19.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San Benito Abad.....61

4.20. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de San Juan de Betulia.....63
4.20.1. Dimensión contextual.....63
4.20.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....67
4.20.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....69
4.20.4. Dimensión económica.....71
4.20.5. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San Juan de Betulia.....74
4.21. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de San Marcos. .75
4.21.1. Dimensión contextual.....75
4.21.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....80
4.21.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....81
4.21.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....82
4.21.5. Dimensión económica.....84
4.21.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San Marcos.....88
4.22. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de San Onofre...89
4.22.1. Dimensión contextual.....89
4.22.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....94
4.22.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....96
4.22.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....97
4.22.5. Dimensión económica.....98
4.22.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San Onofre.....103
4.23. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de San Pedro. .104
4.23.1. Dimensión contextual.....104
4.23.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....109
4.23.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....111
4.23.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....113
4.23.5. Dimensión económica.....115

4.23.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San Pedro.....119
4.24. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Sincé.....120
4.24.1. Dimensión contextual.....120
4.24.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....125
4.24.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....127
4.24.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....127
4.24.5. Dimensión económica.....128
4.24.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Sincé 132
4.25. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Sucre.....133
4.25.1. Dimensión contextual.....133
4.25.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....140
4.25.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....141
4.25.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....143
4.25.5. Dimensión económica.....145
4.25.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Sucre 149
4.26. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Tolú.....151
4.26.1. Dimensión contextual.....151
4.26.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....155
4.26.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....157
4.26.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....157
4.26.5. Dimensión económica.....159
4.26.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en La Tolú 163
4.27. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Toluviejo....164
4.27.1. Dimensión contextual.....164
4.27.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....168
4.27.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....170

4.27.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....170
4.27.5. Dimensión económica.....171
4.27.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Toluviejo.....177
5. Conclusiones Departamentales.....179
Referencias.....182

UPRA

Índice de tablas

Tabla 1. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Antonio de Palmito 20
Tabla 2. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de San Antonio de Palmito.....23
Tabla 3. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de San Antonio de Palmito.....24
Tabla 4. Área y rendimiento de los principales cultivos en Sampués.....36
Tabla 5. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Sampués.....40
Tabla 6. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Sampués.....41
Tabla 7. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Benito Abad...55
Tabla 8. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de San Benito Abad.....60
Tabla 9. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de San Benito Abad.....61
Tabla 10. Corregimientos, veredas y caseríos San Juan de Betulia.....64
Tabla 11. Área y rendimiento de los principales cultivos en Chalán.....70
Tabla 12. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de San Juan de Betulia.....73
Tabla 13. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de San Juan de Betulia.....74
Tabla 14. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Marcos.....83
Tabla 15. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de San Marcos.....87
Tabla 16. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de San Marcos.....88
Tabla 17. Corregimientos, veredas e isla de San Onofre.....91

Tabla 18. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Onofre.....98
Tabla 19. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de San Onofre.....102
Tabla 20. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de San Onofre.....103
Tabla 21. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Pedro.....115
Tabla 22. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de San Pedro.....118
Tabla 23. Precios de arriendo de la tierra rural en el municipio de San Pedro 119
Tabla 24. Corregimientos y veredas Galeras Sincé.....121
Tabla 25. Área y rendimiento de los principales cultivos en Sincé.....128
Tabla 26. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Sincé.....131
Tabla 27. Precios de arriendo de la tierra rural en el municipio de Sincé.....132
Tabla 28. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Sucre.....148
Tabla 29. Precios de arriendo de la tierra rural en el municipio de Sucre.....149
Tabla 30. Corregimientos y veredas Tolú.....152
Tabla 31. Área y rendimiento de los principales cultivos en Tolú.....158
Tabla 32. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Tolú.....162
Tabla 33. Precios de arriendo de la tierra rural en el municipio de Tolú.....163
Tabla 34. Área y rendimiento de los principales cultivos en Toluviejo.....171
Tabla 35. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Toluviejo.....176
Tabla 36. Precios de arriendo de la tierra rural en el municipio de Toluviejo. 177

UPRA

Índice de figuras

Figura 1. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en San Antonio de Palmito.....13
Figura 2. Mapa de distribución del tamaño predial en el municipio de San Antonio de Palmito.....17
Figura 3. Zonificación uso de suelo San Antonio de Palmito.....18
Figura 4. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en San Antonio de Palmito.....20
Figura 5. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria San Antonio de Palmito.....22
Figura 6. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Sampués.....28
Figura 7. Mapa de distribución del tamaño predial en el municipio de Sampués 33
Figura 8. Mapa de uso de suelo Sampués.....35
Figura 9. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Sampués.....37
Figura 10. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Sampués 39
Figura 11. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en San Benito Abad.....46
Figura 12. Mapa de distribución del tamaño predial en el municipio de San Benito Abad.....51
Figura 13. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en San Benito Abad.....57
Figura 14. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria San Benito Abad.....59
Figura 15. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en San Juan de Betulia.....65

Figura 16. Mapa de distribución del tamaño predial en el municipio de Betulia 68
Figura 17. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en San Juan de Betulia.....71
Figura 18. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria en San Juan de Betulia.....72
Figura 19. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en San Marcos.....78
Figura 20. Mapa de distribución del tamaño predial en el municipio de San Marcos 80
Figura 21. Zonificación usos de suelo San Marcos.....81
Figura 22. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en San Marcos.....84
Figura 23. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en San Marcos 86
Figura 24. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en San Onofre.....92
Figura 25. Mapa de distribución del tamaño predial en el municipio de San Onofre 96
Figura 26. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en San Onofre.....99
Figura 27. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en San Onofre 101
Figura 28. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en San Pedro.....106
Figura 29. Mapa de distribución del tamaño predial en el municipio de San Pedro 111
Figura 30. Mapa de usos de suelo rural San Pedro.....112
Figura 31. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en San Pedro.....116

Figura 32. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria San Pedro 117
Figura 33. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Sincé.....123
Figura 34. Mapa de distribución del tamaño predial en el municipio de Sincé126
Figura 35. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Sincé.....129
Figura 36. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria Sincé. .130
Figura 37. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Sucre.....137
Figura 38. Mapa de distribución del tamaño predial en el municipio de Sucre 141
Figura 39. Zonificación de suelos municipio de Sucre.....142
Figura 40. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Sucre.....146
Figura 41. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria Sucre. .147
Figura 42. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Tolú.....153
Figura 43. Mapa de distribución del tamaño predial en el municipio de Tolú. 156
Figura 44. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Tolú.....159
Figura 45. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria Tolú....161
Figura 46. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Toluviejo.....166
Figura 47. Mapa de distribución del tamaño predial en el municipio de Toluviejo 169
Figura 48. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Toluviejo.....172
Figura 49. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria Toluviejo 175

4.17. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de San Antonio de Palmito

4.17.1. Dimensión contextual

El municipio de San Antonio de Palmito se encuentra ubicado al norocciente del departamento de Sucre, a una distancia aproximada de Sincelejo de 16 kilómetros. Limita por el norte con los municipios de Coveñas y Tolú del departamento de Sucre, al oriente con Sincelejo, capital del departamento de Sucre, por el sur con los municipios de Momil y Tuchín del departamento de Córdoba, por el occidente: Municipios de Purísima y Momil del departamento de Córdoba. De acuerdo con datos UPRA el área del municipio es de 15.871,29 hectáreas la cual representa el 1,36% del área total departamental. La topografía se caracteriza por predominar con un 42,65% pendientes menores del 3% que son topografías planas, seguido con el 36,32% topografías ligeramente inclinada de pendientes del 3 al 7%, siendo esta una variable física caracterizadoras del mercado de tierras de San Antonio de Palmito dada las ventajas competitivas y de posibilidades de mecanización para la producción agropecuaria. San Antonio de Palmito presenta temperaturas mayores a 24ºC, de suelos franco limosos y moderadamente profundos, con valores potenciales predominantes de 64 a 69 puntos siendo estos suelos de buena calidad para la producción agropecuaria. Estas condiciones de suelos y altas temperaturas tienen al impacto en el mercado de tierras rurales en el municipio no solo en el ciclo de los cultivos también en la productividad

La distribución de las lluvias presenta un régimen bimodal, con aportes promedio de 1.585 mm anuales; el periodo con mayor aporte ocurre entre octubre a diciembre, mientras que para el primer semestre del año las precipitaciones se extienden desde abril a julio (IGAC, 2020, p. 49).

De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente la división política del municipio comprende los siguientes corregimientos (IGAC, 2020, p. 216):

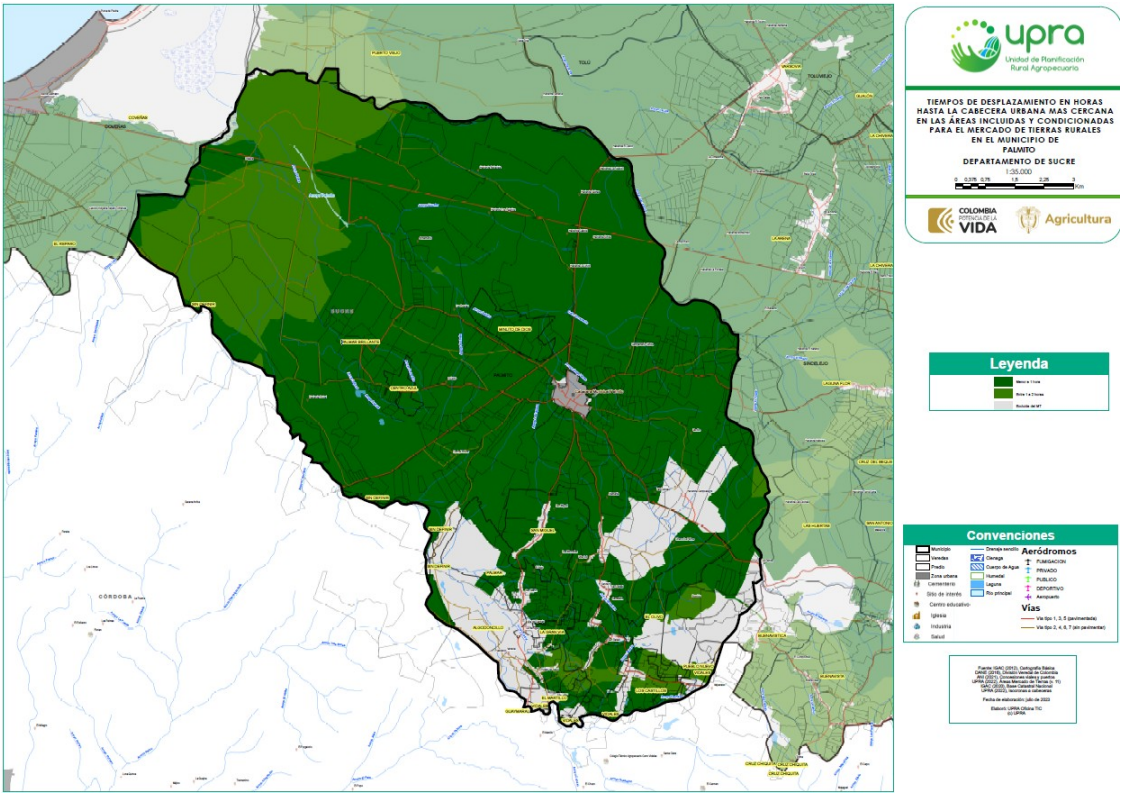
Pueblecito: conformado por la unión de territorios de los cabildos de Pueblecito, Algodoncillo, San Miguel, El Martillo, La Gran Vía, Palmar Brillante y un área perteneciente al cabildo de Guaimaral con una extensión de 2.027 Hectáreas y población de 1.924 habitantes.

Guaimi: Conformado por la unión de territorios de los cabildos de Guaimi, Media Sombra, Chupumdun, Los Castillos, El Olivo, Pueblo Nuevo y las áreas pertenecientes a los cabildos de Santa Cruz, Bomba, Flecha (Municipio de San Andrés) y las Huertas (Municipio de Sincelejo), con una extensión de 2.132 hectáreas.

Los sectores más lejanos del municipio y de más difícil acceso se encuentran en el costado noroccidental y corresponde a la vereda El palmar, ya que en su punto más lejano un habitante desde el perímetro urbano del municipio puede tardar hasta estos sectores un tiempo variable entre una (1) y dos (2) horas por mal estado y falta de vías. Todas las veredas presentan vía de acceso. Su estado de conservación es regular y tiende a empeorar en épocas de lluvia. En general el municipio tiene buena cobertura para acceder a las veredas, estimada en un 100%, predominando vías no pavimentadas en regular estado de conservación, anotando que el estado del 50% de vías cambia a mal estado en época de invierno.

Existe un proyecto de la rural denominado “Sombrero vueltiao”, la cual conecta con las playas del municipio de Coveñas pasando por Tolú Viejo, y dentro del municipio pasa por las veredas de San Miguel, Pueblecito, Algondoncillo, La Granja, San Martin y El Martillo para conectar con el departamento de Córdoba en el municipio de Tuchín. Estas zonas han presentado un importante impacto comercial de venta de artesanías y ha incrementado los precios de la tierra en las zonas de influencia de esta vía.

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



Fuente: UPRA (2023).

Respecto de los servicios públicos hay micro acueductos y no existe este servicio de acueducto en las veredas de Olivo, cruz de Ramal y Centro Azul. Se estima una cobertura de acueducto aproximada de 80% de acueducto. No existen distrito de riesgo, para el desarrollo de las actividades agropecuarias solo dispone de los cuerpos de agua presentes en el municipio como ríos, caños, jagüeyes y el acopio del agua lluvia para el desarrollo de los cultivos. El servicio eléctrico cuenta con cobertura de 100%, no es de calidad, pero la cobertura del servicio es total. El servicio de alcantarillado únicamente se presenta en el corregimiento de Guainí y en la cabecera municipal. El municipio presenta una baja presencia de las instituciones toda vez que no hay en el municipio entidades fundamentales del sector rural como oficina de instrumentos públicos, Banco Agrario, tampoco infraestructuras del SENA. En cuanto a la oferta educativa rural

la educación, a pesar de contar con equipamientos para la formación en educación secundaria, éstos se localizan en la cabecera y en los centros poblados, mientras que en las zonas rurales la cobertura solo se limita a escuelas de básica primaria. Al no haber un centro de educación técnica o profesional, quienes aspiran a continuar su educación superior se ven obligados a emigrar a Sincelejo y Cartagena. Toda esta realidad tiene un efecto significativo sobre el bienestar y calidad de vida de la población, ya que la ausencia o privación de oportunidades a los bienes y servicios de la sociedad no permiten el desarrollo integral del ser humano. El municipio no cuenta con sede del SENA, sin embargo, este hace presencia ofreciendo diferentes programas virtuales. En cuanto a la dotación en salud, Palmito cuenta con un centro de salud que ofrece los servicios de atención básica. No obstante, la población que requiera de servicios médicos especializados debe desplazarse hasta los municipios de Sincelejo, Corozal o Cartagena para acceder a ellos, situación que es crítica en el área rural donde vive parte de la población. En cuanto a la conectividad de internet en la zona rural es a través de las instituciones educativas las cuales todas cuentan con este servicio.

Según información del Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, la tendencia de proporción de hombres y mujeres en el municipio se ha mantenido relativamente estable, para el 2020 el 51,6% de la población era de hombres, de hecho, desde 1985 en promedio esta proporción ha sido del 51,4%, con un índice de masculinización de 106.58, es decir, por cada 100 palmiteras, hay aproximadamente 107 hombres. Con relación al resguardo indígena de San Andrés de Sotavento fue creado mediante Acuerdo 234 de 2003 y legalizado por el Decreto 107 del 23 de diciembre de 2003, cuenta con una superficie total de 9.586,8 ha de las cuales 1.590,6 se encuentran en jurisdicción del municipio de Palmito, que corresponden al 9,1% de total del área municipal. Caracterización (IGAC, 2020, p. 39). El municipio está dentro del Programa de Desarrollo con Enfoque Territorial (PDET).

El PDM de San Antonio de Palmito señala que el 65,6% del total de la población es rural y el 48,2% son mujeres, quienes cuenta con participación activa en el campo y se asocian en diferentes líneas productivas como por ejemplo de ganadería, de lácteos e incluso existe asociación de víctimas por el conflicto armado ya que según datos del citado Plan de desarrollo existen 2.214 víctimas reconocidas en el marco de la Ley 1441 de 2011 y se reportan en total 3.372 eventos victimizantes (Alcaldía municipal de Los Palmitos, 2020, p. 29). En la población indígena existen las siguientes asociaciones: 6 organizaciones artesanales con 250 asociados en la elaboración y comercialización de productos artesanales propios. 5 asociaciones con 220 socios en la producción, transformación y comercialización de productos agropecuarios y piscícolas.1 Fundación con 9 socios dedicada al área cultural, de recreación y deporte. Existen organizaciones campesinas, de población víctima y Jóvenes constituidas legalmente, con experiencia en el manejo de proyectos agropecuarios y no agropecuarios, una organización cuenta con infraestructura de riego (Alcaldía municipal de Los Palmitos, 2020, p. 102).

La organización Narrar para Vivir, es la red de mujeres víctimas sobrevivientes de la violencia por conflicto armado interno de los 15 municipios de la región de los Montes de María. En cuanto a los jóvenes, después de terminar la secundaria, muy pocos de ellos acceden a los diferentes programas que oferta el SENA. La mayoría prefiere buscar oportunidades en otros municipios, en la actualidad se puede Afirmar que no existe relevo generacional para las actividades agropecuarias. La Participación de los jóvenes que trabajan en el campo es poco, buscan otros oficios especialmente el denominado “moto taxismo”. Aunque en post pandemia los jóvenes se han empezado a interesar en los trabajos de campo, específicamente en la línea productiva de yuca industrial porque ya que se ha convertido en fuente importante de trabajo.

De otra parte, el adulto mayor se dedica a las labores de agricultura en su mayoría.

Finalmente, en relación con el índice de Riesgo de Victimización, que articula y sintetiza la información relacionada con el riesgo de violaciones a la vida, libertad, la seguridad, la integridad personal y la libertad de movilidad territorial por parte de sus habitantes y visitantes lo que se infiere es un riesgo moderado que los demás municipios de la región ya que presenta un riesgo **medio Bajo**, cercano al promedio departamental y que en general es un factor positivo para la competitividad y comercialización de productos agropecuarios.

4.17.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

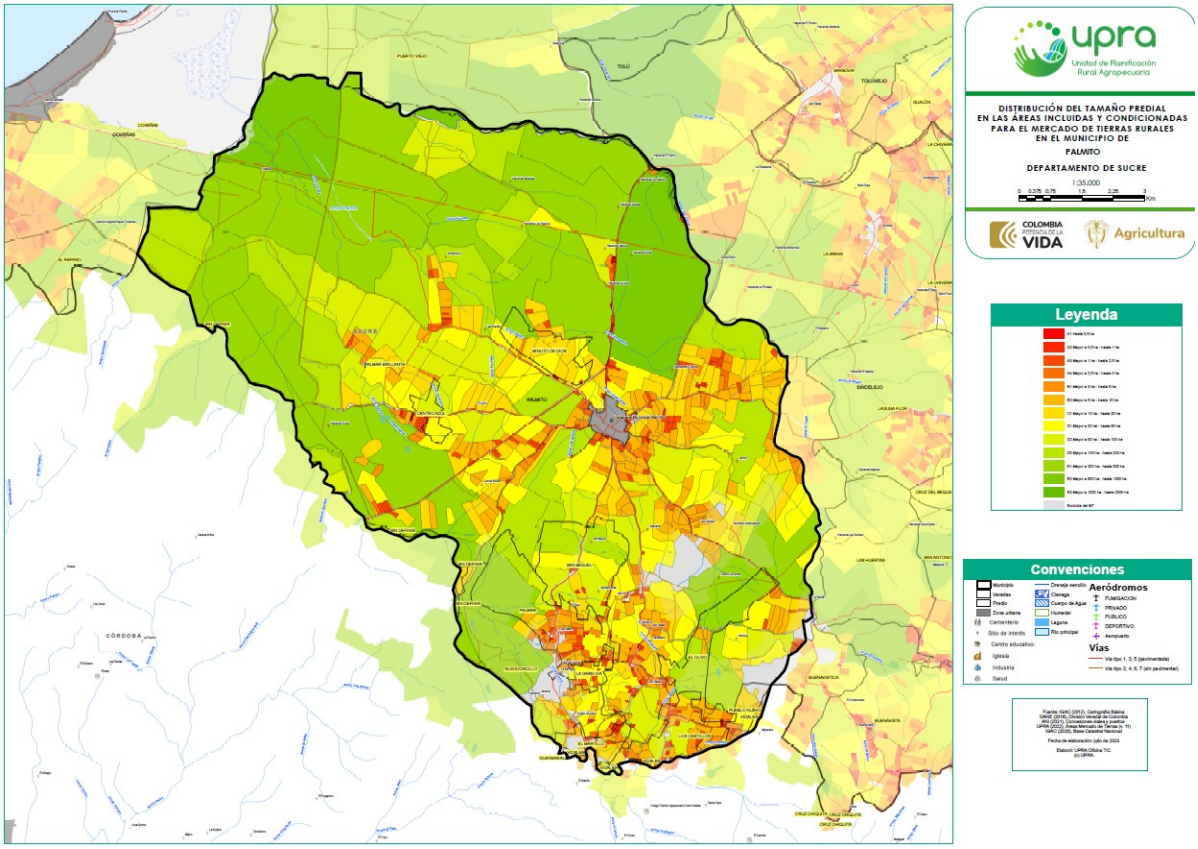
El municipio de San Antonio de Palmito se encuentra uno de los resguardos indígenas de mayor importancia en la subregión: el resguardo indígena Zenú San Andrés de Sotavento, que dispone de 18.147 Km^2. actualmente en la zona rural del municipio de Palmito se cuenta con predios que han sido ofrecidos en venta voluntaria con las cuales se puede continuar con el proceso de saneamiento y ampliación del Resguardo Indígena Zenú San Andrés de Sotavento Córdoba-Sucre, en el municipio se cuentan con 11 predios que suman aproximadamente 1.200 hectáreas.

El Índice de Informalidad para San Antonio de Palmito tiene un porcentaje de informalidad de 67%, lo que se traduce en situaciones técnicas y jurídicas informales o imperfectas en la propiedad que generan inseguridad jurídica y limitan el acceso a la oferta institucional para estos predios del sector rural.

En el municipio prevalecen los minifundios o categorizados en el PDM como micro propietarios con un porcentaje de 62% (Alcaldía municipal de Los Palmitos, 2020, p. 99), con áreas de terreno menores a 5 hectáreas. No es común transar predios mayores a 50 hectáreas, predios que se consideran en la categoría de mediana propiedad, aptas para usos pecuarios y la que generalmente se accede por la figura de arriendo de pastos.

De acuerdo con la distribución de tamaño predial de la UPRA (2023), se presentan áreas prediales, incluso mayores de 200 hectáreas, siendo el rango predomínate en 18,68% del número de predios mayor que 5 hasta 10 hectáreas.

Figura 2. Mapa de distribución del tamaño predial en el municipio de San Antonio de Palmito

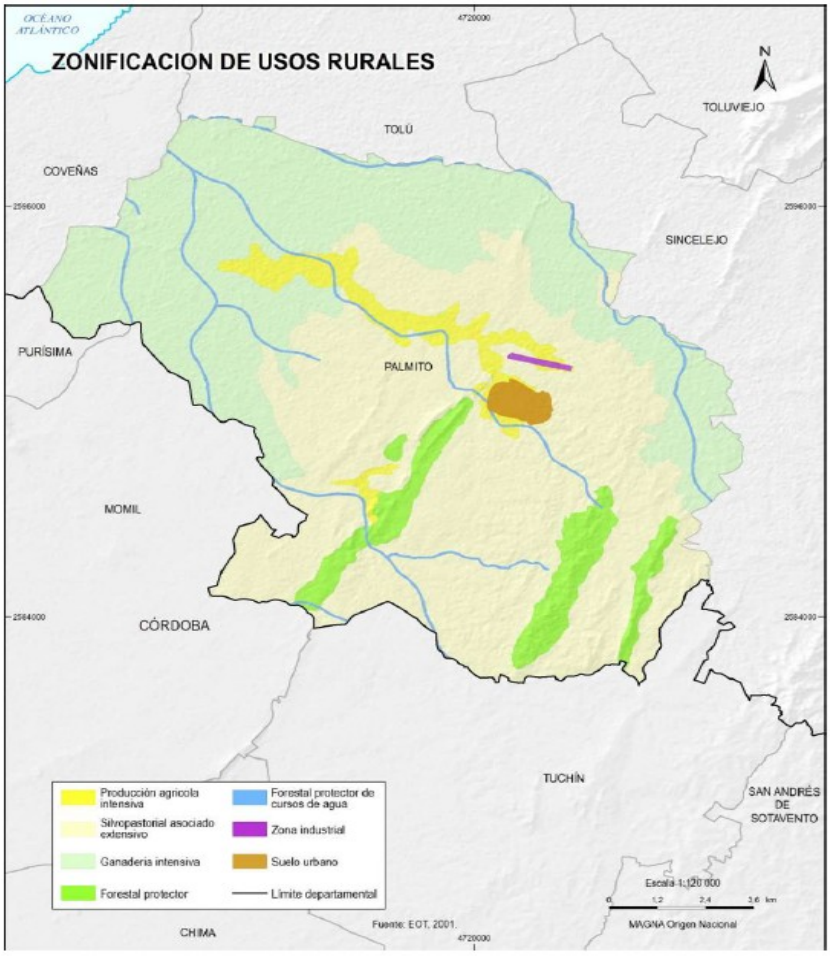


Fuente: UPRA (2023).

4.17.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

El instrumento de ordenamiento territorial del municipio presenta vigencia 2021. En materia de régimen de usos rurales, el municipio plantea mediante el numeral 10º del artículo 28, y en el artículo 30 la "zonificación y categoría del suelo rural" los cuales se muestran en la siguiente imagen:

Figura 3. Zonificación uso de suelo San Antonio de Palmito



Fuente: Alcaldía municipal de San Antonio de Palmito (2000)

Como se observa en la Figura 3 predomina el uso de ganadería en especial al costado nororiental del municipio que se correlaciona con los tamaños prediales mayores a 100 hectáreas, en renglón de importancia continua el uso silvopastoril asociado extensivo, donde se presentan más fragmentación de la tierra y cercanías al suelo urbano, específicamente al costado norte del municipio donde confluyen estos usos y un tramo de la denominado zona industrial es donde se presentan los mayores rangos de la tierra rural. Por otra parte, la zonificación de uso forestal protector, en gran parte es donde se ubica los cabildos indígenas y en estas zonas se presentan los precios de la tierra más bajos.

Actualmente en San Antonio de Palmito no se presentan áreas de desarrollo restringido, ni por suelos suburbanos, centros poblados, zonas de expansión o inclusive con vivienda campestre que genere presión sobre las actividades productivas agropecuarias y en que conlleve al desplazamiento de estas por parte de otros usos. De manera general se determina que no existen usos de minería de gran impacto, tampoco áreas ambientales significativos que caractericen al municipio. El principal conflicto de uso de la tierra de acuerdo a es la subutilización especialmente en grandes extensiones de tierras.

4.17.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

Las principales líneas productivas son la ganadería con participación del 69,31%, seguido de la agrícola (28,61%) especialmente en cultivos de maíz y la yuca industrial, anotando que no hay distrito de riesgo o adecuación de tierras de alto impacto. La yuca dulce y maíz tradicional es de autoabastecimiento.

La ganadería se caracteriza en la zona de latifundios del municipio, es decir, en la zona nor occidental en colindancias con los municipios de Coveñas y Tolú. La agricultura industrial se da en la generalidad del municipio y la de autoabastecimiento al sur en los cabildos indígenas como en los corregimientos de El Martillo, Los Castillos, Algodoncillo, El Olivo, entre otros. Estos productos son comercializados en ciudades como Barranquilla, Sincelejo y Corozal principalmente.

Consultado el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales 2019 - 2022, elaborado por la UPRA, con base en la información suministrada por municipios y agremiaciones de productores locales, entre otros. Se tiene que para el año 2022 el municipio de Los Palmitos registro como principal cultivo permanente el Plátano consumo interno con 13,00 ha, en menor proporción los cultivos de Limón demás variedades y Mango demás variedades con 9 ha.

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

Tabla 1. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Antonio de Palmito

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Yuca consumo en fresco	140,00	8,00
Maíz Amarillo Tradicional	40,00	1,50
Maíz Amarillo Tecnificado	29,00	2,00

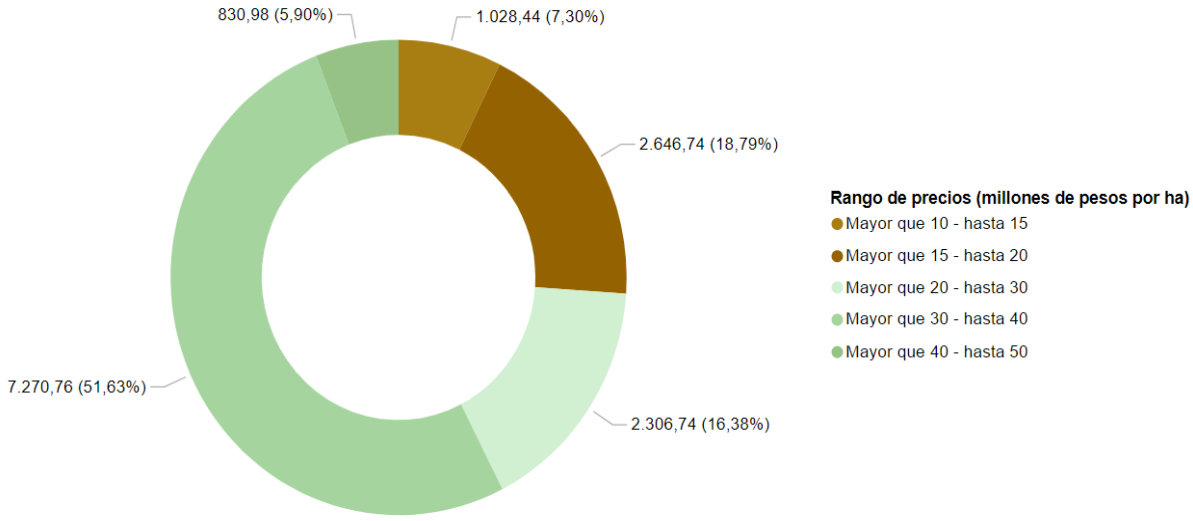
Fuente: UPRA (2022).

El valor del jornal para actividades agropecuarias es de $20.000 a $30.000 si es libre en horario de 6 am a las 10 am.

4.17.5. Dimensión económica

Se han determinado cinco rangos de precios comerciales de tierra rural Escala 1.100.000. La Figura 4 muestra el rango de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de San Antonio de Palmito, donde el rango de precio del predominante es mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea con un 51,63% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 4. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en San Antonio de Palmito



Fuente: UPRA (2023).

La descripción de los rangos de precios de la tierra definidos en el municipio son los siguientes:

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía ondulada, de más difícil acceso del municipio, vías en regular y buen estado de conservación, el 40,12% presenta valores potenciales de 64 a 69 puntos con presencia de resguardos indígenas y zonas de reserva forestal protectora, cultivos de autoabastecimiento. Principalmente en los corregimientos de Los Castillos, Algodoncillo y Pueblo Nuevo en tiempos de desplazamiento menor a hora. Predominan tamaños prediales mayor 3 hectáreas hasta 10 hectáreas.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía plana, buen acceso, vías en regular y buen estado de conservación, cerca de vía principal, el 78,32% presenta valores potenciales de 64 a 69 puntos, ubicaciones cercanas al perímetro urbano del municipio de San Antonio de Palmito. El polígono se encuentra al sur del municipio de en corregimientos como San Miguel, Algodoncillo y La Gran Vía en tiempos de desplazamiento menor a hora. Predominan tamaños prediales mayor 3 hectáreas hasta 10 hectáreas. Usos agrícolas.

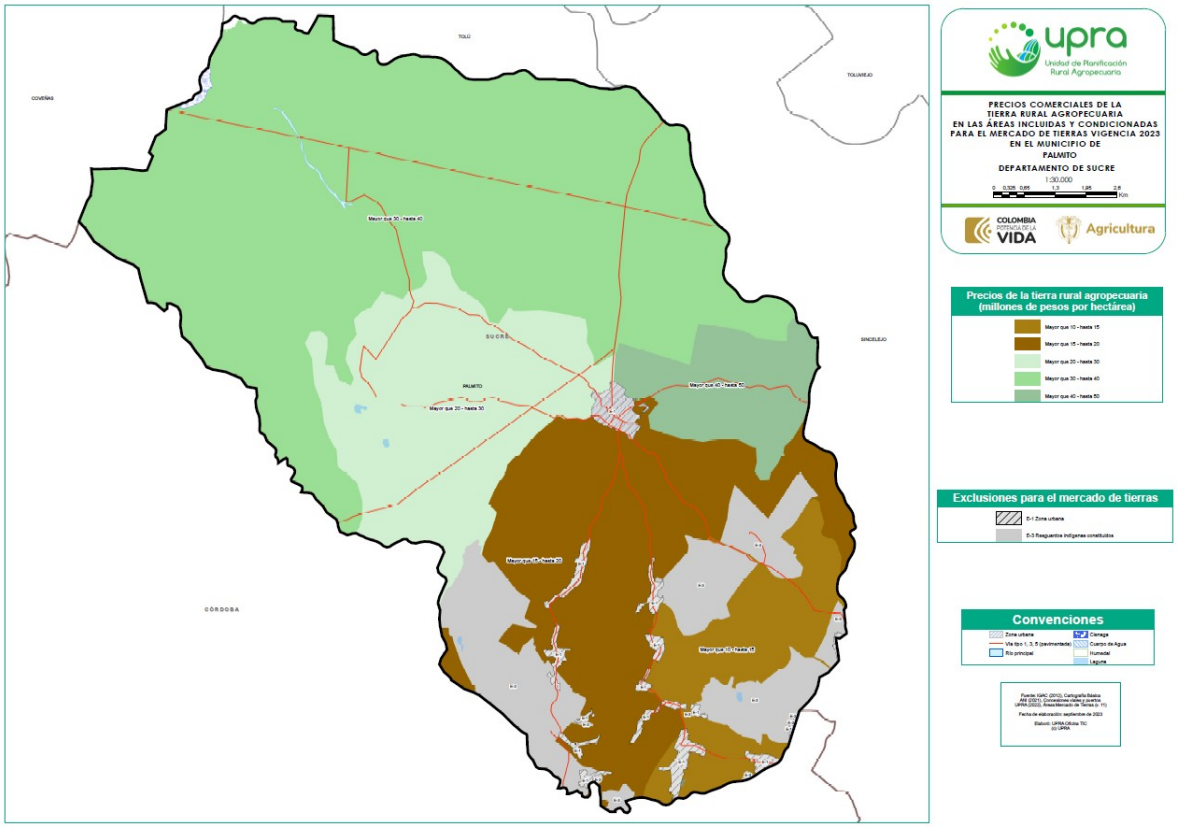
Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía plana, buen acceso, el 78,93% presenta valores potenciales de 64 a 69 puntos, zonas agropecuarias. Principalmente en los corregimientos de Minuto de Dios, Palmar Brillante y Centro Azul en tiempos de desplazamiento menor a hora. Predominan tamaños prediales hasta 0,5 hectáreas en 28,65%, seguido de mayor a 10 hectáreas hasta 20 hectáreas con representación del 18,71% de este polígono de precios.

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: Zona de topografía plana, predominan latifundios y uso de ganadería, con un 64,19% presenta valores potenciales de 47 a 52 puntos. Se ubica en la zona noroccidental del municipio donde predominan usos de ganadería, en tiempos de desplazamiento

menor a hora. Predominan tamaños prediales hasta 0,5 hectáreas, pero se destaca que por área predominan predios mayores de 200 hectáreas hasta 500 hectáreas acorde al uso de ganadería de esta zona.

Mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea: Zona con influencia de la vía principal que conecta con Sincelejo, capital del departamento de Sucre. Zonas de topografía plana, buen acceso, vías en buen estado de conservación, el 85,98% presenta valores potenciales de 64 a 69 puntos, en tiempos de desplazamiento menor a hora. Predominan tamaños prediales mayor a 5 hectáreas hasta 10 hectáreas con representación del 28,74%. Concluyen usos de Ganadería Intensiva y producción agrícola intensiva.

Figura 5. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria San Antonio de Palmito



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 2. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de San Antonio de Palmito

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de valor potencial predominantes	Tiempo de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominantes por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 10 hasta 15	1.028,44	Los Castillos, Algodoncillo y Pueblo Nuevo.	64-69	Menor a 1 hora	Mayor a 3 ha hasta 5 ha y Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Silvopastoril asociado extensivo y forestal protector Cerca de cabildos indígenas
Mayor que 15 hasta 20	2.646,74	San Miguel, Algodoncillo La Gran Vía	64-69	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Silvopastoril asociado extensivo
Mayor que 20 hasta 30	2.306,74	Minuto de Dios, Palmar Brillante y Centro Azul.	64-69	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Silvopastoril asociado extensivo
Mayor que 30 hasta 40	7.270,76	Minuto de Dios	47-52	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha y Mayor a 200 ha hasta 500 ha	Ganadería Intensiva.
Mayor que 40 hasta 50	830,98	San Andrés de Sotavento	64-69	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha hasta 10 ha y Mayor a 10 ha hasta 20 ha	Ganadería Intensiva y producción agrícola intensiva

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio existe oferta para el arrendamiento de tierras rurales, sin embargo, se ofertan suelos principalmente para el establecimiento y desarrollo de cultivos como el de yuca industrial debido al incremento de expectativas que ha venido generando en los pobladores rurales.

Tabla 3. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de San Antonio de Palmito

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola – Yuca industrial	De $ 400.000 a $600.000	Ha	Anual	Zonas altas con acceso vía no pavimentada
Agrícola – Maíz	De $ 800.000 a $ 1.000.000	Ha	Anual	Zonas planas con acceso o cercanía a vía principal, disponibilidad de aguas
Pecuario - Ganadería	$ 1.000.000	Ha	Anual	Zonas planas con acceso o cercanía a vía principal, disponibilidad de aguas
Pecuario - Ganadería	De $ 600.000 a $ 800.000	Ha	Anual	Zonas altas con acceso vía no pavimentada

Fuente: UPRA (2023).

4.17.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San Antonio de Palmito

En San Antonio de Palmito, el mercado de tierras rurales esta dinamizado por la oferta para acceder a ellas particularmente a través de la figura de arrendamiento. El establecimiento de sistemas productivos como la yuca industrial, maíz, fríjol y ajonjolí han generado expectativas en los pobladores rurales quienes a su vez se han visto atraídos por los excedentes capitalizables que genera esta línea agrícola. Respondiendo a este mismo auge, el precio comercial de las tierras ha sufrido un incremento como consecuencia de la preferencia de tierras sobre las que se pueda establecer estos mismos sistemas productivos

En San Antonio de Palmito el mercado de tierras rurales esta diferencialmente marcado por las condiciones endógenas de los suelos y los efectos combinados

del clima. El rango de valor más bajo representa la limitada capacidad de los suelos para establecer sistemas productivos agropecuarios, la deficiencia de cobertura de servicios públicos rurales y las condiciones de accesibilidad a la zona. La zona más próxima a la cabecera urbana, presenta en contraste el rango de valor más alto, favorecido además por la oferta infraestructura de comunicación y oferta biofísica.

En el municipio de San Antonio de Palmito el orden público, medido a partir del IRV es medio bajo, factor que influye de manera positiva en la valoración por hectárea de las tierras.

4.18. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Sampués

4.18.1. Dimensión contextual

Sampués localizado en el costado occidental del departamento de Sucre, aproximadamente a 19 kilómetros de su capital, Sincelejo. Este municipio hace parte de la subregión sabanas, que constituye el declive general de los Montes de María hacia la Depresión Momposina; limita al norte con el municipio de Sincelejo, al sur y occidente con el Municipio de Chinú (departamento de Córdoba), y por el oriente con el Municipio de Corozal.

Se caracteriza por presentar temperatura media anual de 26,9°C y precipitación promedio de 1.254 mm, lo que representa en las zonas de vida de Holdridge una zona de vida de Bosque Seco Tropical (bs – T).

En cuanto a su relieve y topografía, el municipio de Sampués presenta gran variedad de relieves, pasando de ligeramente ondulado, ondulado o fuertemente ondulado, con pendientes que oscilan entre el 3% y el 25%. Las fuentes hídricas principales que abastecen y surten al municipio son los arroyos Pachotó, Payorró, Escobal, Mochá, Corozalito, San Francisco, El Tigre, Achiote, entre otros.

Dicho lo anterior, dadas sus condiciones edafoclimáticas y topográficas su producción agropecuaria se basa en la siembra de cultivos principalmente semestrales como el arroz, maíz, yuca y ñame, así mismo se desarrolla actividad ganadera de doble propósito que se dedican al levante y ceba de ganado. Por otro lado, en el municipio se destaca la producción de artesanías allí se fabrica el sombrero *vueltiao*, las artesanías en caña flecha, la fabricación de muebles y el tejido de hamacas. Según información presentada en el Plan de desarrollo municipal, el municipio en su zona rural se encuentra dividido territorialmente en (19) Corregimientos, (20) veredas y (22) cabildos indígenas.

Corregimientos: Achiote, Bossa Navarro, Ceja del Mango, El Campo, Escobar Abajo, Escobar Arriba, Huerta Chica, Loma de Piedra, Los Pérez, Mata de Caña, Mateo Pérez, Piedras Blancas, Sabana Larga, Sabanas de la Negra, San Luis, Santa Inés de Palito, Segovia, Siloé, Villa Nueva.

Veredas: Bella Vista, Cacao, Calle Fría, Ceja Grande, Costa de Oro, Don Luis, El Crucero, El Guáimaro, El Paki, El Retiro, Jorge Eliécer, La Esperanza, La Frontera, La Isla, La Lucha, Mejor Esquina, Panseñor, Santa Teresa, San José, Zona Care.

En relación con la dinámica de tierras que presenta el municipio se destaca que los sectores ubicados al constado noroccidental como El Contento, La Gallera, Bosa Navarro, La Negra, Escobar Arriba, Huertas Chicas, Segovia, Mateo Pérez, Matecaña presentan una dinámica positiva dada su cercanía al casco urbano, la influencia vial, la capacidad productiva de los suelos y las actividades agropecuarias, destacándose la producción de yuca industrial, lo que ha permito el desarrollo de sus centros poblados y un mayor dinamismo comercial, cultural y educativo.

Con relación a los servicios públicos del área rural, el servicio de energía eléctrica es prestado por la empresa Electrificadora del Caribe S.A. E.S.P con aproximadamente un 98% de cobertura, los pocos sectores que no cuentan con el acceso se ubican en zona indígena; en cuanto al servicio público de acueducto, este es prestado por la empresa Empasam EPS y presenta cobertura aproximada

al 60% de cobertura, varios de los corregimientos cuentan con acueductos veredales como los sectores de San Luis, Sabana larga, El Campo entre otros, adicionalmente se tiene en aprobación dos acueductos es los sectores de Mateo Pérez y Mata de caña; La cobertura de alcantarillado rural es del 15,3%, y se presta en los corregimientos de San Luis, Segovia, Palito y El Campo. La cobertura de Internet es deficiente porcentaje promedio de viviendas ocupadas con personas presentes que tienen acceso a servicio de internet es de 7,1%, siendo en la zona urbana de 12,1% y en la zona rural de 1,4% del total de viviendas del municipio.

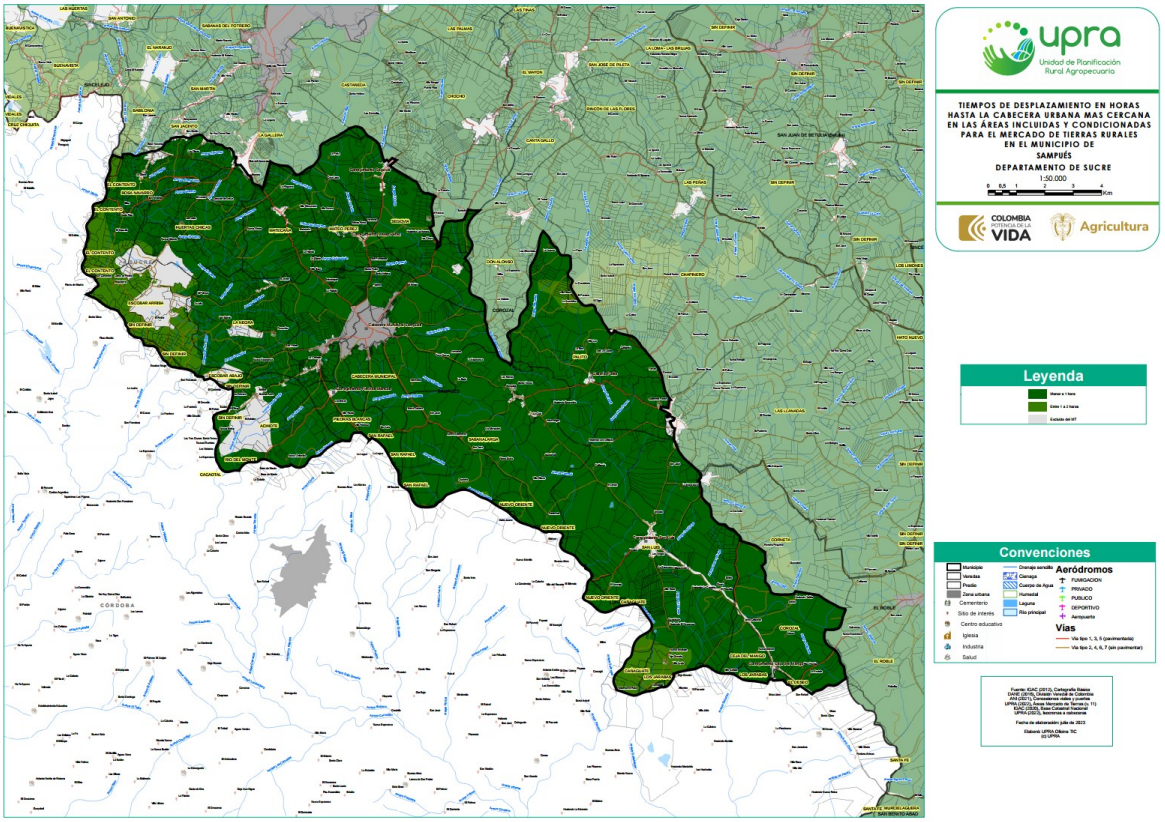
Su buena ubicación y cercanía a la capital del departamento hace que el municipio tenga una ventaja estratégica en la dinámica del mercado de tierras, pues el fácil acceso al casco urbano por la troncal de occidente que comunica Sincelejo y Montería la cual se encuentra pavimentada en buen estado de conservación permite el desarrollo social y económico de la población en cuanto a la cercanía y acceso a los servicios administrativos-financieros y al transporte y comercialización de los productos.

Cuenta con la vía pavimentada Sampués-San Benito Abad, lo permite la buena comunicación vial desde el corregimiento más lejano La Ceja del Mango hasta el casco urbano, beneficiando a la población allí presente y además de incidir en los precios comerciales de la tierra, pues si bien son los sectores con los precios más bajos en comparación a la zona occidental del municipio, la presencia de esta infraestructura es una variable que dinamiza ese mercado siendo positivo para la compra y venta de tierras en estos sectores.

En el área rural dispersa se presentan vías terciarias en balastro y destapadas en regular estado con un 70% de cobertura de accesibilidad; hacia el occidente del municipio se localizan varios cabildos indígenas en las veredas Escobar Arriba y Abajo con alguna dificultad para acceder por medio de senderos y caminos destapados.

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

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



Fuente: UPRA (2023).

El municipio cuenta con la presencia institucional del Banco Agrario, operadores bancarios de Bancolombia, Notaría, Juzgado municipal, Registraduría Nacional del Estado Civil. Los demás servicios administrativos y financieros son tomados en la ciudad de Sincelejo dada su cercanía, donde los tiempos de desplazamiento no tardan más de media hora.

De acuerdo con los datos presentadas en el Plan de Desarrollo Municipal cuenta con 19 instituciones educativas y 38 sedes, de los cuales dos (2) instituciones educativas funcionan en la cabecera municipal; en la zona rural indígena funcionan seis (6) instituciones y siete (7) centros educativos, mientras que en la zona rural campesina funcionan tres (3) instituciones y un (1) centro educativo las cuales la mayoría brindan un nivel educativo desde preescolar hasta grado 11° (Alcaldía municipal de Sampúes, 2020, p. 33).

En cuanto a la infraestructura de salud, el municipio cuenta con el Centro de Salud Sampués -ESE, IPS publica la cual atiende la mayoría de la población, adicionalmente 17 Instituciones Prestadoras de Servicios de Salud (IPS), el 94,1% son de carácter privado y el 5,9% público (Alcaldía municipal de Sampúes, 2020, p. 61).

El fácil acceso a los diferentes servicios requeridos por la población hace del municipio una condición privilegiada, puesto que permite acceder a ellos de manera ágil, realizar trámites de manera más expedita e incurrir en menores desplazamientos, en tal caso de requerir otros servicios más especializados de salud o educación se toman en Sincelejo, dada la cercanía a la capital lo que permite suplir aquellas necesidades, esta condición hace de Sampués un municipio atractivo para la compra y comercialización de tierras.

La red hidrográfica del municipio está comprendida por aguas de escorrentía, producto de las precipitaciones en épocas de lluvias, las cuales de acuerdo a su topografía se desplazan del noroeste al sureste para desaguar en la Ciénaga de Machado del Municipio de San Benito Abad. Lo bañan los arroyos Canoas, Pachotó, Payorró, Escobal, Mochá, Corozalito, San Francisco, El Tigre, Achiote, entre otros; mientras que de agua potable se abastece del acuífero de Morroa (Alcaldía municipal de Sampúes, 2020, p. 31).

En el municipio existen dos distritos de riego de bajo impacto; sin embargo, estos actualmente están fuera de actividad. Los sistemas productivos se agudizan por la estacionalidad climática entre el mes de diciembre y abril lo que

limita el establecimiento de proyectos productivos. El desaprovechamiento de estas adecuaciones repercute en menores posibilidades de desarrollar cultivos propios de la región que requieren la presencia permanente del recurso hídrico para obtener mayores rendimientos y garantizar la obtención de la cosecha en cualquier época del año e impacta directamente en el precio de la tierra en las áreas beneficiadas.

De acuerdo con la información disponible en el Plan de Desarrollo Municipal 2020-2023, el 50% de la población son mujeres en las que se destaca la participación en las actividades artesanales, sin embargo, en la zona rural se hace necesario el apoyo a dicho genero para destacar el potencial femenino.

En el municipio hay algunas iniciativas de participación de las mujeres en los procesos artesanales (primordialmente sombrero *vueltiao* y diversas artesanías) y producción de boyo dulce en veredas cercanas al casco urbano. El adulto mayor se enfoca al igual que las mujeres en producción de boyo dulce, artesanías y en algunos procesos de cultivos como yuca, hortalizas o pan coger.

Adicionalmente existe alrededor de 30 asociaciones de productores agropecuarios y artesanos que de cierta manera dinamizan la economía en las actividades en la agricultura, ganadería, silvicultura y pesca. Sin embargo, en la zona rural para las comunidades indígenas y campesinas se requiere de acompañamiento y asistencia técnica, financiera y organizacional para sacar adelante la productividad de sus tierras, generar ingresos y garantizar la seguridad alimentaria de la población. (PDM 2020, p 89)

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 Sampués presenta un nivel riesgo **Medio Bajo** 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).

Expuesto lo anterior y en la medida en que mejoren los niveles empleabilidad, las asociaciones estén activas, se promuevan el desarrollo de emprendimiento especialmente para jóvenes y mujeres, aumenten los ingresos en los hogares campesinos, se implementen proyectos productivos con acompañamiento y asistencia técnica, aumentara la calidad de vida de los pobladores indígenas y campesinos lo que podría tener un impacto positivo en el mercado de tierras rurales.

Sampués se clasifica en la categoría de ruralidad **Intermedia**, la presencia de los centros de atención de primer y segundo nivel, de educación, e institucional y dada la categoría de ruralidad como municipio intermedio influenciado por la cercanía a la ciudad de Sincelejo, reflejan la disponibilidad para el acceso a los diferentes bienes y servicios requeridos por la población.

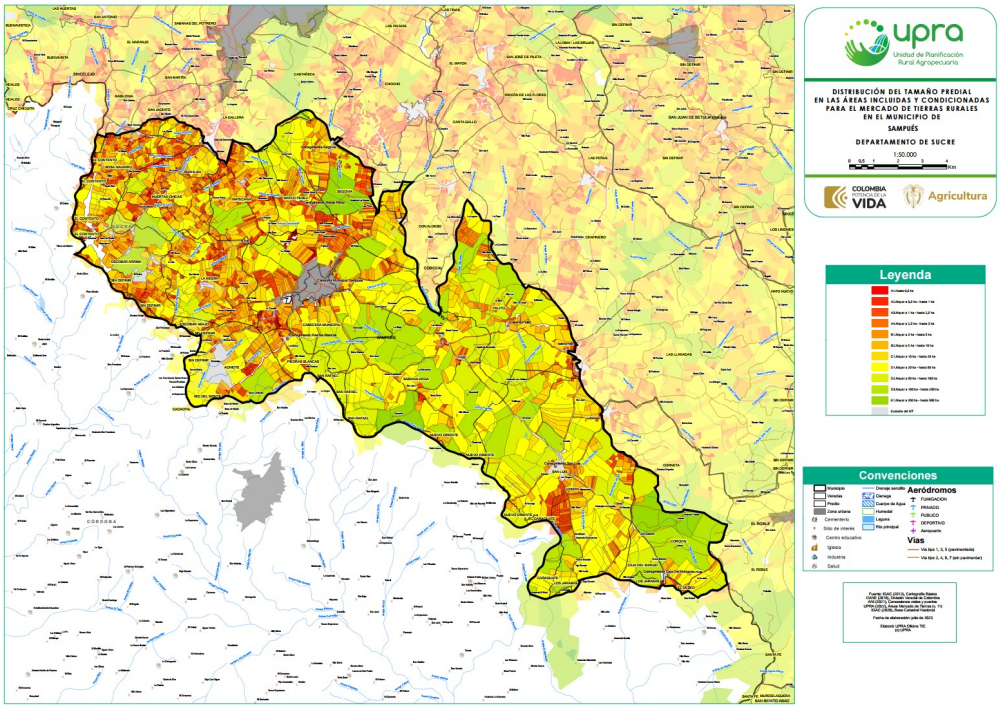
4.18.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Sampués, para el año 2018 de acuerdo con el Censo Nacional de Población y Vivienda, cuenta con 44.617 habitantes, su cabecera municipal registra 23.440 que representan el 52,5%, en la zona rural se ubican el restante 21.177 habitantes, representando el 47,5% del total de la población. Así mismo, del total de su población 18.634 habitantes correspondiente al 41,76% representa los grupos étnicos, conformados por 22 cabildos menores pertenecientes al Resguardo de San Andrés de Sotavento en el departamento de Córdoba. En cuanto al acceso y tenencia de la tierra, esta se ha dado principalmente por sucesiones de manera informal (documentos sin protocolizar), así como la adjudicación, la posesión, la ocupación, la aparcería o el arrendamiento, y en menor proporción por compraventas que protocolizan las escrituras cuando las hay en el círculo registral de la ciudad de Sincelejo.

Para Sampués esta informalidad se encuentra entre el 50% y el 75%, es decir un alto porcentaje donde la mayoría de las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2022). Porcentaje que se explica por la ausencia inmediata de las oficinas de la SNR, notaria y otras entidades que realizan los trámites correspondientes y la necesidad de incurrir a desplazamientos a la ciudad de Sincelejo, lo que dificulta realizar el trámite para muchos pobladores; por otro lado, a pesar de que el municipio presenta una ubicación estratégica y cercana a la capital, también dicho porcentaje refleja la falta de cultura y/o de desconocimiento a la hora de terminar los procesos notariales y registrales. En la medida que este índice sea bajo se logra mayor participación de agentes intervinientes del mercado que pueden tener seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias que realicen.

Los predios se encuentran predominantemente distribuidos en dos grandes rangos de tamaño, el primero con áreas promedio entre 1 y 5 hectáreas que tienen presencia hacia la parte nororiental del municipio en las veredas como Mateo Pérez, Huertas Chicas, Matacaña, La Negra, Escobar arriba, Escobar Abajo, El Contento y Bosa Navarro, y en la parte sur en la vereda Cañaguate, mientras que aquellos de grandes extensiones con áreas entre 20 y 200 hectáreas se localizan hacia la parte sur y occidental en las veredas como San Luis, Palito, Sabana larga, san Rafael, Nuevo Oriente y Ceja de Mango. Alrededor de la cabecera municipal se encuentran diversidades de áreas sobresaliendo tamaños entre 1 y 20 hectáreas, en veredas como Achiote, Piedras Blancas y Mateo Pérez.

Figura 7. Mapa de distribución del tamaño predial en el municipio de Sampués



Fuente: UPRA (2023).

En términos del precio comercial de la tierra rural en el municipio de Sampués, el mapa refleja una diferenciación marcada en la relación entre el tamaño de los predios y el valor unitario de terreno, los mayores precios comerciales se localizan en el costado noroccidental del municipio donde el tamaño predial predominante es menor a 0,5 ha.

4.18.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

En cuanto a la clasificación de territorio y los usos principales en el suelo rural, estos se encuentran normativamente dispuestos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial aprobado mediante el acuerdo 004 del año 2000 "Por medio de cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sampués, para el periodo comprendido del 2000 al 2009*".*

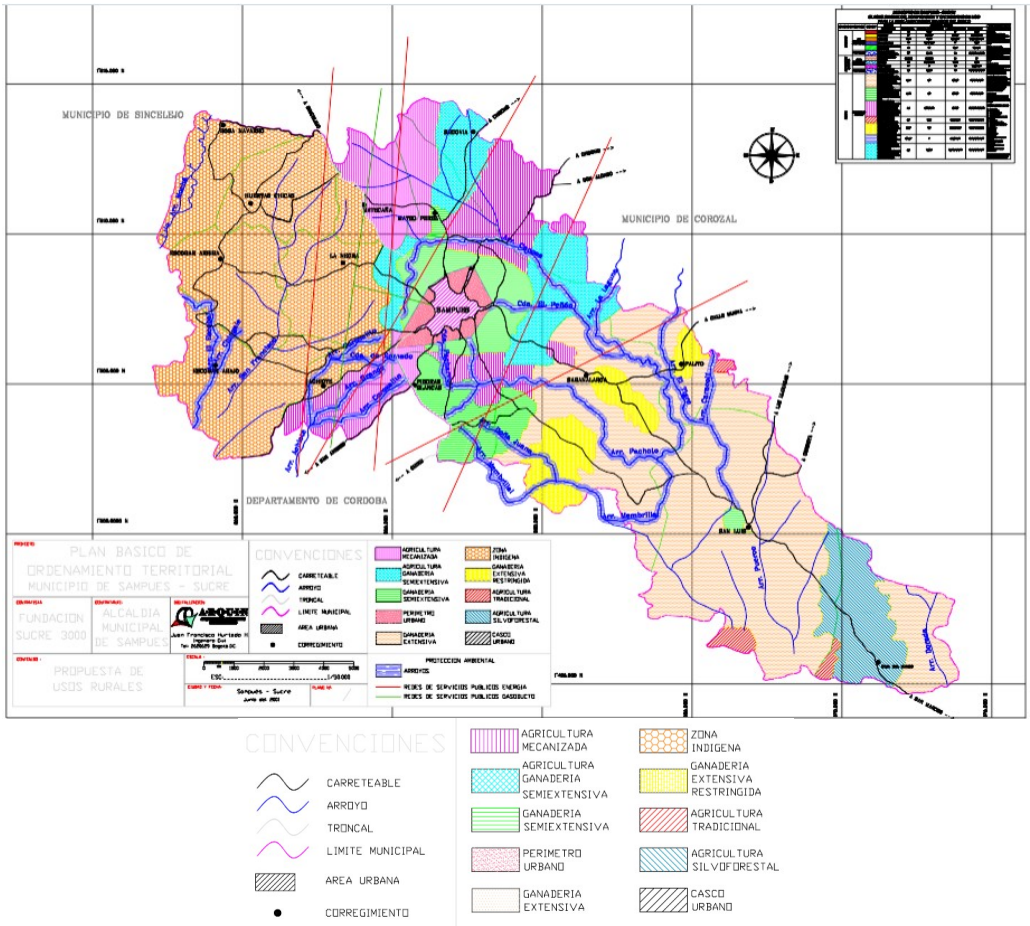
Dentro del componente rural encuentran definidos los usos principales, complementarios, restringidos y prohibidos, que de alguna manera clasifican las

actividades a desarrollar. Sin embargo, las zonas determinadas para el aprovechamiento y producción agrícola y ganadera no se diferencian significativamente, para estas dos actividades se contemplan como uso principal agricultura de tecnología apropiada, rehabilitación, pastoreo extensivo. Como usos complementarios en se encuentran los de protección y conservación los cuales están dispuestos en todo el territorio convergiendo con los demás usos; para los usos restringidos y prohibidos se encuentran clasificados dependiendo de la ubicación.

Así mismo la zona catalogada como zona de influencia indígena donde hacen parte los corregimientos de Mata de Caña, Bossa Navarro, Huertas Chicas, Escobar Arriba, Escobar Abajo, La negra, Achiote, Loma de piedra, un sector de Piedras Blancas y las veredas Siloe, La isla, Panseñor, El packing, El Guaimaro , Villanueva se encuentra normada según lo dispuesto en el Art. 104 del vigente decreto donde especifica que las principales actividades de esta zona, son las dispuestas en la propuesta de Ordenamiento Territorial Indígena. En estos territorios prevalecerá las tradiciones, conservación, costumbres, mitos, leyendas y toda aquella formación cultural, económica y social de las comunidades indígenas como grupos sociales de desarrollo municipal. Las comunidades indígenas ejercerán su autonomía y presencia en el territorio municipal conforme a lo establecido en la Constitución Política Colombiana y las Normas Vigentes en la conservación de las etnias indígenas.

Es de resaltar que, a pesar de que en la normatividad vigente determina un polígono de gran extensión como zona indígena, para las áreas incluidas y condicionados para el mercado de tierras rurales (UPRA, 2023) el área de terreno de los resguardos indígenas constituidos es menor. Es así que en la determinación de la dinámica de mercado de tierras se evidenciaron los mayores precios comerciales de la tierra, dado que son los sectores más productivos con el desarrollo de actividades agropecuarias, destacando la producción de yuca industrial y su colindancia con la capital del departamento Sincelejo.

Figura 8. Mapa de uso de suelo Sampués



Fuente: Alcaldía municipal de Sampúes (2000)

En relación a la vocación del suelo y el uso actual, en el municipio se presentan conflictos de sobreutilización y subutilización. Ejemplo de ello es el aumento de las actividades agroindustriales de producción de leche y la industrialización de la yuca; el aumento de las parcelaciones y construcción de fincas de uso recreativo han incidido en las parcelaciones de las fincas y con ello el aumento de los precios comerciales de la tierra. Adicionalmente la actividad comercial de fabricación de muebles ha ocasionado la deforestación de los bosques en influencias del arroyo Canoas, sin embargo, se han implementado programas de restauraciones ecológicas y reforestación para la recuperación de dichos ecosistemas.

4.18.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La economía se basa principalmente en actividades agropecuarias y en especial la artesanía, allí se fabrica el sombrero *vueltiao*, las artesanías en caña flecha, la fabricación de muebles, las curtiembres (cuero), la producción y comercialización de bollo (bolleras) y el tejido de hamacas. El subsector agrícola ocupa un área aproximada de 7.050 hectáreas cultivadas, destacándose el maíz, yuca, ñame, arroz, algodón, sorgo, caña flecha, ajonjolí y otros. La yuca industrial se da principalmente en la zona campesina, el sector de San Luis, en el corregimiento de Segovia y Mateo Pérez se dan los cultivos asociados de yuca, maíz y ñame.

Consultado el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales 2019 - 2022, elaborado por la UPRA, con base en la información suministrada por municipios, SICA de la Federación Nacional de Cafeteros, ENAM -DANE y Fedearroz; y agremiaciones de productores locales, entre otros. Se tiene que para el segundo semestre del año 2022 el municipio de registro como principales cultivos:

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

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año - semestre	RENDIMIENTO Ton/Ha
Yuca consumo en fresco	685,00	8,00
Ñame demás variedades	503,00	8,00
Maíz Amarillo Tradicional	220,00	1,50
Maíz Amarillo Tecnificado	210,00	2,00
Yuca Industrial	120,00	14,00
Frijol	30,00	1,00
Arroz Secano Manual	29,00	2,50

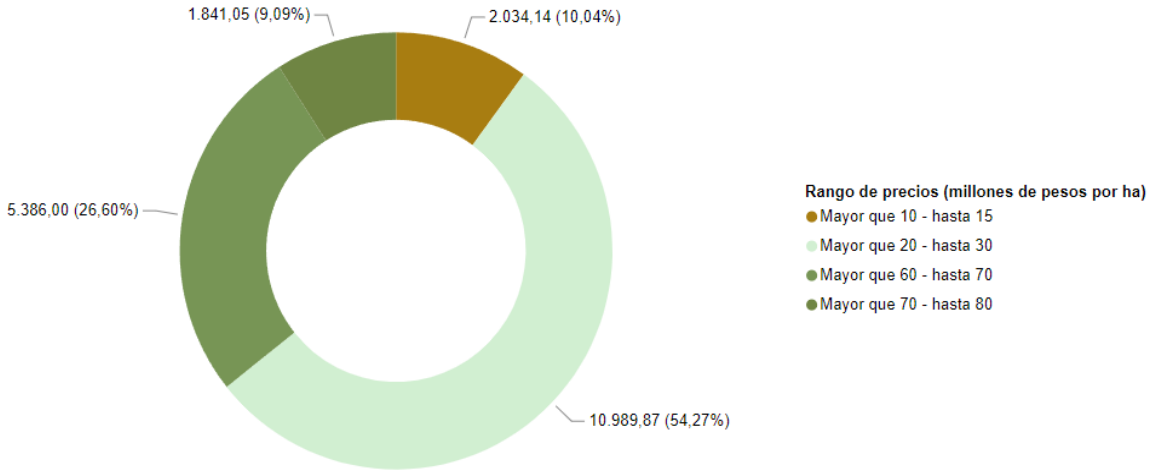
Fuente: UPRA (2022)

4.18.5. Dimensión económica

Se han determinado cuatro rangos de precios comerciales de tierra rural Escala 1.100.000. La Figura 9 muestra el rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en el municipio de Sampués, donde el rango predominante es

mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea con un 54,27% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 9. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Sampués.



Fuente: UPRA (2023).

La descripción de los rangos de precios de la tierra definidos en el municipio son los siguientes:

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Este rango se presenta en el sector sur oriental de Sampués hacia el municipio El Roble, destacando las veredas Ceja de Mango y Corozal. Allí se ubican suelos con clase de tierra 03 y 04, de topografía ondulada y valores potenciales en un rango de 35 a 46 puntos. Presenta vías en regular estado de conservación y tiempos de desplazamiento menores a 1 hora. Los tamaños prediales predominantes están entre 1 y 10 ha, donde se desarrollan principalmente los usos agrícolas y pecuarios. Existe regular oferta de cobertura de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica.

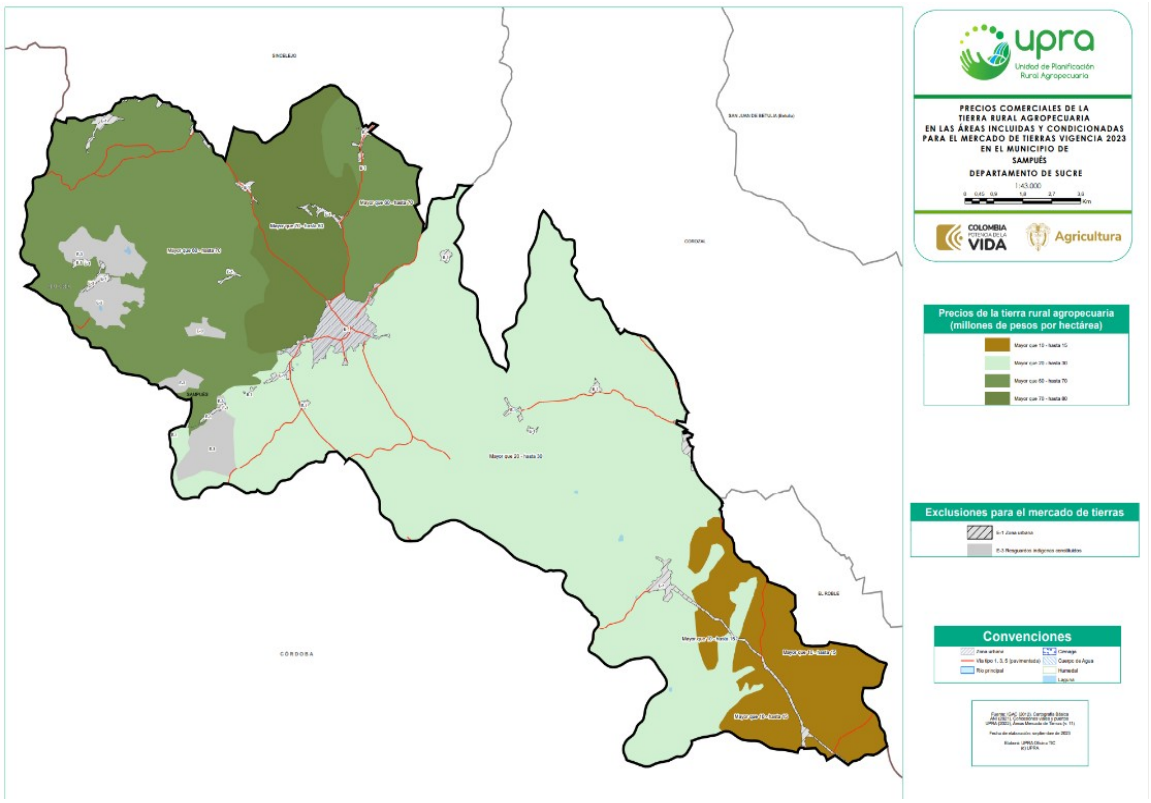
Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Este rango se presenta en la parte sur y oriental del municipio y de la cabecera municipal, es el rango de mayor cobertura del municipio, destacando veredas como Cañaguate, San Luis, San Rafael, Nuevo Oriente, Peñas, Blancas, Palito, Sabanalarga y Achiote. Se presentan suelos con clase de tierra 03 y 04, zonas de topografía de plana a ondulada, suelos de buena calidad con valores potenciales entre 64 y 69 puntos. Esta zona cuenta con acceso vehicular sobre vías en regular y buen estado de conservación con tiempos de desplazamiento menores a 1 hora. Los tamaños prediales predominantes son menores a 2,5 ha, donde se desarrollan principalmente los usos agrícolas y pecuarios. Existe buena oferta de cobertura de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica.

Mayor que 60 hasta 70 millones de pesos por hectárea: Este rango ubicado en la parte occidental presenta cercanía al casco urbano y a los principales centros de acopio del municipio, destacando veredas como El Contento, La Gallera, Bosa Navarro, La negra, Escobar Arriba, Escobar Abajo, Huertas Chicas, Segovia. Corresponde a zonas de topografía de plana a ondulada, buen acceso vehicular con vías en regular y buen estado de conservación. Existe buena oferta de cobertura de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica. Presenta valores potenciales predominantes entre 53 y 58 puntos, el tamaño de los predios en su mayoría es menor a 2,5 ha, y presentan uso actual predominante agrícola y pecuario. En esta zona de destaca la producción de yuca industrial tecnificada.

Mayor que 70 hasta 80 millones de pesos por hectárea: Este rango ubicado hacia la parte norte de la cabecera municipal presenta cercanía tanto al casco urbano como a los principales centros de acopio del municipio, destacando veredas como Mateo Pérez y Matecaña. zonas de topografía de plana, valores potenciales predominantes entre 64 y 69. presenta buen acceso vehicular con vías en buen estado de conservación con tiempos de desplazamiento menores a 1 hora. Existe buena oferta de cobertura de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica. el tamaño de los predios en su mayoría es menor a 2,5 ha, y

presentan uso actual predominante agrícola y pecuario. En esta zona de destaca la producción de yuca industrial tecnificada.

Figura 10. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Sampués



Fuente: UPRA (2023).

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

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 10 hasta 15	2.034,14	Ceja de Mango, Corozal	35-40 puntos y 47-52 puntos	Menor a 1 hora	1-2,5 ha y 5 -10 ha.	Agrícola y pecuario
Mayor que 20 hasta 30	10.989,87	Cañaguate, San Luis, San Rafael, Nuevo Oriente, Peñas Blancas, Palito, Achiote, Sabanalarga	64-69 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha y 1-2,5 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 60 hasta 70	5.386,00	El Contento, La Gallera, Bosa Navarro, La Negra, Escobar Arriba, Huertas Chicas, Segovia	53-58 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha y 1-2,5 ha	Agrícola y pecuario. Yuca industrial tecnificada
Mayor que 70 hasta 80	1.841,05	Mateo Pérez, Matecaña	64-69 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha y 1-2,5 ha	Agrícola y pecuario. Yuca industrial tecnificada

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio existe oferta para el arrendamiento de tierras rurales, se ofertan suelos principalmente para el establecimiento y desarrollo de cultivos como el de yuca industrial, maíz y ganadería. Se arrienda para producción de yuca o ñame anual en $1.200.000 ha, para ganadería entre $1.000.000 y $1.200.000 hectárea por año. El valor por cabeza de ganado oscila entre $30.000 y $40.000 mensual de acuerdo con el acceso al agua y a los tamaños de los potreros.

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola – Yuca industrial	$ 1.000.000 a $ 1.200.000	Ha	Anual	Zonas planas a onduladas con acceso o cercanía a vía principal, disponibilidad de aguas.
Agrícola – Maíz	$ 1.000.000 a $ 1.200.000	Ha	Anual	Zonas planas a onduladas con acceso o cercanía a vía principal, disponibilidad de aguas.
Pecuario - Ganadería	$ 30.000 a $ 40.000	Cabeza	Mensual	Zonas con acceso por vía no pavimentada. Varía de acuerdo con la oferta de forraje y la estación climática. Unidad de Gran Ganado de 1 a 1,5 cabezas por hectárea.

Fuente: UPRA (2023).

4.18.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Sampués

En atención a las principales variables que participan en la dinámica de tierras e inciden el en valor comercial de estas, se identificó que para Sampués el valor potencial del suelo es directamente proporcional a los precios comerciales. En el menor rango de precios se ubican suelos con valores potenciales de 35 a 40 puntos, mientras que, en el mayor rango de precios los suelos presentan valores potenciales entre 64-69 puntos.

El desarrollo de su económica se destaca en las actividades agrícolas en la producción de yuca industrial, cultivo representativo dentro de la dinámica actual de las tierras, pues los precios comerciales más altos se encuentran sobre vías principales y de uso de estos cultivos. En menor escala se tiene la producción de ñame y maíz, frijol, ají, berenjena, entre otros; en cuanto a las actividades pecuarias se dan en haciendas ganaderas de doble propósito que se dedican al levante y ceba de ganado.

En cuanto a los tiempos de desplazamiento a las cabeceras urbanas más cernas, en general el municipio presenta tiempos de desplazamiento inferiores a 1 hora; y en cuanto el tamaño promedio de los predios rurales estos son micro fundíos y minifundios entre 0,5 ha y 10 ha. Estas dos variables no presentan alta incidencia en los precios comerciales de la tierra ya que estos valores de desplazamientos y de tamaño predial son predominantes tanto en el rango mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea como en el rango determinado en mayor que 70 hasta 80 millones de pesos por hectárea.

El rango de precios predomínate en el municipio es mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea, con 10.989,87 ha, representado por el 54,27% del total de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras, se caracteriza por tierras planas con valores potenciales predominantes en rangos de 64-69 puntos, tiempos de desplazamientos menores a 1 hora y tamaños prediales mayor a 1 hasta 2,5 hectáreas.

Se presenta el arriendo como una forma de acceso de tierra productiva, pues con el auge de la yuca industrial los arriendos han aumentado considerablemente, anteriormente para actividades agrícolas el arriendo estaba entre $300.000-$400.000 pesos por hectárea año, hoy día esta $1.000.000-$1.200.000 pesos por hectárea año.

4.19. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de San Benito Abad

4.19.1. Dimensión contextual

San Benito Abad es un municipio localizado en el departamento de Sucre, a una hora y veinte minutos de la capital, Sincelejo, en un recorrido de 70 kilómetros por la vía a Sampués. Se ubica al suroriente del departamento, en la subregión de La Mojana. Sus límites son: Al norte con los municipios de El Roble, Sincé, Galeras y Magangué (Bolívar), al oriente con los municipios de Sucre y Majagual (Sucre), al sur Majagual (Sucre) y Ayapel (Córdoba), al occidente con los municipios de San Marcos, Caimito (Sucre) y Chinú (Córdoba).

El municipio de San Benito Abad se localiza en el piso térmico cálido húmedo y de acuerdo con los datos meteorológicos de la Estación San Benito Abad. El clima del municipio se encuentra en la Zona de Vida bosque húmedo tropical (Bh-T) y bosque húmedo premontano (Bh-Pm), todos en el clima cálido seco y cálido húmedo (Alcaldía municipal de de San Benito Abad, 2003). La temperatura media de San Benito Abad es de 27.6°C, variando este promedio en los meses de invierno en los cuales puede llegar a 27.2°C y en los meses de verano alcanza un promedio de 27.8°C.

La precipitación media anual es de 1.524 mm, está asociada a la Zona de Convergencia Intertropical (ZCIT) y se distribuye en un régimen monomodal que se extiende entre los meses de abril a noviembre, siendo agosto y octubre los meses más lluviosos. Tiene una extensión de 160.096,82 ha y una población de 31.306 habitantes. El municipio se enfrenta a diferentes tipos de amenazas como las de tipo geológico, hidrometeorológicas (inundaciones, sequias); edáficas como la erosión y la remoción en masa, los incendios forestales y la contaminación del aire, eólicas (el viento) y las provocadas.

San Benito Abad, para el año 2024 según las proyecciones de población calculadas por el DANE con base en los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV) 2018, cuenta con 31.306 habitantes, la población

desagregada por área para 2024 en su parte urbana registra 5.800 habitantes que representan el 18,50%, y en los centros poblados y rural disperso se ubican 25.506 habitantes, que corresponden al 81,50% del total de la población (TerriData, 2023a).

La población étnica total es de 7.385 personas, correspondiente al 23,59% del total. en cuanto a su distribución se tiene que 2.140 personas son indígenas que corresponde al 6,84% del total, respecto a los otros grupos étnicos su representación es muy baja, siendo la población Negra, mulata o afrocolombiana la segunda con 5.242 personas que representan el 16,74% del total

De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial (Alcaldía municipal de de San Benito Abad, 2003) la división política del municipio está compuesta por el casco urbano y diecinueve (19) corregimientos y veintiséis (26) veredas distribuidas en tres zonas geográficas que tiene el municipio. La Zona de Sábanas, Zona de Ciénagas y la Zona de Rabón, condición que permite tener varias opciones productivas con cultivos que se adapten a estas condiciones fisiográficas, tales como frutales en las partes altas que no soporten encharcamientos y arroz, ganadería en las tierras bajas con problemas de drenaje y encharcamiento cuyo aprovechamiento se da en la época de verano, condición que favorece la oferta de varios productos.

Los corregimientos son: Ciénaga Nueva, Cuiva, Cizpata, Doña Ana, El Cauchal, El Limón, Guayabal, Jegua, Los Ángeles (Corral Viejo), La Ceiba, Las Chispas, Las Delicias, La Ventura, Punta de Blanco, Punta Nueva, San Isidro (Loma Seca), San Roque, Santiago Apóstol, Villanueva (Los Ponches), Rancho La Tia. Comprende un área de 160.096,82 ha, lo que representa el 14,94% del área departamental.

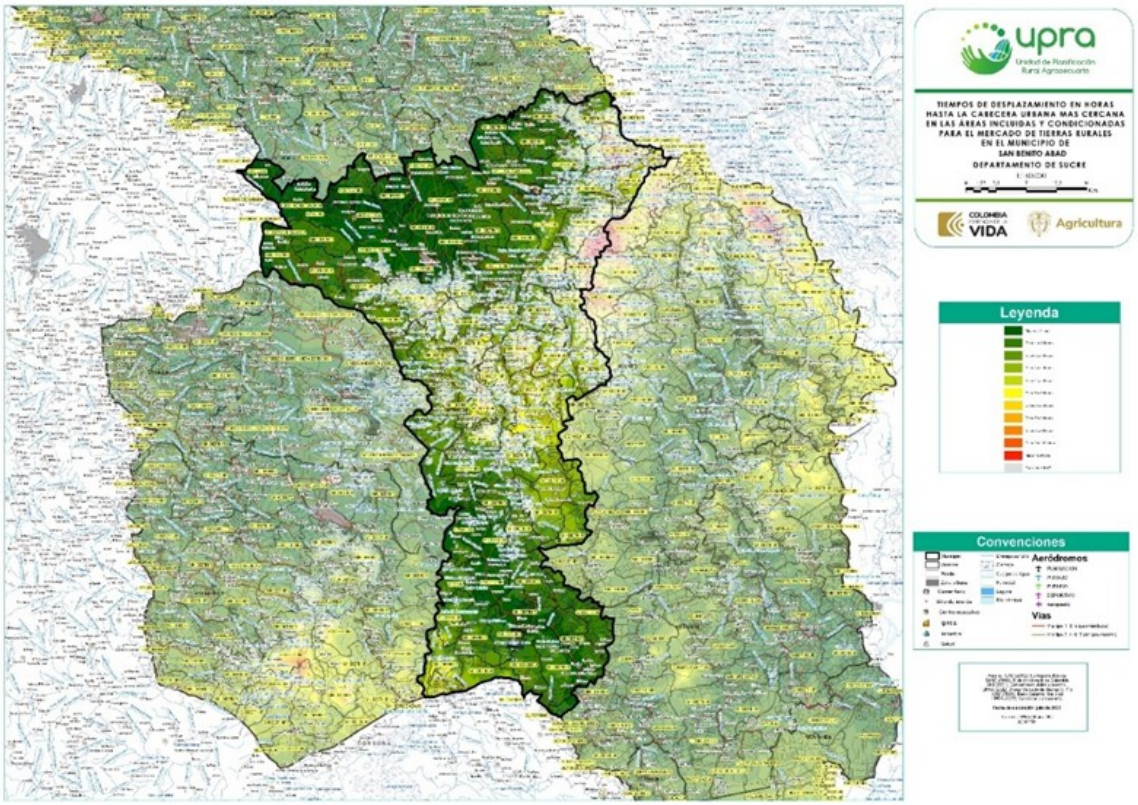
En cuanto a las veredas existentes son Honduras, San Isidro de Costa Rica, Guatinaja, Empresa El Deseo, Empresa Colombiana, Puerto Leticia, El Pital, Moguan, Bello Horizonte, lomas de San Juan, El Guamo, San Matías, Parcelas de Guayabal, Caño Viejo, Los Camajones, Caño Caimán, Parcelas de Santa Fe, El

Chupo, Las Pozas, El Chinchorro, Remolino, La Plaza, Pasifueres, Tosnovan, San José de las Mellas, Venezuela.

En cuanto a la infraestructura vial, el municipio presenta cobertura de vías terciarias del 90% aproximadamente, a algunos sitios se accede solo por vía acuática en canoa, Jhonson o en lancha con motor. El corregimiento de más difícil acceso es Ciénaga Nueva, un habitante de este sector gasta más de cuatro horas en llegar a la cabecera municipal por vía acuática ya que es el único medio para acceder a esa región. Los demás corregimientos y veredas presentan menos dificultad en su acceso, hay una red de vías terciarias que en número de 22 vías recorren el municipio con longitud de 196,59 km (pdt San Benito, 2020-2023). El estado de conservación de estas vías es regular y en época de invierno no se puede transitar en vehículo automotor. El sector sur del municipio conocido como Caño Rabón tiene acceso a la vía intermunicipal que de San Marcos conduce a Majagual- Guaranda en el corregimiento El Cauchal.

Tal como lo ilustra el mapa de isócronas, los tiempos de desplazamiento menores a 1 hora predominan en el costado norte del municipio cercano a la cabecera municipal, en el resto de territorio los pobladores rurales deben incurrir en tiempos de desplazamiento entre 3 y 4 horas como consecuencia de la dificultad de acceso por deficiencia de las redes de infraestructura vial, ausencia de estas mismas o el estado de conservación en que se encuentren especialmente en época de invierno, condición que se refleja en los rangos de precios de la tierra bajos en comparación con otros sectores del municipio.

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



Fuente: UPRA (2023).

Con relación a los servicios públicos, según Terridata DNP con base en el Reporte de la unidad de Planeación Minero-Energética (2021), la cobertura de energía eléctrica rural es del 81,01%. En cuanto a la cobertura del servicio de acueducto según el reporte de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios -2022 la cobertura es de 52,32% para el total del municipio. Así mismo, para el año 2022 la cobertura de alcantarillado es 0,00% para el total del municipio, con base en la misma fuente. Respecto a la penetración de banda ancha tomando como fuente MinTic para el año 2021 es 0,58% (TerriData, 2023a). En el sector de la Mojana hay tres (3) comunidades sin servicio de energía eléctrica Ciénaga Nueva, Patía, Caño Caimán.

En las veredas la provisión de agua se realiza a partir de micro acueductos. Se cuenta con treinta y seis (36) acueductos rurales administrados por los mismos usuarios. En cuanto a la conectividad de internet en el área rural es a través de

las instituciones educativas las cuales todas cuentan con este servicio. Diecisiete (17) instituciones tienen acceso a internet. La señal de celular fuera de estos sitios es deficiente. La mejor señal se consigue en la cabecera municipal.

La baja cobertura en la prestación de los servicios públicos no propicia el desarrollo de las comunidades rurales y se convierte en un factor que genera migración, despoblamiento del campo y por ende menor producción, menos inversión y por lo tanto menor dinámica de estos sectores, llegando a manifestarse en ámbitos como la educación, la cual según reporte de las mismas autoridades presenta un índice bajo de calidad por el deficiente acceso a las herramientas tecnológicas situación que coloca a los estudiantes de esta región en condiciones de desventaja frente a otras regiones que sí disponen de facilidad en su acceso.

Existe mediana presencia de entidades e instituciones relacionadas con el desempeño de la actividad rural, entre estas se encuentran El Banco Agrario, Banca Mía, Fundación de La Mujer, Notaria, Registraduría Nacional del Estado Civil, Aunap, ICA. La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos funciona en San Marcos. Esta condición influye en que los trámites que se deben surtir cuando se realiza alguna transacción comercial de un predio no se den y se mantenga un alto grado de informalidad en la tenencia de la tierra, sumado a la desactualización catastral, baja titulación de predios y la costumbre de realizar fraccionamiento o transferencia de predios a nivel familiar sin la debida protocolización y registro. En cuanto a la presencia de instituciones educativas el municipio cuenta con 8 Instituciones Educativas a nivel de bachillerato y 9 Centros Educativos y una Institución Educativa Técnico Agropecuario con énfasis de pesca en Punta de Blanco. Respecto a la prestación del servicio de salud, el municipio tiene un hospital de primer nivel en la cabecera municipal y tres centros de salud en el área rural, Cauchal, Santiago Apóstol y Punta de Blanco, y una IPS privada Salud que atiende a los profesores. Teniendo en cuenta el área del municipio que es el más extenso del departamento y las dificultades de acceso a muchas regiones es deseable aumentar el número de sitios que presten

atención primaria a los habitantes dispersos que se encuentran allí asentados. Respecto al énfasis en la educación que se da con la opción de especialización en actividades agropecuarias en la línea de la pesca es una gran oportunidad para el municipio, dado el potencial que tiene debido a la disponibilidad del recurso hídrico, el 45,5% de su territorio son cuerpos de agua y esta línea del conocimiento permite que los jóvenes opten por capacitarse y ver esta actividad como un renglón productivo de gran relevancia económica, que llevaría al municipio a posicionarse a nivel regional y nacional.

En el municipio no se cuenta con ninguna adecuación e infraestructura de este tipo, ya sea para el suministro de riego o de drenaje. Se desaprovecha un recurso que es abundante en la región y que bien canalizado permite que se tenga producción oportuna y permanente, lo cual con lleva a mejor competitividad con relación a otras regiones productoras. Se han conformado algunas asociaciones que involucran personas en diferentes actividades productivas como agricultores, ganaderos, pescadores, artesanos, cabe resaltar que estas asociaciones necesitan fortalecerse para que puedan tener acceso a los recursos e incentivos que dan entidades como el Ministerio de Agricultura y Desarrollo rural ofrecen para generar proyectos que con llevan a nuevas oportunidades de desarrollo con base en la vocación piscícola y agropecuaria del municipio, con el fin de dinamizar estos renglones económicos, propiciando que sus integrantes puedan permanecer en sus emprendimientos a través del tiempo con beneficio para sus miembros asociados y de la región en general.

Con relación a la participación de las mujeres, se encuentran grupos o asociaciones de mujeres en varios sitios, dedicadas a diferentes actividades como el Grupo de Mujeres La Ventura, Asociación de Mujer final San Roque y Grupo de mujeres de Cuiva. Respecto a la participación de los jóvenes se tiene el programa de Jóvenes en Acción a los cuales se les dicta algunos cursos como el que brinda Prosperidad Social sobre habilidades para la vida, el cual busca fortalecer las competencias en el campo social, laboral y personal, que resultan de suma importancia para ellos, igualmente se busca reactivar el Consejo de

Juventudes en el municipio. El Banco Agrario tiene una línea especial de crédito para jóvenes entre 18 y 28 años, la cual busca que este segmento de la población se vincule a la actividad productiva. A la población adulta se le entrega un kit de alimentos, participan en jornadas de salud, recreación y se fomenta el acceso a los subsidios del estado.

El municipio tiene un desplazamiento poblacional debido al conflicto armado. Para el año 2019 se encuentran 9.060 víctimas ubicadas, de las cuales 4,72% de población indígena, un 1,87% de población afrocolombiana, un 0,08% de palenqueros y un 0,01% de raizales del Archipiélago de San Andrés, el resto o sea el 93,32% dice no pertenece a ningún tipo población étnica (Alcaldía municipal de San Benito Abad, 2020); esta condición hace aún presencia en las zonas más apartada especialmente en el área de ciénagas e influye notoriamente en el precio de la tierra en estos sectores.

Finalmente, en relación con el componente de seguridad, el municipio de San Benito Abad presenta un nivel riesgo **Medio bajo** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV.

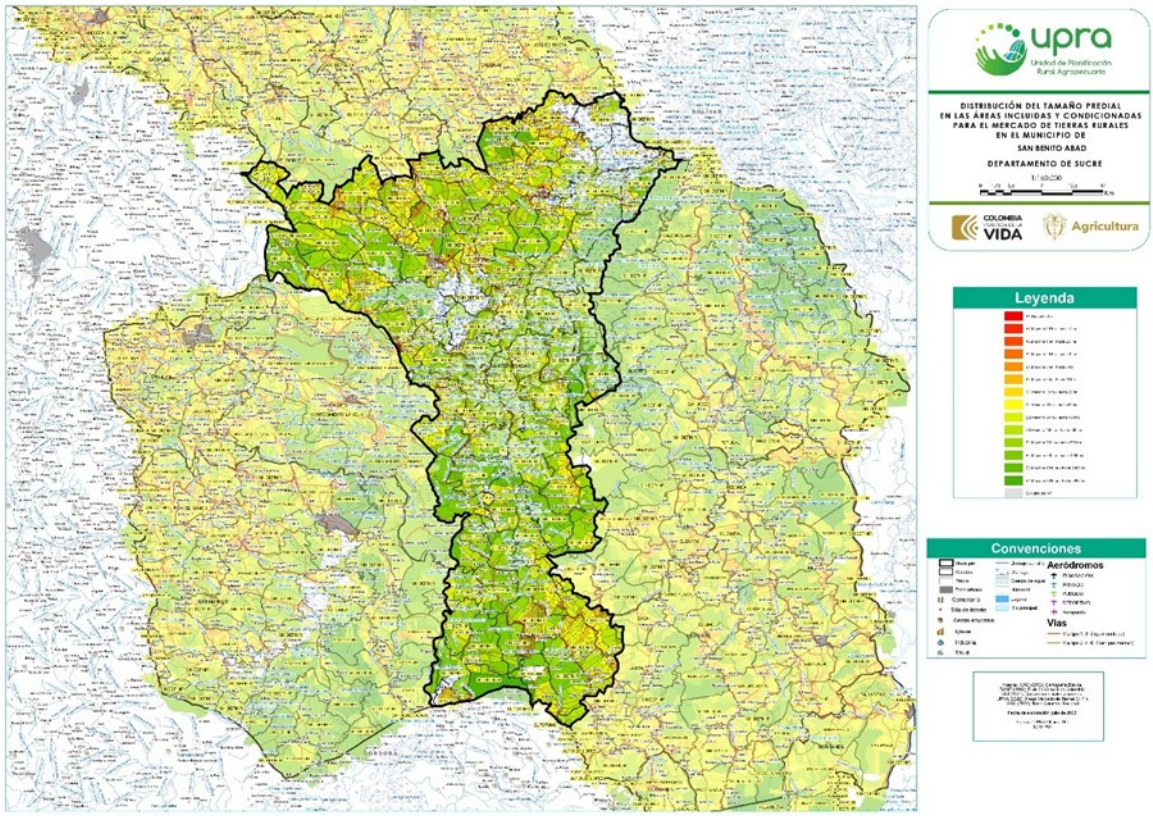
4.19.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

En el municipio de San Benito Abad el tipo de tenencia que se tiene en el municipio proviene principalmente de contratos de compraventa, los cuales se realizan mediante carta venta. Según estudio adelantado por la UPRA (2023) sobre la informalidad a nivel departamental y de acuerdo con el índice y categoría de informalidad por municipio este se encuentra en categoría medio con un índice de 0,59, lo cual representa que el 59% de las transacciones de compra y venta de inmuebles se realiza sin documentos formales que demuestren la plena titularidad de la propiedad del terreno. Condición propiciada en parte por los desplazamientos que tienen que realizar los habitantes para llegar hasta la ORIP que se encuentra en el municipio de San Marcos, dada la gran extensión del municipio y la dificultad que presentan muchos sectores para la libre movilidad por la deficiente infraestructura vial y el estado de

conservación de las mismas especialmente en época de invierno, esto aunado a la tradición de realizar estas particiones entre familiares, lo cual se puede ir normalizando con la realización de campañas para tal fin como son la titulación, actualización catastral que conduzca posteriormente a su legalización.

El tamaño promedio de los predios en el municipio oscila entre 14 y 30 hectáreas. Si se tiene como referencia el estudio realizado por la UPRA (2023) sobre la distribución de tamaño predial existen áreas prediales, incluso mayores de 2000 hectáreas, no obstante, es importante anotar que la última actualización catastral rural del municipio es del año 2009 (DNP, 2023), y de acuerdo con lo informado en las entrevistas a la Alcaldía de San Benito Abad, lo más común en áreas de los predios que se comercializan en el municipio son predios con un tamaño promedio de 20 hectáreas. También se destaca que, de acuerdo con el estudio adelantado por la UPRA, se presenta en el costado norte del municipio tamaños entre 20 ha hasta 50 ha incluso se encuentran tamaños mayores a 200 ha hasta 500 ha. En el costado sur predominan los predios mayores a 500 ha hasta 1.000 ha, ubicándose hacia el costado sur oriental predios con áreas mayores a 20 ha hasta 50 ha. Dado el tamaño promedio de los predios que se comercializan en el municipio que es superior a 20 ha y a lo disperso de la población se obtiene la calificación categoría de ruralidad para el municipio que a nivel de departamento se encuentra como rural disperso, siendo junto con Caimito los dos municipios que obtienen esta calificación en este departamento.

Figura 12. Mapa de distribución del tamaño predial en el municipio de San Benito Abad



Fuente: UPRA (2023).

4.19.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

El Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) vigente es de febrero de 2003. Los usos del suelo en el área rural se definen de acuerdo con la Zonificación General para Reglamentación de Usos del Suelo del Municipio. La zonificación se establece a partir del cruce del mapa donde se delimitan las diferentes zonas para desarrollar las actividades en el municipio de San Benito Abad, así, Zonas Agrícolas (Ac), Zonas de ganadería extensiva (Ge), zona de ganadería semi extensiva y permanente (Gs); Zonas ganaderas y agrícolas en verano (AG), Zona de pesca, reserva faunística y cuerpo de agua (CPR2), zona de explotación minera, TC zona de turismo y la zona urbana (ZU). De acuerdo con la legislación colombiana se debe tener en cuenta las categorías de Especial Significancia Ambiental, por medio de la cual, al hacer el respectivo cruce con las anteriores

zonas, se obtienen 9 unidades ambientales cada una con su respectivo uso. Con la cual se obtiene la zonificación General para la Reglamentación de Usos del Suelo del Municipio de San Benito Abad (Alcaldía municipal de de San Benito Abad, 2003, p. 103).

En esta clasificación se destaca que en la clase de suelo para el desarrollo agrario se establecen tres áreas: Área de Manejo Ambiental Agrícola ubicada en la parte norte y zona sur cuyo uso principal es agricultura intensiva se identifica con el símbolo (PA); la otra área corresponde al Área de Manejo Ambiental Ganadero ubicada en Santiago Apóstol, Punta Nueva, Punta de Blanco, la Ceiba, Sur de Corral Viejo y Cispataca, uso principal Ganadería Intensiva (PG1) y el Área de Manejo Ambiental Mixto correspondiente a tierras de planicie cuyo uso se da solamente 6 meses en época de verano para uso agro pastoril intercalado intensivo (PM). También se establece en la zonificación el uso para el suelo suburbano, suelo protección y para la zona urbana. Al observar esta sectorización se encuentra que en gran parte del territorio no se puede hacer un aprovechamiento durante todo un semestre del año que corresponde al verano, y que estos sectores y debido al cambio climático y a los malos manejos del recurso han hecho que los ciclos naturales de inundación y sequia se alteren y dificulten el aprovechamiento de estos terrenos.

Teniendo en cuenta que el EOT presenta una desactualización de 20 años, el municipio contempla la zona de expansión urbana ubicada en el costado norte y sur del casco urbano. Siendo la más activa la norte que corresponde a la salida hacia Sampués que permite la comunicación con la ciudad de Sincelejo capital del departamento, se observa desarrollos de vivienda y vestigios de actividad comercial y de servicios, igualmente se viene adelantando un programa de vivienda Tipo VIP (viviendas de interés prioritario) con beneficio a sectores de la población de la cabecera municipal y algunos centros poblados de la zona rural. Los centros poblados del municipio se dedican principalmente a actividades agropecuarias y de servicios y guardan una relación directa con el campo, ya que muchos de sus habitantes viven en el centro poblado y se desplazan hasta sus

parcelas a realizar sus actividades de campo, esta relación beneficia al productor por cuanto, consigue en cercanías del predio muchos de los elementos que se requieren en un proceso agropecuario ya sea de tipo agrícola o ganadero.

Referente al conflicto que se pueda estar presentado por el uso inadecuado que se esté dando al suelo en actividades no acordes con uso potencial, no existe diagnóstico en el uso potencial y productivo de los suelos (Alcaldía municipal de San Benito Abad, 2020). Esto no permite establecer el parámetro correspondiente a uso adecuado e inadecuado del suelo. Sin embargo, el uso actual que se da al suelo muestra que el 45,50% son cuerpos de agua, los pastos naturales ocupan el 19,49% y la piscicultura el 11,83%. la ganadería ocupa el 8,65% y los pastos mejorados con el 8,03%, siendo escasa la participación de la agricultura que tiene dos sectores donde se podría desarrollar sin restricción los cuales corresponden a una parte en la zona norte en los corregimientos de la Ventura, San Roque, Rancho La Tía, Honduras, Santiago Apóstol y Punta de Blanco y en la zona sur especialmente para cultivos de arroz dada su condición de suelo en los corregimientos de Cuiva, Las Chispas, Delicias y Cauchal, se observa que los sectores donde se puede desarrollar este tipo de actividad son los que registran los mayores precios de la tierra, siendo más altos al norte que al sur debido además por la ubicación y facilidad de acceso.

En el municipio se presenta conflicto por el desarrollo de asentamientos humanos alrededor de los humedales, los cuales con el desarrollo de prácticas indiscriminadas como, las quemas, talas de bosque nativo, métodos de caza y pesca no adecuados, han diezmado y aniquilado la flora y fauna de estos ecosistemas (Alcaldía municipal de San Benito Abad, 2020).

En cuanto al desarrollo de la actividad minera es una actividad extractiva para la producción de arena y no representa un gran impacto en el medio ambiente del municipio, pero se recibe el impacto derivado de esta actividad en el departamento de Antioquía, lo cual ocasiona contaminación en el complejo cenagoso del municipio, afectando la pesca.

Respecto del turismo se presenta como una alternativa a fomentar qué contribuye al aumento de la competitividad mediante la promoción de un turismo a nivel departamental y nacional mediante la formulación del Plan de Desarrollo de Turismo Religioso – Ecológico del municipio de San Benito Abad. Se contempla como proyecto la construcción de un malecón en inmediaciones de la ciénaga y aumentar la infraestructura hotelera y de servicios necesarios para convertir a San Benito Abad como un destino turístico, cultural y religioso, incluyendo el ecoturismo y agroturismo aprovechando su clima, ecosistemas, paisajes, atracciones naturales. El municipio recibe muchos turistas con ocasión de jornadas religiosas en honor del señor de Los Milagros, pero la infraestructura hotelera y de servicios es deficiente, no hay restaurantes apropiados, baños públicos, y otra serie de carencias que no permiten que el turista se quede en el municipio, si no que se regresa dada la cercanía con la ciudad de Sincelejo por la vía a Sampués, además debe darse un empoderamiento de la población en esta actividad, Al dinamizarse este renglón económico se pueden reactivar otros renglones económicos entre ellos la actividad primaria de la economía o sea el renglón agropecuario.

La industria no ha desplazado la agricultura, no se encuentra ningún tipo de desarrollo agroindustrial. En el sector Los Robles y Los Corrales se tiene un proyecto de Vivienda Prioritaria por el Fondo de Adaptación de unas 270 viviendas. Estos proyectos no entran a competir con la actividad agrícola si no por el contrario, se convierte en un dinamizador del sector, dado que, si los habitantes tienen acceso a viviendas dignas seguramente continúan con más impulso sus otras actividades entre ellas la agropecuaria.

En la parte ambiental se tienen áreas de protección y conservación de los cuerpos hídricos dada la gran área de cuerpos de ciénagas que se encuentran en su territorio, sobre los cuales se ha ejercido mucha presión por parte de nuevos asentamientos, lo que con lleva a un deterioro ambiental, reflejado en la rigurosidad que experimentan los eventos como las inundaciones, las cuales son cada vez más intensas y prolongadas, al respecto hay una débil presencia de las

entidades y autoridades competentes, para tomar las decisiones que se necesitan para hacer de estos ecosistemas fuentes de alimentos, recreación y turismo.

4.19.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El municipio cuenta con un potencial de 15.000 hectáreas aptas para el desarrollo de la actividad agrícola (Alcaldía municipal de San Benito Abad, 2020). En segundo lugar, está la actividad pecuaria y de ella sobresale la ganadería, también presentan un incremento las especies menores, como la avicultura, porcicultura, piscicultura y aves de corral. El arroz es el cultivo con mayor área sembrada, este se cultiva en todo el municipio en la modalidad de secano manual y mecanizado en los dos semestres y con área alrededor de 1200 hectáreas. Otros cultivos de importancia son la patilla con área sembrada de 800 hectáreas, la cual se siembra en la época seca o sea entre diciembre y marzo.

Se cultiva también yuca amarga con área de 200 hectáreas. Teniendo en cuenta que solo se cuenta con un molino pequeño para el proceso de secado y trilla del arroz la mayoría del producto sale para Sahagún, San Marcos, Montería donde existe la agroindustria competente para hacer esta labor, el producto se lleva como arroz Paddy para secarse y trillarse en molinos de esas ciudades. Con relación al cultivo de patilla se comercializa mediante compradores externos que la compran directamente en el municipio y es llevada a los mercados de Cartagena, Sincelejo, Barranquilla.

Consultado el Boletín Informativo de la Red de Información y Comunicación del sector Agropecuario- Agronet, en su sección de Estadísticas agrícolas para el municipio de San Benito Abad para el año 2022, da el siguiente reporte:

Tabla 7. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Benito Abad

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Arroz Secano Mecanizado	3.200,00	4,00
Arroz Secano Manual	450,00	4,00
Maíz Amarillo Tradicional	200,00	3,00
Maíz Amarrillo Tecnificado	150,00	4,00

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Palma de aceite	150,00	2,80
Plátano	139,00	3,00
Yuca	100,00	7,00
Patilla	100,00	7,00
Mango	76,00	10,00

Fuente: UPRA (2022)

En la zona de sabana se ha incrementado el cultivo de marañón, también se cuenta con cultivos de mango tecnificado y coco en un área de 100 hectáreas. En cuanto a la actividad pecuaria. la principal es la ganadería bovina en la modalidad de (pastoreo extensivo tradicional), ganadería bufalina, ganadería porcina, aves de corral, piscicultura y pesca. El Censo Nacional Bovino 2023 realizado por el Instituto Colombiano Agropecuario ICA,2023, reporta un total de 44.186 bovinos repartidos en 519 fincas con bovinos. La modalidad de explotación es doble propósito, se ubica en el sector conocido como Caño Rabón o sector de la Mojana al sur del municipio. La explotación ganadera en toda la región de la Mojana tiene un manejo especial debido a los periodos de verano e invierno, dependiendo de la época del año y las condiciones de inundación se realiza el fenómeno de la trashumancia o sea del desplazamiento de los ganados desde las zonas altas o secas hacia las zonas bajas aledañas a la ciénaga, esto se realiza en época de verano, para aprovechar los renuevos o pastos que surgen al momento de retirarse la inundación y los ganados se vuelven a trasladar a las zonas altas cuando aparecen nuevamente las lluvias, esta modalidad de explotación se da en la zona noreste, este y en la parte media del municipio donde predomina el complejo cenagoso, el tipo de ganadería que se maneja es extensiva con bajos rendimientos tanto en carne como en leche, pero constituye una actividad importante en el municipio.

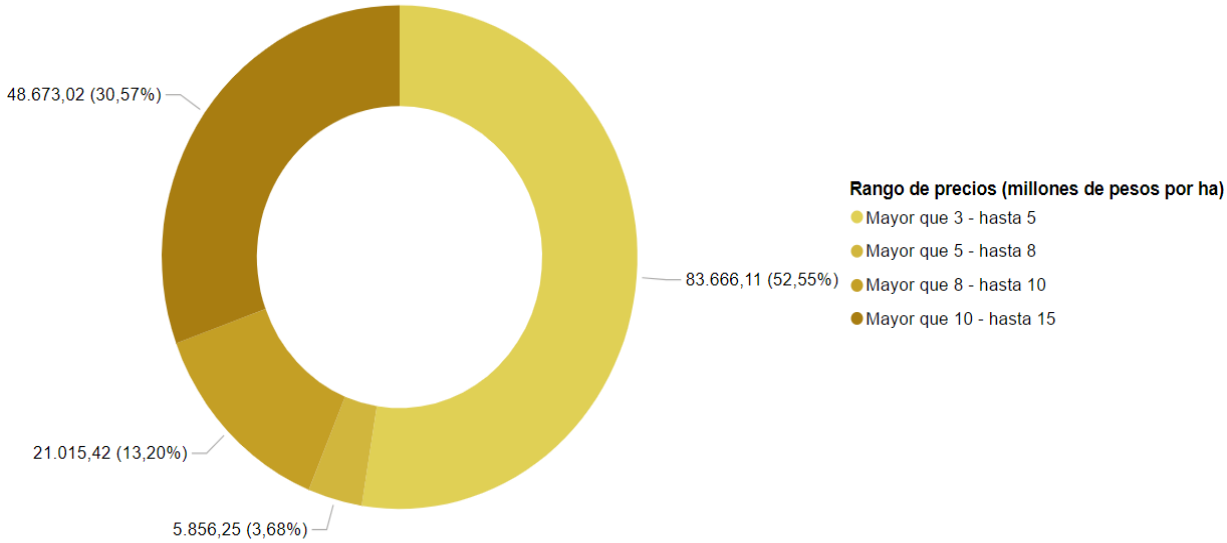
La piscicultura es otras de las actividades importantes en el municipio dada la gran cantidad de ciénagas y cuerpos de agua que tiene el municipio que abarcan un área de 67.351 hectáreas y de la cual dependen una gran cantidad de familias ubicadas en el costado nororiente y central del municipio. El tipo de pesca que se desarrolla es de tipo artesanal, con muchos asentamientos humanos a su

alrededor de los humedales (Alcaldía municipal de San Benito Abad, 2020). Estos humedales por prácticas inadecuadas como quemas, tala de bosque y los métodos de pesca, ocasionan graves daños al ecosistema. Se hace necesario que las autoridades ambientales ejerzan mayores y eficaces controles y que, con programas de capacitación se concientice la población de la conservación del recurso y que con ello se puede lograr hacerla más eficiente y rentable para beneficio de toda la comunidad. El valor del jornal en la zona en actividades agropecuarias es de $30.000 con todo incluido en horario de 07:00 am a las 12:00 m.

4.19.5. Dimensión económica

Se han determinado cuatro rangos de precios comerciales de tierra rural Escala 1.100.000. La Figura 13 muestra el rango de precios de la tierra en el municipio de San Benito Abad, donde el rango de precio predominante es mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea con un 52,55 % de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 13. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en San Benito Abad



Fuente: UPRA (2023).

La descripción de los rangos de precios de la tierra definidos en el municipio son los siguientes:

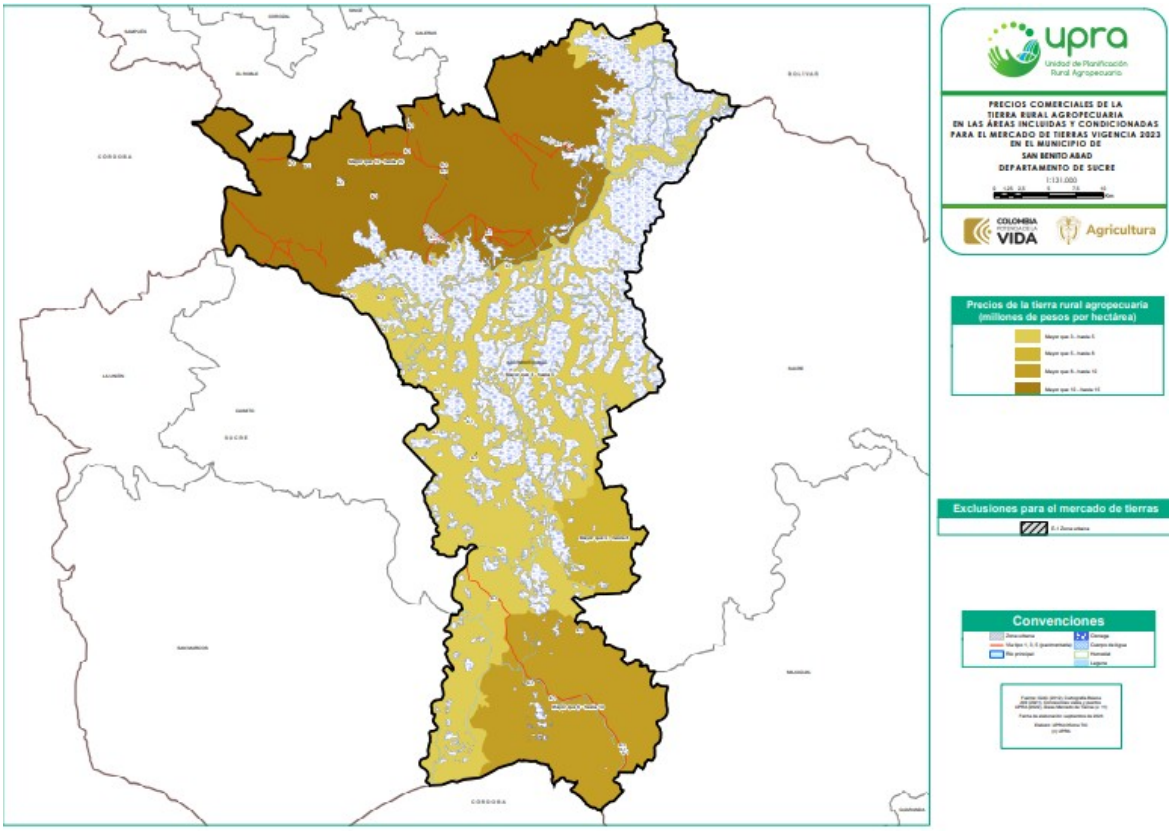
Mayor de 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía plana, acceso por vía acuática, presenta suelos que permanecen gran parte del tiempo inundados aledaños al río San Jorge y ciénagas, los suelos presentan valores potenciales predominante entre 27 a 34 puntos de valor potencial, se ubica en el costado nororiental y central del municipio. Se ubica en el sector nororiente en los corregimientos de Doña Ana, Punta Nueva, Moguan, La Ceiba, Jegua, Cispataca, La Molina, Villanueva, El Limón, Guayabal. Ciénaga Nueva, Cuiva. El tiempo en horas requerido para llegar a la cabecera municipal oscila entre 2 y 3 horas y el tamaño predominante de los predios es mayor a 20 ha hasta 50 ha (18,26%) seguido de mayor a 50 ha hasta 100 ha (17,85%).

Mayor de 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Corresponde a zonas con topografía plana, al oriente del municipio en donde los suelos no presentan periodos tan largos de inundación, los valores potenciales predominante se encuentra entre 53 a 58 puntos. Se encuentra al sur de Ciénaga Nueva hasta el límite con el municipio de Sucre. El tiempo de desplazamiento en horas a la cabecera oscila entre 3 y 4 horas. El tamaño predominante de los predios es mayor a 20 ha hasta 50 ha.

Mayor de 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Corresponde a suelos con topografía plana ubicada al costado sur del municipio en límites con Majagual aledaños a la vía intermunicipal San Marcos- Majagual - Guaranda, los suelos no sufren grandes tiempos de encharcamiento. Se encuentran valores potenciales predominante que van entre 53 a 58 puntos. Comprende terrenos ubicados en las veredas Las Pozas, Santa Fe, Pasifueres, Venezuela, Tosnovan, corregimientos Las Chispas, Delicias, Cauchal, veredas La Plaza, San José de Las Mellas, Remolino, Chinchorro. El tiempo requerido en horas para llegar a la cabecera municipal está entre 1 y 2 horas. El tamaño predominante de los predios es mayor a 10 ha hasta 20 ha.

Mayor de 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Se ubica en el costado norte y noroccidental del municipio cercanos a la cabecera municipal límites con el municipio de Galeras y El Roble, Caimito y el departamento de Córdoba, y al norte del río San Jorge, corresponde a la zona en que los períodos de inundación no son tan prolongados, hay acceso por vía terrestre, se presenta una alta división predial en tamaños pequeños, los valores potenciales de los suelos predominantes oscilan de 77 a 84 puntos. Este sector corresponde los Corregimientos de Punta de Blanco, Santiago Apóstol, San Roque, La Ventura, Cabecera Municipal, Rancho La Tía, Los Ángeles, San Isidro. El tiempo requerido para acceder a la cabecera municipal en horas es menor a 1 hora y el tamaño predominante de los predios es hasta 0,5 hectáreas.

Figura 14. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria San Benito Abad



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 8. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de San Benito Abad

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de valor potencial predominante	Tiempo de desplazamiento predominante	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 3 hasta 5	83.666,11	Sector Nororiental y central del municipio	27 a 34	Entre 2 y 3 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha y Mayor a 50 ha hasta 100 ha	Pastoreo, cuando baja la inundación cultivos de arroz, plátano.
Mayor que 5 hasta 8	5.856,25	Sur de ciénaga Nueva.	53 a 58	Entre 3 y 4 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha	Cultivos de arroz, plátano
Mayor que 8 hasta 10	21.015,42	Corregimientos Las Chispas, Delicias, Cauchal	53 a 58	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 10 ha hasta 20 ha	Arroz, plátano, coco
Mayor que 10 hasta 15	48.673,02	Corregimientos: Punta de Blanco, Santiago Apóstol, San Roque, La Ventura, Cabecera municipal, Rancho La Tía, Los Ángeles, San Isidro	77 a 84	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Pecuario, yuca, maíz, coco, arroz

Fuente: UPRA (2023).

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

Tabla 9. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de San Benito Abad

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola Arroz	$1.000.000	Ha	Anual	Zonas planas con acceso vial no pavimentada
Agrícola Maíz	$800.000	Ha	Anual	Zonas planas con acceso o cercanía a vía principal, disponibilidad de aguas
Agrícola Yuca Industrial	$400.000	Ha	Anual	Zonas altas con acceso a vía no pavimentada, con poca disponibilidad de agua
Pecuario Ganadería	$ 50.000 a $ 60.000	Cabeza	Mensual	Para vaca parida en zonas planas con acceso a vía no pavimentada o a senderos con disponibilidad de agua
Pecuario Ganadería	$ 30.000 a $40.000	Cabeza	Mensual	Para ganado escotero o sea sin crías, en zonas planas con acceso o cercanía a vía principal, disponibilidad de aguas

Fuente: UPRA, (2023).

4.19.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San Benito Abad

El rango de precios de la tierra más bajo representa una limitada capacidad de los suelos para establecer sistemas productivos agropecuarios, la deficiencia de cobertura de servicios públicos rurales y las condiciones de accesibilidad, y la vecindad con los ciénagas y humedales que determinan que aproximadamente el 45,5% del territorio municipal este cubierto de agua. El municipio presenta tres zonas diferenciables zonas de Sabana o zona alta al norte de la cabecera municipal, zona de ciénagas localizada al noreste y este y parte central y la zona de Rabón o zona de la Mojana en la parte sur del municipio.

La zona norte próxima a la cabecera municipal donde predomina paisaje de sabana es donde los suelos presentan menos limitantes en cuanto a la

inundación y encharcamiento, en esta zona se puede sembrar cultivos permanentes, ganadería y cultivos de arroz. Este sector presenta los rangos de precio de la tierra más altos del estudio, favorecido además por la mejor cobertura de infraestructura vial, dotación de servicios públicos.

Una segunda zona en precios de la tierra rural es la zona sur a partir del corregimiento de Cuiva incluyendo los corregimientos de Las Chispas, Las Delicias y Cauchal con las veredas el Chupo, Las Pozas, Santa Fe, Pasifueres, Tosnovan, Caño Caimán, La Plaza, Chinchorro, San José de las Mellas; Remolino y Chinchorro, en estos suelos también predomina la actividad agrícola especialmente para el cultivo de arroz y la ganadería.

La zona donde se registra los menores precios de la tierra encontrados en el estudio corresponde al complejo cenagoso ubicado al noreste, este y zona central y occidental del municipio, que comprende el 56,23% del territorio y es donde se presenta menor infraestructura vial, dotación de servicios públicos y por ende mayores dificultades en el desplazamiento el cual debe hacerse por vía acuática por la ciénaga y también por el rio San Jorge y pocas tramos por vías en mal estado de conservación.

En cuanto a la actividad agropecuaria, cabe mencionar que la principal actividad es la agricultura, cuyo principal cultivo es el Arroz cultivado en la modalidad de secano (tradicional y mecanizado), continua en importancia el maíz (mecanizado y tradicional), como tercer renglón esta la yuca (dulce e industrial) y otros cultivos de importancia son la yuca especialmente para consumo en fresco, la palma de aceite, plátano, patilla y ñame.

Los precios de la tierra rural están relacionados con la clase de suelo y a la producción agropecuaria, la cual se encuentra restringida en época de inundación tal como ocurre en la actualidad a raíz del desbordamiento del río Cauca en el sector de Care Gato este hecha a modificado el uso que se da en la región dependiendo del nivel de inundación de los suelos.

En el municipio de San Benito Abad hay muchos problemas de orden público, por la presencia de grupos armados al margen de la ley, lo cual influye de forma negativa en la valoración de las tierras en su valor por Unidad de Área, ocasionado por la baja demanda de tierras.

El municipio de San Benito Abad es el más grande del departamento de Sucre, presenta una gran zona en la cual el único medio de transporte es la vía acuática y que solo en verano se puede acceder a algunos sectores en moto, siendo la zona donde se emplea más tiempo para llegar la cabecera municipal, condición ligada al menor precio que se obtuvo en la investigación de mercado adelantada en la región.

El principal factor que afecta no solamente a San Benito Abad sino a toda la región de La Mojana, lo constituye la inundación causada por el rompimiento a la altura del sector Care Gato de un dique y la arremetida del río Cauca, este hecho altero todo el ciclo hidrológico que se maneja en la región y que permitía el aprovechamiento de los terrenos aledaños a los cuerpos de agua en unos 4 meses en época de verano, cuando escaseaba el pasto en las partes altas o zonas de sabana y lomerío ubicadas al norte del municipio, lo que generaba el traslado de los ganados hasta las partes bajas o playones que se secan cuando baja la inundación y son aprovechados por ya que escaseaba el pasto en la parte norte o alta del municipio por el intenso verano y encontraban pasto en los playones aledaños a las ciénagas.

4.20. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de San Juan de Betulia

4.20.1. Dimensión contextual

San Juan de Betulia es un municipio localizado en el departamento de Sucre a 20 kilómetros de la capital Sincelejo. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra en el nordeste del departamento. San Juan de Betulia limita al norte, con el municipio de Los Palmitos; al oriente, con el municipio de

Sincé; al sur, con los municipios de Corozal y Sincé; al occidente, con el municipio de Corozal. Segregado del municipio de Corozal, del que era corregimiento con el nombre de San Juan de Betulia, fue elevado a la condición de municipio el 5 de diciembre de 1.968. De acuerdo con datos UPRA el área del municipio es de 16.568,95 hectáreas la cual representa el 1,55% del área total departamental. La topografía se caracteriza por predominar con un 28,04% pendientes del 12-25% que son topografías fuertemente inclinadas. San Juan de Betulia presenta temperaturas mayores a 24ºC, de suelos franco limosos y moderadamente profundos, con valores potenciales predominantes de 41 a 46 puntos siendo estos suelos con capacidades interesantes para la producción agropecuaria.

Según el Plan de Desarrollo Municipal del municipio de San Juan de Betulia 2020 -2023, el municipio presenta la siguiente división territorial:

Tabla 10. Corregimientos, veredas y caseríos San Juan de Betulia

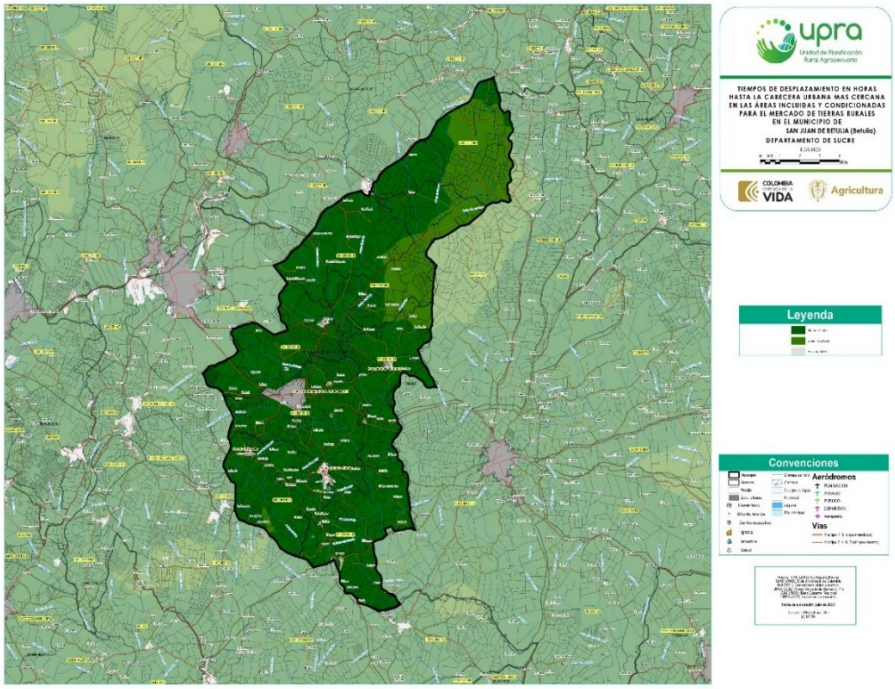
Corregimientos	Veredas	Caseríos
Albania, Sabaneta, Villa López, Loma Alta y Hato Viejo.	El Rodeo, Las cruces, Loma del Látigo, Charco Niza, Santa Catalina, El Socorro, Garrapatero, Canime y El Páramo.	Los Araujos, Cañito, Santo Tomás y Camajón.

Fuente: Alcaldía municipal de San Juan de Betulia (2020)

El municipio cuenta vías que comunican al casco urbano con los corregimientos, las mismas se encuentran en regular estado siendo la vía San Juan de Betulia - Albania la que se encuentra en mejor estado de conservación y la que conecta con Villa López la que presenta mayor dificultad de tránsito principalmente en los meses de invierno. La conexión interveredal se da mediante carreteables en malas condiciones, senderos y caminos de herradura, lo cual dificulta la interrelación de los productores con los centros de acopio. En general el municipio se caracteriza por tener mediano cubrimiento de vías, en regular estado de conservación, que desmejora en época de invierno, lo que se considera un factor negativo respecto al intercambio de todo tipo de actividad productiva agropecuaria. La zona con más dificultad de acceso y más lejana es

Santo Tomás al norte del municipio, aproximadamente a una hora de la cabecera. Predominan los tiempos de desplazamientos menores a una hora en la mayor parte del territorio y máximo de dos horas para los sectores más alejados, tal como se ilustra en el mapa de Isócronas:

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



Fuente: UPRA (2023).

El servicio de energía tiene cobertura aproximada del 85%, la mayoría de los predios tienen la posibilidad de acceder a este servicio sea de forma tradicional o por sistema fotovoltaico, sin embargo, hay algunas zonas que no tienen redes cercanas. La cobertura del servicio de acueducto en el sector rural es de aproximadamente 20%, hay acceso a agua potable en el casco urbano, la zona de Los Palmitos, Albania y las áreas que están pegadas a la vía principal, el resto del municipio incluyendo la zona rural se abastece directamente por medio de pozos profundos o de fuentes naturales. Dentro del municipio de San Juan de Betulia no se ha realizado ningún tipo de adecuación de tierras como distritos de

riego u otro tipo de mejoras para aumentar la productividad del suelo. En cuanto a la señal de telefonía celular es intermitente en las zonas rurales y mejora su calidad en los centros poblados. Las zonas que no disponen de energía eléctrica pueden presentar valores de mercado de tierra inferiores respecto a las que si cuentan con este servicio.

El municipio cuenta con la presencia de un punto de atención del Banco Agrario, para acceder a tramites notariales y registro de instrumentos públicos es necesario desplazarse hasta la cabecera urbana del municipio de Corozal, lo que genera incurrir en gastos extras de tiempo y dinero a las personas que realizan negociaciones de predios en el municipio. El no poder acceder de manera directa al registro de las transacciones, puede considerarse un factor que incrementa de la informalidad.

En cuanto a oferta educativa rural, dispone de colegios de primaria y secundaria tanto en la cabecera municipal como en los corregimientos. No hay sede del SENA, pero si hace presencia con programas variados en modalidad presencial y/o virtual, sin embargo, es necesario el fortalecimiento de programas enfocados a la producción agropecuaria. En la actualidad una parte de los jóvenes que terminan el bachillerato acceden a los diferentes programas que oferta el SENA, mientras que otros buscan oportunidades de trabajo y/o estudio en las ciudades vecinas y son pocos los que se dedican a las actividades agropecuarias, es decir, que en general, hay poco interés por las labores del campo, por lo tanto, la mano de obra se está envejeciendo, dando lugar a un bajo nivel en el relevo generacional.

De acuerdo con el Plan de Plan de Desarrollo Territorial del municipio de San Juan de Betulia 2020 -2023, el municipio no cuenta con grandes corrientes superficiales, dispone de una serie de arroyos intermitentes que presentan volúmenes representativos de aguas en las épocas de invierno, el arroyo más extenso es el Arroyo Grande de Corozal, el cual atraviesa el territorio de oeste a este. La gran mayoría de corrientes se encuentran del centro hacia el sur del

municipio, en este sector se encuentran los siguientes arroyos: el Higueron, Tacunda, Quemado, La Puente del Sur, Ahogayeguas, Quitacalzón, Ceja Gorda, Piletas, La Bonga, Caracolí, Tumbanegros, Burra Vieja, Mamoncito, Del Medio y Racero. En la zona norte se encuentran los Arroyos Paloquemao y Puente del Norte. Además de estas corrientes se distinguen algunas cañadas entre las que tenemos: EL Granayo, Bajo de Dorado, El Almirable, El Mango y El Limón.

Dentro del desarrollo de actividades agropecuarias no existen en el momento organizaciones conformadas por mujeres o de jóvenes, sin embargo, se resalta la presencia de organizaciones dedicadas a la producción artesanal y semindustrial del denominado alimento característico "Diabolín" con la yuca (almidón) cultivada en el municipio. Otra variable influyente en los precios comerciales de la tierra es la percepción de seguridad y las condiciones de orden público. En relación con el componente de seguridad, San Juan de Betulia presenta un nivel riesgo medio bajo de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV y se clasifica en la categoría de Intermedio, estas variables indican la posibilidad del municipio de comercializar y generar bienes y servicios.

4.20.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

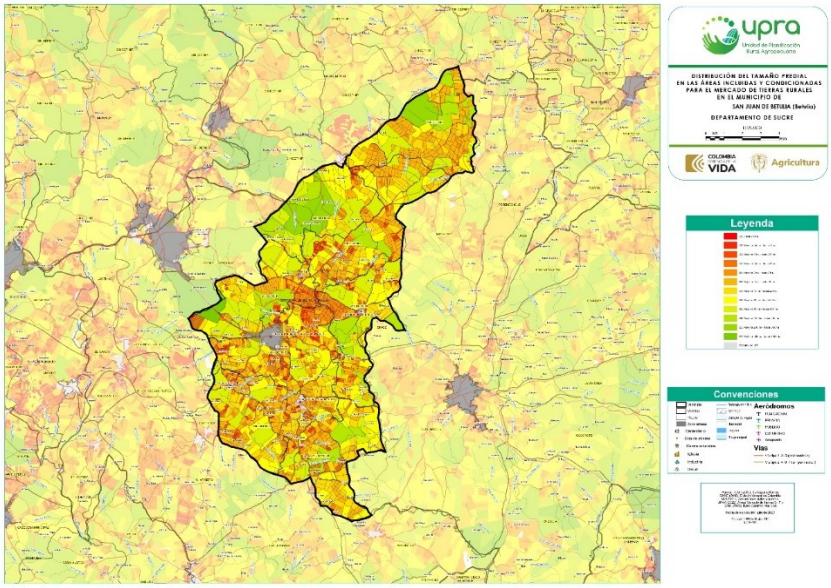
Según proyección del DANE, Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV),2018, el municipio de San Juan de Betulia cuenta con una población de 13.437 personas, en su cabecera municipal registra 6.907 habitantes que representan el 51,2%, y en los centros poblados y en la zona rural dispersa se ubican 6.628 personas con el 48,8%.

Los campesinos son propietarios de tierras con tamaños predominantemente entre 5 -10 hectáreas, algunas para cultivos de pan coger; en general estas tierras son aptas para establecer producción agrícola como cultivos de yuca, arroz, ñame y maíz, o en gran dimensión para producción ganadera. La tenencia de la tierra se ha dado principalmente por sucesiones de manera informal y por compraventas, se protocolizan las escrituras, cuando las hay, pero muchas veces no son registradas.

El municipio de San Juan de Betulia el 46% de las negociaciones se hacen con títulos formales. Según la información recibida, buena parte del área rural del municipio fue titulada mediante los programas impulsados por el INCODER en su momento, sin embargo, en estos procesos se vio excluida la zona sur del municipio donde aún impera la informalidad.

El mapa de distribución del tamaño de la propiedad rural en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras elaborado por la UPRA, indica que los predios se encuentran predominantemente distribuidos en dos grandes rangos de tamaño, el primero con áreas promedio que oscilan en el rango mayor a 5 ha. hasta 10 hectáreas, y el segundo con menores extensiones con áreas que oscilan en el rango mayor a 3 ha hasta 5 ha. En términos del precio comercial de la tierra rural, en el municipio de San Juan de Betulia no hay una diferenciación marcada en la relación entre el tamaño de los predios y el valor unitario de terreno.

Figura 16. Mapa de distribución del tamaño predial en el municipio de Betulia



Fuente: UPRA (2023).

4.20.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

Actualmente la normatividad del municipio se rige por Acuerdo municipal del año 2.000 "Por medio del cual se definen y adoptan políticas e instrumentos de

intervención para el ordenamiento del territorio del municipio de San Juan de Betulia (Sucre)", el cual es un instrumento de planificación que se encuentra desactualizado, lo cual repercute en el mercado de tierras en especial a no determinar las nuevas realidades y municipios en más de 20 años.

Los usos de suelo rural definidos en el en el EOT son: Zona Agrícola, Zona mixta (Ag), Ganadería extensiva (Ge). Actualmente en el municipio no hay desarrollo de usos de turismo, de vivienda campestre, minera o industrial que pudieran representar conflicto de usos respecto a actividades agropecuarias

En la zona suburbana se presenta fragmentación de la propiedad especialmente sobre corredores viales. Esta condición muestra que en estos sectores se ha consolidado el uso permitido por norma, y presentan los mayores rangos de precios de tierra, sin embargo, en el mapa de rangos de precios comerciales de la tierra no se visualizan dada la escala 1:100.000 del estudio

Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El municipio de San Juan de Betulia se caracteriza por desarrollo de actividad agropecuaria con énfasis en la agricultura con productos como la yuca tanto tradicional como industrial, ésta última se ha convertido en la principal actividad agrícola del municipio.

La información consultada en el municipio señala que para el establecimiento de una hectárea de yuca amarga o de uso industrial se requiere un presupuesto de $ 4.500.000 por hectárea y el ciclo productivo es de 7 a 9 meses, generando rendimientos superiores a las 15 ton/ha. Este producto se comercializa directamente con las almidoneras ubicadas en Corozal y en menor escala con una planta instalada en el municipio. La yuca tradicional se utiliza para el consumo interno en fresco y como materia prima para la elaboración de los diabolines que se comercializan en su mayoría en establecimientos sobre la vía que comunica con Corozal y algunos puntos de venta al interior de la cabecera municipal, el excedente es llevado a Sincelejo y Barranquilla.

Consultado el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales 2019 - 2022, elaborado por la UPRA, con base en la información suministrada por municipios, ENAM -DANE, Fedearroz y agremiaciones de productores locales, se tiene que para el año 2022 la producción del municipio de San Juan de Betulia se distribuye de la siguiente forma:

Tabla 11. Área y rendimiento de los principales cultivos en Chalán

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Yuca consumo en fresco	850,00	9,00
Maíz Amarillo Tecnificado	850,00	2,00
Yuca Industrial	171,00	18,00
Ñame demás variedades	148,00	9,00
Arroz Secano Manual	16,00	3,57
Tabaco	3,00	2,00

Fuente: UPRA (2022).

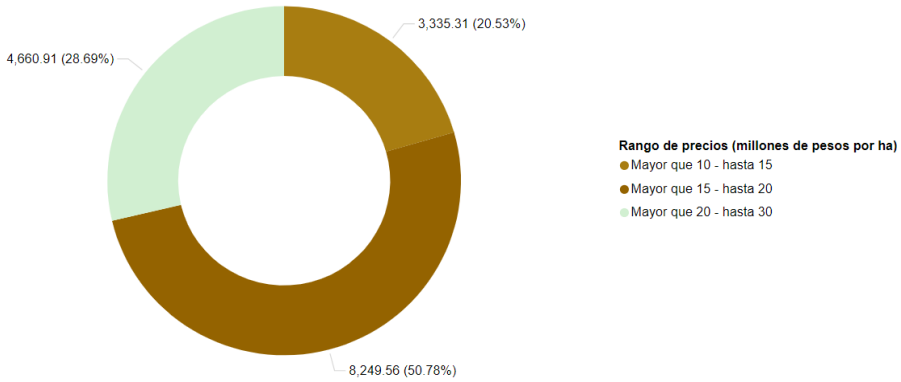
La ganadería conserva un peso importante en la economía del municipio, ésta se desarrolla con doble propósito en modalidad extensiva. La capacidad de carga de animales por hectárea está estimada en 1,5 a 2 cabezas por hectárea, sin embargo, por las condiciones climáticas esta puede aumentar. En cuanto a lo producido, la leche es comercializada con las procesadoras de lácteos ubicadas en el municipio, que en total son cuatro (4): una en el corregimiento de Albania y otras tres ubicadas en el casco urbano. El ganado de carne es enviado en pie a los principales mercados de la región como son Corozal, Montería y Barranquilla debido esto a que en Betulia no existe matadero que permita el procesamiento de la carne.

Se consolida un comportamiento itinerante de la población que en su mayoría habita los centros poblados y el casco urbano y se desplaza a desarrollar labores a las zonas rurales, pero regresa en las noches a sus viviendas. El jornal se negocia entre $ 35.000 y $ 45.000 tanto para las labores de agricultura como para la ganadería, la variación depende si al jornalero se le suministra la alimentación o no.

4.20.4. Dimensión económica

Se han determinado tres rangos de precios comerciales de tierra rural Escala 1.100.000. La Figura 17 muestra el rango de precios en el municipio de San Juan de Betulia, donde el rango de precio de tierra rural predominante es mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea con un 50,78% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 17. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en San Juan de Betulia.



Fuente: UPRA (2023)

Los rangos de precios comerciales de tierra rural Escala 1.100.000 definidos en el municipio son los siguientes:

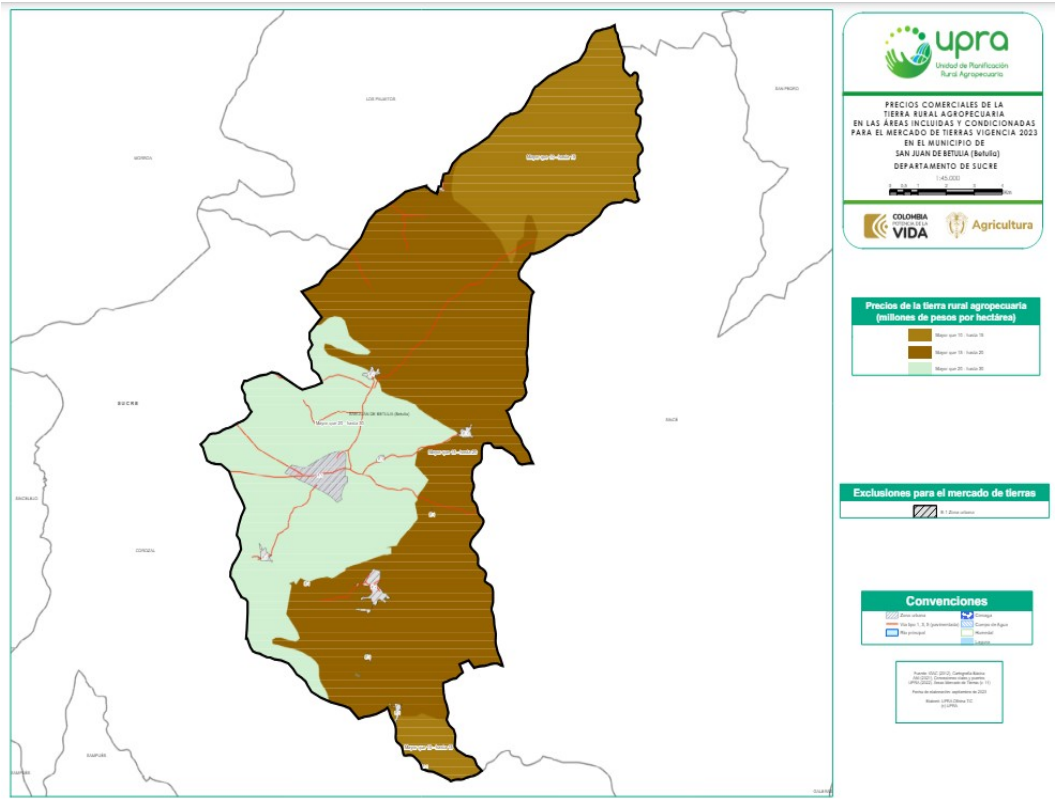
Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Zonas con topografía empinada, con pendientes entre 50- 75%, predominio de valores potenciales entre 59 - 63 puntos, suelos con capacidad productiva moderadamente buena a mediana. Sectores localizados en la parte norte y sur del municipio, en las veredas cercanas a los municipios de Sincé y Corozal, con vías en regular y mal estado de conservación y ausencia de servicios públicos.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Zonas con topografía plana, pendientes entre 0 -3%, predominio de valores potenciales entre 41 - 46 puntos, suelos con capacidad productiva regular y mediana.

Sectores localizados al norte y sur del municipio, cerca al casco urbano y a los centros de acopio, con vías en buen estado de conservación y presencia de servicios públicos básicos.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Zonas con topografía plana, pendientes entre 0 -3%, predominio de valores potenciales predominantes entre 41 - 46 puntos y entre 64 – 69 puntos, suelos con capacidad productiva regular y buena. Sectores aledaños al casco urbano y a los centros de acopio, con vías en buen estado de conservación y presencia de servicios públicos básicos.

Figura 18. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria en San Juan de Betulia



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 12. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de San Juan de Betulia

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 10 hasta 15	3.335,31	El Congo, El Amparo	59 – 63 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	8.249,56	La Victoria, Guayacán, Providencia, Nueva Esperanza, La Palma.	41 – 46 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 3 ha hasta 10 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 20 hasta 30	4.660,91	San Judas, Las Moscas, El Carmen, la Zulia, La Estación, La María.	41 – 46 64-69 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 3 ha hasta 10 ha	Agrícola y pecuario

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio existe oferta de arrendamiento de tierras rurales, principalmente para el establecimiento del cultivo de yuca industrial, además para ganadería.

Tabla 13. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de San Juan de Betulia

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Yuca industrial	$1.200.000 - $1.500.000	ha	Anual	Zonas planas, el valor depende de la cercanía a las vías principales. El ciclo de la yuca es de 8 – 9 meses, pero el arrendamiento se ofrece por el año completo.
Ganadería	$ 35.000 – $ 40.000	Cabeza de ganado	mes	Zonas planas y onduladas con buenos pastos y disponibilidad de agua. 1,5 a 2 UGG/ha

Fuente: UPRA, (2023).

4.20.5. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San Juan de Betulia

En el municipio de San Juan de Betulia el mercado de tierras rurales está diferencialmente marcado por la facilidad o dificultad de acceso a los sectores rurales, es decir, la lejanía al casco urbano y la calidad de las vías, son determinantes en los precios de la tierra, a mayor distancia y menor calidad de vías, el precio de la tierra disminuye. Los predios con frente sobre las principales vías de acceso al municipio (pavimentadas), cuentan con valores superiores a los rangos estipulados, sin embargo, no se realizó mapeo con estas características, toda vez que, dentro de la escala que maneja el estudio se verían como micro zonas.

La principal actividad es la agricultura, siendo la yuca para consumo fresco, el maíz, la yuca industrial, el ñame, el arroz y el tabaco los cultivos más relevantes, presentando la mayor cantidad de área sembrada en el municipio.

En general los suelos rurales del municipio de San Juan de Betulia presentan buenas condiciones agrológicas. Los precios de la tierra están relacionados también con la clase de suelo y la productividad de estos.

Se puede concluir que el municipio de San Juan de Betulia presenta homogeneidad de precios de la tierra en gran parte de su suelo rural que se estima en el intervalo mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea en primer anillo de proximidad al casco urbano de aproximadamente y mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea en un segundo anillo a mayor distancia esta situación se puede explicar desde la equidistancia al casco urbano y al centro poblado la accesibilidad de estos territorios por el estado de sus vías y la similitud en las características físicas de los suelos.

El precio de la tierra rural del municipio está directamente relacionado con el auge de cultivos industrializados como el de la yuca amarga que ha venido jalonando el aumento de dichos valores, adicionalmente la poca oferta de suelo en el municipio también contribuye a mantener elevados los precios.

4.21. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de San Marcos

4.21.1. Dimensión contextual

San Marcos se encuentra situado en la región del Valle de San Marcos, en la subregión del Sinú Centro del departamento de Sucre. San Marcos limita al norte con los municipios de Los Palmitos y San Benito Abad, al oriente con el municipio de Galeras, al sur con el municipio de Sincé y al occidente con el municipio de Sampués.

Sin embargo, el municipio también enfrenta diversos riesgos ambientales, como inundaciones, erosión, sedimentación, sismos, contaminación, sequía, vientos fuertes, vendavales, tormentas eléctricas, avenidas torrenciales, avalanchas y la presencia de un gasoducto y un proyecto hidroeléctrico.

El municipio de San Marcos presenta altitudes entre 5 y 105 msnm, con depresiones en el extremo oriental, en el plano de inundación del río Cauca y San Jorge y alcanza alturas mayores de 100 msnm en sectores de lomerío al extremo occidental en los límites con el municipio de Sahagún, esto determina algunos contrastes en cuanto al relieve y ecosistemas (IGAC, 2023).

Respecto a las pendientes, las pendientes planas comprenden el 50,6% del territorio y se localizan al este donde se aprecian las ciénagas, los pantanos y los paisajes de planicies y el valle aluvial. Las pendientes ligeramente inclinadas ocupan el 29,2% y se localizan en el costado occidental y sur oriental de los valles aluviales. Las pendientes moderadamente inclinadas que ocupan el 15,2% se sitúan en el lomerío y en algunos sectores de taludes de vegas y terrazas de la planicie y el valle aluvial y las pendientes fuertemente inclinadas a ligeramente escarpadas que representan el 5% del territorio, corresponden al lomerío situado al occidente del municipio.

San Marcos, para el año 2024 según las proyecciones de población calculadas por el DANE con base en los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV) 2018, cuenta con 62.361 habitantes, la población desagregada por área para 2024 en su parte urbana registra 33.478 habitantes que representan el 53,70%, y en la zona rural se ubican 28.883 habitantes, que corresponden al 46,30% del total de la población (TerriData, 2023b).

La población étnica total es de 28.847 personas correspondiente al 46,26% del total. en cuanto a su distribución se tiene que 14.435 personas son indígenas que corresponde al 23,15% del total, respecto a los otros grupos étnicos su representación es muy baja, siendo la población Negra, mulata o afrocolombiana la segunda con representación del 23,11% que corresponde a 14.410 personas. En la zona rural existen muchos asentamientos poblacionales distribuidos en 11 corregimientos, 32 veredas (centros poblados más pequeños y más de 60 caseríos (Alcaldía municipal de San Marcos, 2019), con la siguiente denominación:

Corregimientos: El Tablón, Las Flores, Buenavista, El Limón, Caño Prieto, La Quebrada, Cuenca, Santa Inés, El Pital, Neiva y El Latal.

Veredas: El Llano, Candelaria, Ceja Larga, Cuatro Bocas, Palo Alto, Betania, Castillera, Nueva Granada, El Mamón, Montegrande, San Felipe, Rincón, Guerrano, El Torno, Sehebe, Tres Esquinas, El Reparo, Calle Larga, Buenos Aires, Boca Puerta, Trocha Persiana, Barro Blanco, La Metra, El Chopá, Calle Nueva, La Gloría, Venecia, Monosolo, Cucharito, La Costera, Carate, La Balsa, Pajonal, El Oasis, Viloria, El Palomar y El Latal.

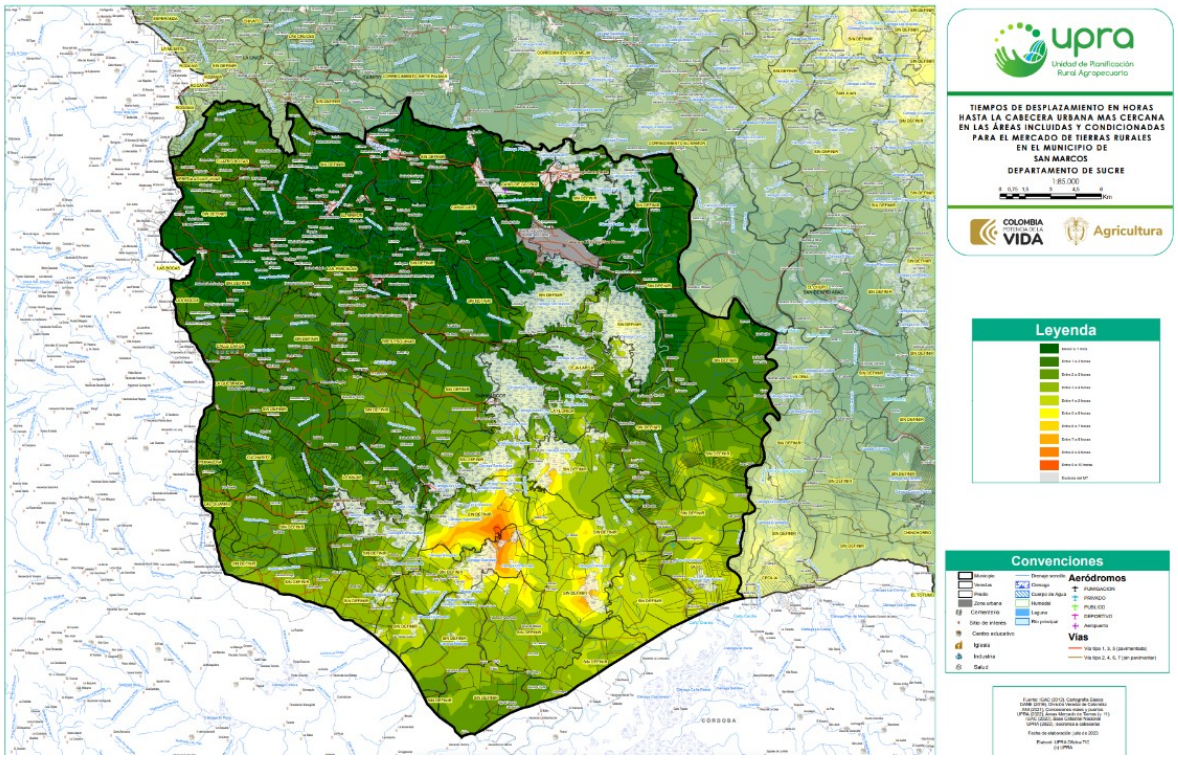
En el municipio se presentan asociaciones de productores de panela, arroz, tales como: Asociación de Usuarios Campesinos Barrio Pablo Sexto. Asociación de productores agropecuarios de San Marcos- APROSAM. Asociación de productores de panela. Asociación de Productores Agropecuarios de La Mojana y San Jorge- ASOPAMOSANC. Las comunidades indígenas hacen presencia con artesanías, cultivan, procesan y comercializan la panela en Montegrande donde se tiene un trapiche para uso comunitario.

La mujer rural tiene un papel mixto, participando en la producción de panela, la pesca, la artesanía, la cría de gallinas y la producción pecuaria. Además, algunas mujeres son líderes comunitarias y trabajan con las comunidades indígenas, donde también hay artesanas. Los jóvenes rurales, en cambio, tienen pocos programas que los involucren en el desarrollo del territorio. El adulto mayor en el campo recibe asistencia social, incentivos y recreación por parte de las instituciones públicas.

San Marcos se comunica por vía terrestre con Sincelejo y Montería, y por vía fluvial con algunas zonas rurales. Cuenta con aproximadamente un 80% de cobertura de vías terciarias en regular estado de conservación. En cuanto a ubicación las veredas más lejanas son La Isla, La Costera y Pajonal en el corregimiento Las Flores en límites con Córdoba, a una hora en moto. El transporte en la margen derecha del río se realiza por vía fluvial.

Teniendo en cuenta el mapa de Tiempos de Desplazamiento en Horas hasta la Cabecera Urbana más cercana, las veredas de la zona norte y parte de la nororiental tienen desplazamientos en general menores a 1 hora. Las veredas de la parte media del municipio se caracterizan por presentar desplazamientos entre 2 a 3 horas hasta 4 o 5 horas; mientras que en gran parte de la zona sur se gastan en llegar a la cabecera municipal entre 5 a 6 horas hasta 9 y 10 horas, en estas zonas el desplazamiento se realiza en gran parte por vía acuática y tramos en moto por caminos en mal estado.

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



Fuente: UPRA (2023).

Con relación a los servicios públicos, según Terridata DNP con base en el Reporte de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarias -2022, la cobertura de energía eléctrica rural es del 69,63%. En cuanto a la cobertura del servicio de acueducto según el reporte de la Superintendencia de Servicios Públicos

Domiciliarios -2022 la cobertura es de 67,45% para el total del municipio. Así mismo, para el año 2022 la cobertura de alcantarillado 23,53% para el total del municipio, con base en la misma fuente. Respecto a la penetración de banda ancha tomando como fuente MinTic para el año 2022 es de 2,86% (TerriData, 2023b).

El municipio cuenta con la presencia institucional del Banco Agrario, operadores bancarios de Bancolombia, BBVA, ICA, Corpomojana, Comité de Ganaderos, Federación de Arroceros, Fenalce, AUNAP, SENA, Notaría, Oficina de Registro de instrumentos Públicos, Registraduría Nacional del Estado Civil, Fedesanjorge que es una federación de segundo grado. El municipio tiene tres instituciones educativas agropecuarias, un centro de salud en las Flores y un hospital de segundo nivel en la cabecera municipal.

En cuanto a la disponibilidad de riego se cuenta con un distrito de riego privado que cubre un área de 300 hectáreas por el sistema riego por pivotes y torres que beneficia a tierras que actualmente se explotan en ganadería intensiva en el predio Nueva Estrella, altamente tecnificado, con fertilización orgánica, en donde se sostienen más de 14 cabezas/ha y fue adquirido por la ANT en el programa de compra de tierras.

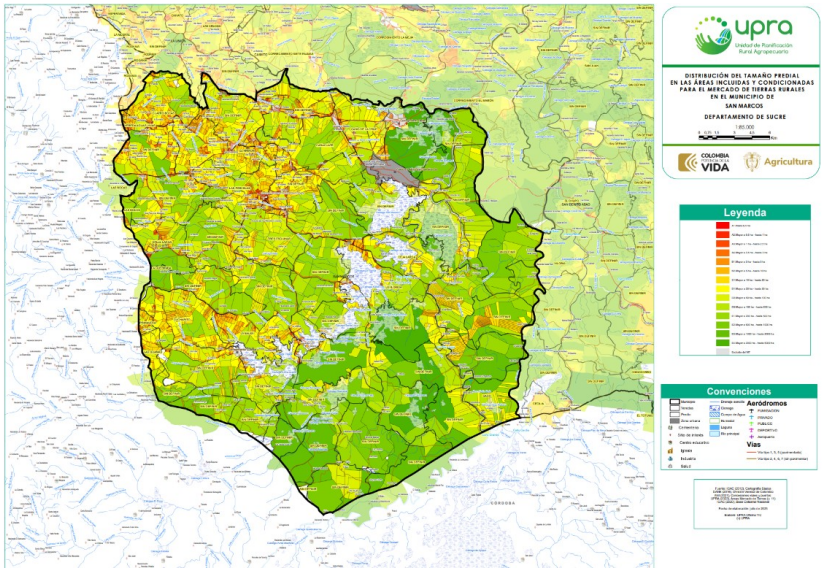
Finalmente, en relación con el componente de seguridad, el municipio de San Marcos presenta un nivel riesgo **Medio Bajo** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, anotando que San Marcos tiene un desplazamiento poblacional debido al conflicto armado, provocado por la presencia de grupos armados ilegales que han desencadenado ciclo de violencia en las últimas décadas a través del dominio sobre el territorio y control social mediante la ejecución de acciones violentas que vulneran los derechos de la población civil (IGAC, 2023). El control territorial lo ejercen, realizando violaciones de los derechos humanos, movimiento de explosivos y otras acciones, debido a las pretensiones de expansión territorial, fortalecimiento logístico y financiero. San Marcos presenta categoría de ruralidad **intermedia** y es considerado el

epicentro económico del sur del departamento por su conexión con la vía terrestre Troncal de Occidente, pero que a su vez facilita la presencia de grupos al margen de la ley.

4.21.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

El municipio de San Marcos, tiene alta informalidad en la tenencia de la tierra, pues el 59,11% de las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2020). Los pobladores rurales se consideran dueños de sus predios, que tienen un tamaño promedio de 8 a 12 hectáreas. Las formas de adquirir la tierra son variadas, como la compraventa, la adjudicación y la sucesión. Además, se presentan otras formas de tenencia de la tierra como la posesión, la ocupación, la aparcería o el arrendamiento. En cuanto a la distribución de los tamaños de los predios los menores tamaños de los predios se ubican en el costado noroccidental y occidental del municipio, con áreas que van desde 2,5 ha hasta 3 ha y desde 20 ha hasta 50 ha, mientras que los tamaños más grandes se encuentran hacia la parte sur y oriental del municipio donde se presentan predios con áreas que van desde 20 ha hasta 50 ha y desde 1000 ha hasta 2000 ha.

Figura 20. Mapa de distribución del tamaño predial en el municipio de San Marcos



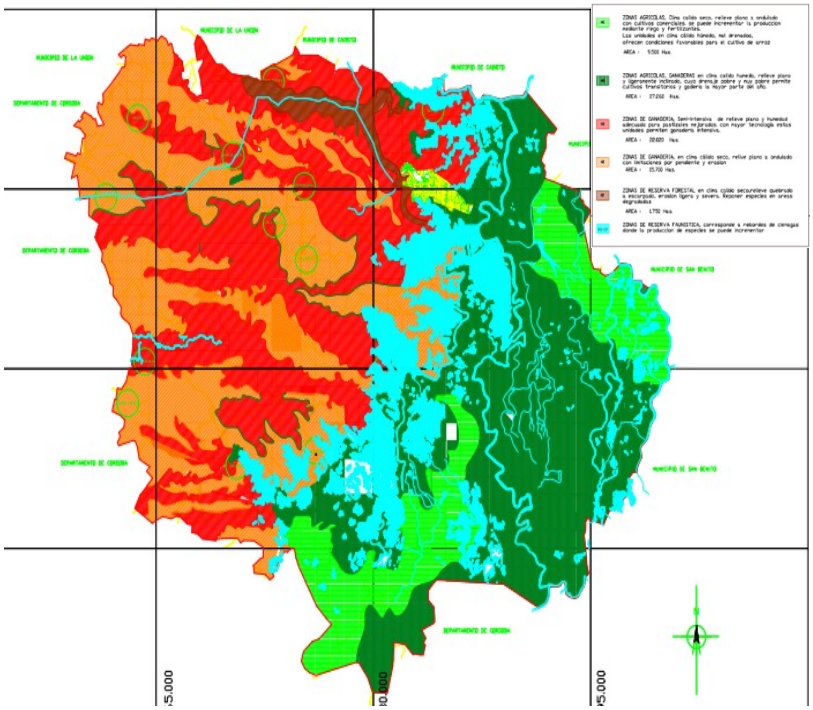
Fuente: UPRA (2023).

4.21.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

Mediante el acuerdo 040 de 2001 se "Por Medio Del Cual Se Adopta El Plan Básico De Ordenamiento Territorial Del Municipio De San Marcos Sucre". Modificado mediante el acuerdo 001 de 2019 "Por Medio Del Cual Se Modifican, Se Adicionan Y Derogan Algunos Artículos Del Plan básico De Ordenamiento Territorial Del Municipio De San Marcos Sucre O Acuerdo 040 2001"

Usos del suelo rural: Para efectos de la determinación de los usos del suelo rural, se tendrán como base la Clasificación Biofísica de los suelos y la clasificación de los suelos por Aptitud de Uso.

Figura 21. Zonificación usos de suelo San Marcos



Fuente: Alcaldía de San Marcado (2019).

Los precios más altos de la tierra rural en San Marcos se presentan en la zona norte del perímetro urbano que es reglamentada por usos de ganadería y los tamaños prediales son menores, por el contrario, el menor rango de precio de

tierra se presenta al sur oriente del municipio donde confluyen zonas agrícolas y ganaderas y sus tamaños son mayores de 100 hectáreas.

En cuanto a los conflictos con el uso del suelo se tiene que solamente el 5,38% de los suelos del municipio tienen un uso adecuado, mientras que el 84,71% se encuentra sobre utilizado, esto de acuerdo a la vocación que tienen estos suelos, dado que, el 62,98% es de vocación ganadera, el 26,21% son cuerpos de agua, el 6, 75% son de vocación forestal y con vocación agrícola el 3,37%. En cuanto al uso urbano se presenta una vocación del 0,70% (Alcaldía municipal de San Marcos, 2020).

No presenta conflicto con la minería, pero sí con los proyectos de hidrocarburos, que generan regalías para el desarrollo social y productivo. El turismo es una actividad con gran potencial, especialmente el agroturismo, el turismo de naturaleza y cultura, y el avistamiento de aves. La industria no ha desplazado la agricultura, salvo por un molino de arroz en la vía al Viajano. La agricultura, sin embargo, está afectando las áreas de importancia ecosistémica, por lo que se requiere mayor aplicación de la normatividad ambiental.

Los centros poblados del municipio se dedican principalmente a la actividad agropecuaria y tienen relación directa con el campo, donde viven el 40% de sus habitantes. El municipio no cuenta con desarrollos urbanísticos significativos, salvo una zona de expansión hacia Guaranda cerca del hospital. El suelo suburbano se caracteriza por la presencia de parcelaciones y viviendas campestres, que se generan por la demanda de recreación y descanso de los habitantes urbanos, estos usos presentan precios más alto pero que por la Escala del presente estudio 1:100.000 no es zonificada.

4.21.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

Su economía se basa en la agricultura, la ganadería y la pesca. En cuanto a la producción de cultivos los más representativos son el arroz y el maíz, estos son cultivos mecanizados. En arroz se cuenta con un área de 1.700 ha con un

rendimiento de 5, 5 ton/ha y costos de producción de $4,950.000. En cuanto al maíz el área sembrada alcanza las 1.400 ha y se obtienen rendimientos de 3,00 ton/ha, también se cultiva arroz de secano en forma manual con rendimientos entre 2,00 y 2,50 t0n/ha equivalentes a una producción de 30 a 40 bultos de 62,5 kilos de arroz Paddy por hectárea.

Se encuentran otros renglones productivos como son la yuca de uso industrial con un área de 200 ha y un rendimiento de 15 ton/ha, mientras que en la yuca para consumo en fresco se reporta un área de 550 ha con un rendimiento de 10 ton/ha. Otros cultivos que han adquirido importancia en el municipio son la patilla, el ñame, el plátano, cacao, maíz para ensilaje. Igualmente es notoria la participación del cultivo de mango que se cultiva en la parte alta del municipio.

Consultado el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales 2019 - 2022, elaborado por la UPRA, con base en la información suministrada por municipios, SICA de la Federación Nacional de Cafeteros, ENAM -DANE y Fedearroz; y agremiaciones de productores locales, entre otros. Para el año 2022 los renglones productivos en el municipio de San Marcos presentan estos datos:

Tabla 14. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Marcos

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Arroz secano mecanizado	1700,00	5,50
Maíz amarillo	1.400,00	3,00
Yuca consumo en fresco	550,00	1,00
Arroz secano manual	400,00	2,50
Patilla	220,00	19,00
Yuca industrial	200,00	1,50
Ñame	80,00	9,00

Fuente: UPRA (2022).

También cuenta con desarrollo actividades ganaderas, con un inventario de 87.000 cabezas de ganado bovino y bufalino, de doble propósito y razas cebuinas, este inventario ha disminuido por la inundación prolongada que se ha

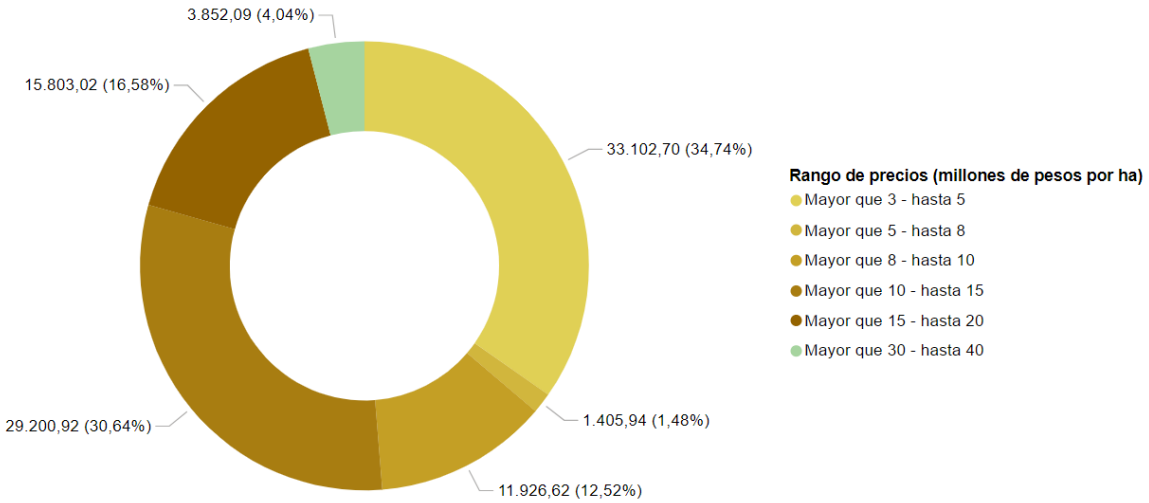
presentado en la zona. La leche que se produce se procesa en tres queseras locales y la carne se transforma en productos cárnicos como chorizos y butifarras. El municipio tiene cultivos de arroz, maíz y caña de azúcar, que se muelen en cinco molinos o se venden a intermediarios o industrias animales. El arroz Paddy se comercializa en Sahagún, Magangué, Caucasia y San Marcos.

El valor del jornal para actividades agropecuarias es de $40.000 a $50.000 si es libre o grabado, y de $30.000 con todo incluido de 7 a 12 pm.

4.21.5. Dimensión económica

Se han determinado seis rangos de precios comerciales de tierra rural Escala 1.100.000. La Figura 22 muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de San Marcos, donde el rango de precio de tierra rural predominante es mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea con un 34,74% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 22. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en San Marcos



Fuente: UPRA (2023)

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

Mayor de 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: son tierras bajas, aledañas a las riberas de las ciénagas, son suelos con topografía plana, pendiente a, predominio de 77-84 puntos de valor potencial, son sector alejado del casco urbano con vías malas, suelos aptos para la agricultura, son terrenos aprovechables sola mente en un semestre del año, en época de verano, porque en época de invierno se inundan, el 27,81% de su área con cuerpos de agua. Presenta tamaños prediales mayor a 20 ha hasta 100 ha.

Mayor de 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: son tierras bajas, aledañas a las riberas de las ciénagas, son suelos con topografía plana, pendiente a, con susceptibilidad a la inundación, en esta zona predominan cuerpos de agua en un 80,15%, las tierras colindantes tienen valores potenciales de 77-84 puntos de valor potencial, es un sector cercano al casco urbano con vías regulares, suelos aptos para la agricultura, son terrenos aprovechables sola mente en un semestre del año, en época de verano, porque en época de invierno se inundan.

Mayor de 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: son tierras de bajas con problemas de inundación, con pendiente a, se ubican al costado oriental del rio San Jorge, hasta el límite municipal, con suelos de media capacidad productiva, con valor potenciales ente 53 y 58 puntos, se encuentran un poco alejado del casco urbano con vías malas, pero todos estos sectores con acceso vehicular, suelos aptos para la agricultura (con cultivos de arroz, maíz, yuca, plátano, patilla) y ganadería en tiempo seco.

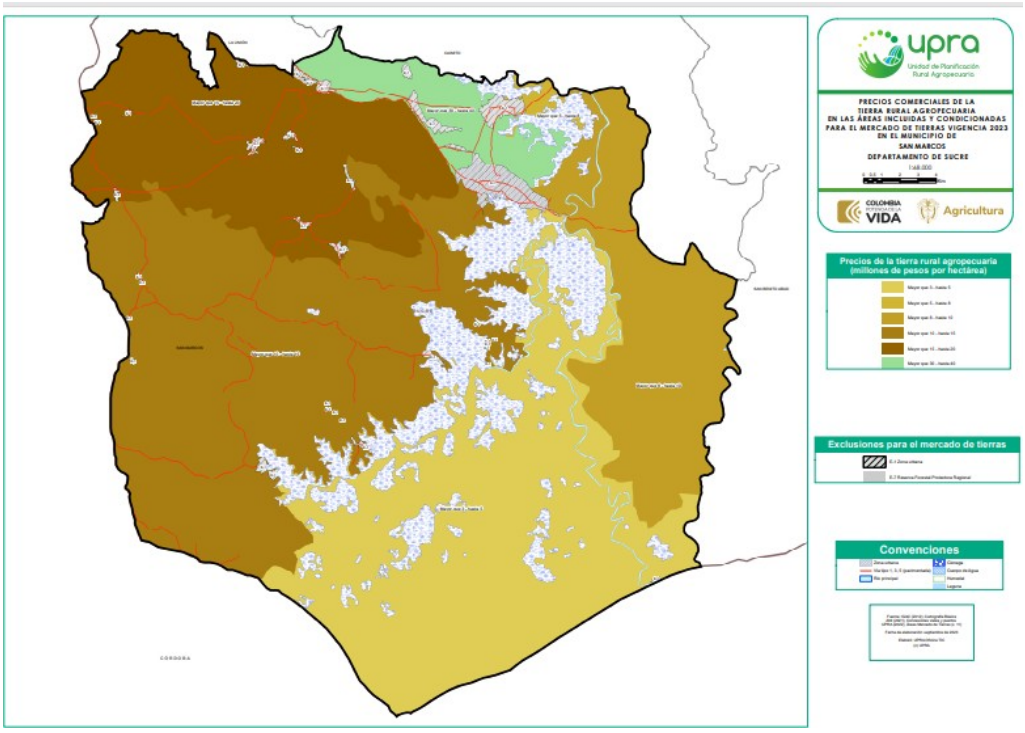
Mayor de 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: son tierras planas y ligeramente inclinadas con pendiente a y c, se ubican al costado occidental del municipio y se extienden hacia el centro del municipio, con presencia de suelos que van desde mala capacidad productiva hasta moderadamente buena y buena con valores potenciales ente 70-84 puntos de valor potencial, se encuentran un poco alejado del casco urbano con presencia de vías en regular estado, los tiempos de desplazamiento son entre 1 y 2 horas a la cabecera municipal, aptos

para la agricultura (con cultivos de arroz, maíz, yuca, plátano, patilla) y ganadería en tiempo seco.

Mayor de 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: son tierras de lomeríos, ubicadas al costado noroccidente del municipio (veredas Cañahuate, Las Parcelas, El Mamon, Aguas Vivas cuatro Bocas, entre otras), son tierras muy productivas, con predominio de valor potencial de 47 a 52 puntos y pendiente inclinadas (c) con acceso regular.

Mayor de 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: son tierras Planas, ubicadas al norte del casco urbano del municipio (veredas Caño de la Cruz, entre otras), son tierras muy productivas, con predominio de valor potencial de 77 a 84 puntos y pendientes planas (a) e inclinadas (c) con acceso bueno, por la cercanía a la zona urbana, uso de ganadería. Prevalece tamaño predial de hasta 0,5 ha.

Figura 23. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en San Marcos



Fuente: UPRA (2023).

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

Rango de precios (millones de pesos /hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor Potencial predominante	Tiempo de desplazamiento	Tamaño Promedio por cantidad de predios	Uso-actual predominante
Mayor de 3 hasta 5	33.102,70	Al lado de las riberas de las ciénagas	Cuerpos de agua y 77 a 84 puntos	Entre 3 y 4 horas	Mayor a 20 ha hasta 100 ha	Suelos aptos para agricultura y ganadería en tiempo seco.
Mayor de 5 hasta 8	1.405,94	Al costado norte en el corregimiento Belén	Cuerpos de agua y 77 a 84 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 1 ha hasta 2,5 ha	Suelos aptos para agricultura y ganadería en tiempo seco.
Mayor de 8 hasta 10	11.926,62	Al costado oriental del rio San Jorge, hasta el límite municipal	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 10 ha hasta 20 ha	suelos aptos para la agricultura y ganadería en tiempo seco
Mayor de 10 hasta 15	29.200,92	Costado occidental y central del municipio	70 a 84 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 5 ha hasta 20 ha	Suelos aptos para maíz, arroz, plátano, ganadería
Mayor de 15 hasta 20	15.803,02	Veredas: Cañahuate, Las Parcelas, El Mamon, Aguas Vivas cuatro Bocas, entre otras	47 a 52 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha hasta 20 ha	tierras muy productivas usos agropecuarios
Mayor de 30 hasta 40	3.852,09	Veredas: Caño de la Cruz, entre otras	77 a 84 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	tierras muy productivas usos agropecuarios

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio de San Marcos existe oferta para el arrendamiento de tierras rurales, se ofertan suelos para el desarrollo de cultivos agrícolas. De acuerdo con las entrevistas realizadas, la modalidad de arriendo en el caso de cultivos agrícolas es para el cultivo de arroz y para las actividades ganaderas, aunque es recurrente otra modalidad de arrendamiento que se practica es la de compartir la producción a medias entre el propietario y el arrendatario, tomando el propietario el 25% de la utilidad.

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola, arroz	$550.000 a $600.000	ha	Cosecha	Cultivo mecanizado secano
Pecuario-Ganado escotero	$ 35.000	Cabeza	Mensual	Si hay inundación el precio sube
Pecuario - Ganado vaca parida	$ 50.000	Cabeza	Mensual	Si hay inundación el precio sube

Fuente: UPRA (2023).

4.21.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San Marcos

En cuanto a la actividad agropecuaria, cabe mencionar que la principal actividad es la agricultura, cuyo principal cultivo del municipio es el Arroz (secano y mecanizado), continua en importancia el maíz (mecanizado y tradicional), como tercer renglón esta la yuca (dulce e industrial) y otros cultivos de menos escala, pero no menos importante son los cultivos de patilla y ñame.

Después del cultivo de arroz el segundo renglón de la economía rural del municipio de San Marcos es la ganadería extensiva, por estar sujeto al aspecto climático principalmente a las épocas de lluvias, el ganadero del municipio, en épocas de verano se ve obligado a la trashumancia de los animales a las partes bajas del territorio y de municipios vecinos. La piscicultura artesanal, es una de las actividades económicas destacadas y se desarrolla principalmente en las

riberas de las ciénagas. Los precios de la tierra rural están relacionados con la clase de suelo y a la producción agropecuaria, sin influir factores externos como el turismo y la industria.

A pesar de que, en el municipio de San Marcos, no existe explotación minera ni de hidrocarburos, si se encuentra alta afectación por la contaminación ambiental de sus cuencas hídricas ya que captan las corrientes de aguas fluviales provenientes de las zonas de explotación minera de oro que se desarrolla en el norte de Antioquia, sur de Bolívar y Ayapel en el departamento de Córdoba.

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 precio de la tierra 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 macro zonas con respecto a la totalidad de la extensión del municipio.

Las tierras de San Marcos presentan muy buenas capacidades de producción expresado en su rango de valor potencial predominante de 77-84 puntos, sin embargo, factores socioeconómicos como el orden público por la presencia de grupos armados al margen de la ley, influye de forma negativa en los precios de la tierra rural, ocasionado por la baja demanda de tierras.

4.22. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de San Onofre

4.22.1. Dimensión contextual

San Onofre es un municipio localizado en el departamento de Sucre, a 68 kilómetros de la capital Sincelejo. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio hace parte de la subregión del Golfo de Morrosquillo. San Onofre limita al norte con Cartagena y el municipio de Arjona, departamento de Bolívar, al sur con el golfo de Morrosquillo, Tolú, Toluviejo, Colosó y Chalán Sucre, al oriente

con María la Baja y el Carmen de Bolívar, departamento de Bolívar y al occidente con el mar Caribe.

El municipio de San Onofre tiene una superficie total de 107.179,77 Ha., de los cuales aproximadamente 85.000 Ha corresponden a área rural. Con respecto al departamento, San Onofre ocupa el tercer lugar en extensión y cuenta con la mayor área territorial dentro de la subregión costera del Morrosquillo.

La temperatura media mensual es de 27,4 °C, el régimen de lluvias muestra una precipitación media anual entre 900 y 1.200 milímetros. La estación seca puede durar hasta cinco meses o más y la humedad relativa promedio es de 77%. Las intensas temporadas de sequía afectan la producción tanto agrícola como pecuaria del municipio, siendo una condición que se extiende a toda la región de tal manera que no se considera como un factor que influya negativamente en la dinámica de mercado de tierras en San Onofre.

Según indica el POT (2001) el municipio de San Onofre presenta los siguientes tipos de paisajes: **Paisaje de montaña,** localizado en la zona oriental (corregimiento de Pajonalito, Palmira, Aguacate y Buenos Aires), en la cual hay suelos con relieve quebrado y escarpado con derrumbes frecuentes, erosión hídrica por escurrimiento, son superficiales y limitados por rocas, tiene limitantes para el uso agropecuario, el uso actual es bosque secundario y rastrojo. **Paisaje de piedemonte**, localizada al pie del paisaje montaña (corregimiento Pueblito y las veredas Capote, Arroyo Arena y Pava), en general es un paisaje de posición intermedia entre montaña y planicie. Paisaje de lomerío, se encuentra en la zona central del municipio, desde el norte hasta la zona sur, (Pajonal, Planparejo, el Cerro de las Casas, Palacios, sabanas de Mucacal y Barranca), es el paisaje predominante en el municipio, corresponde a zonas poco erosionadas con relieves ligeramente ondulados sobre materiales arcillosos y algunas veces, materiales con arena, cascajo y gravilla. **Paisaje de planicie**, caracterizado por relieve plano, dentro de éste encontramos la Llanura Fluvio- Marina (corresponde a las costas desde Sabanetica hasta Boca Cerrada) y la Terraza

Marina, alcanzado actualmente por las mareas, son sectores afectados por inundaciones y encharcamientos permanente, se encuentra hacia la costa sur del municipio.

San Onofre presenta categoría de ruralidad **rural,** y en el municipio se han venido desarrollando actividades diferentes a la ganadería que apuntan hacia la producción agrícola en cultivos como la yuca y el ñame, cuyo desarrollo son representativos de la región dadas las condiciones edafoclimáticas de la zona, estos a su vez tienen alta demanda a nivel regional. La diversificación permite que se presenten alternativas productivas que propicien un mayor dinamismo en el mercado de tierras.

Según el Plan de Desarrollo Municipal (2020), el municipio en su zona rural está compuesto por 22 corregimientos, 24 caseríos, 17 veredas y una isla:

Tabla 17. Corregimientos, veredas e isla de San Onofre

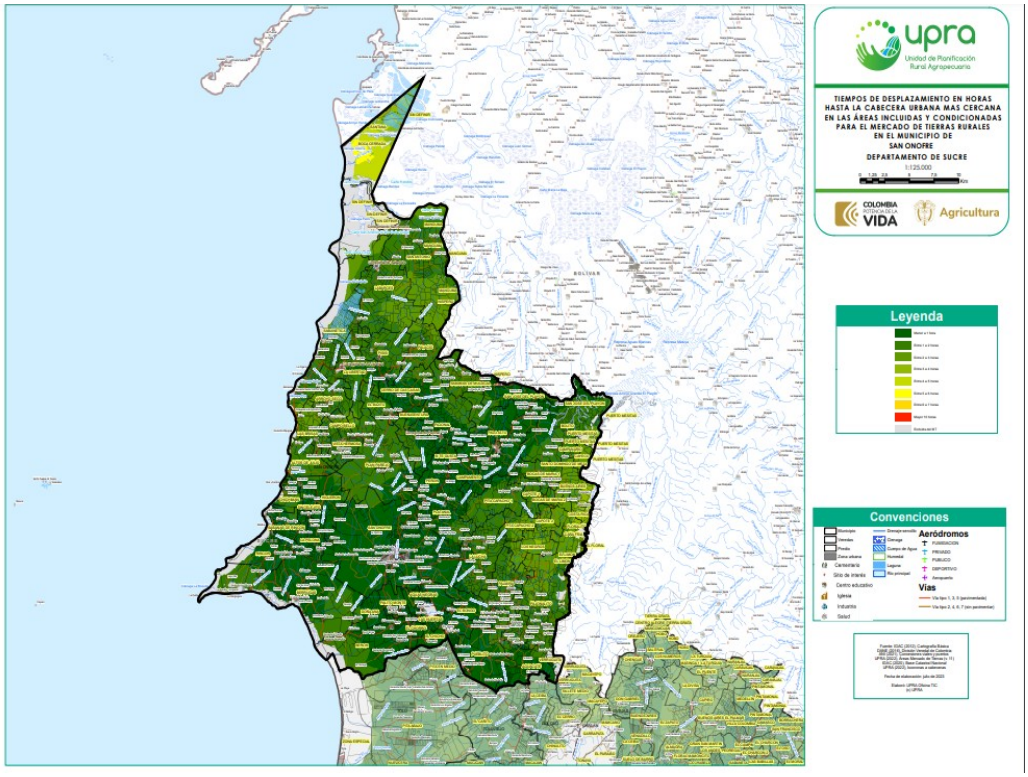
Corregimientos	Caserío	Veredas	Isla
Aguacate, Aguas Negras, Barrancas, Berlín	Alto de Julio, Algarrobal, Arroyo Seco, Arroyo Arena	Bolito, Capote No.1, Capote No.2	Boquerón
Berrugas, Bocacerrada, Buenos Aires, Cerro de las Casas	Boca de los Díaz, Balaustre, Boca de María No.2, Compañía	Campo Bello, Cucal, Costa Rica	
El Pueblito, El Chicho, Higuerón	Caña Fría, Cacique, Doña Ana, El Quero	Cayeco, Chichimán	
Pajonal, Pajonalito, Palo alto, Planparejo	Piñalito, Polo Norte, Pasa Corriendo	El Bajito, La Pelona, Los Negros	
Rincón del Mar, San Antonio, Sabanas de Mucacal	Pava Arriba, Pisisi, Sabanetica, Vista Hermosa	Pita Capacho No.1, Pita Capacho No. 2, Sincelejito	

Fuente: Alcaldía municipal de San Onofre (2020)

El municipio cuenta vías que comunican al casco urbano con los corregimientos con un cubrimiento aproximado del 90 % de vías en regular estado. La comunicación entre los centros poblados y las veredas se hace mediante carreteras veredales sin pavimentar, senderos y caminos de herradura. Con relación a los desplazamientos el sector más alejado del casco urbano y con mayor dificultad de acceso es la vereda Buenaventura. El municipio se

caracteriza por tener permanente acceso entre el área urbana, los corregimientos y las veredas, incluso en invierno, lo que se considera un factor positivo respecto al intercambio de todo tipo de actividad productiva agropecuaria. Predominan los tiempos de desplazamientos menor a 1 hora en la mayor parte del territorio y máximo de 5 a 6 horas para los sectores más alejados, tal como se ilustra en el siguiente mapa de Isócronas:

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



Fuente: UPRA (2023).

El servicio de energía eléctrica para el área rural tiene cobertura aproximada del 80%, varias veredas de la zona montañosa como Los Negros, El Limón, Capote 1 y Capote 2, no cuentan con tendido eléctrico. El acceso al agua potable está disponible en el casco urbano, mientras que, en la zona rural se abastecen con pozos profundos, fuentes naturales y jagüeyes, algunas zonas tienen acueductos veredales. En cuanto a la señal de telefonía celular, es intermitente en las zonas

rurales y los centros poblados, el servicio de internet solo es posible de acceder en los centros educativos. Las zonas que no disponen de energía eléctrica pueden presentar precios de mercado de tierra inferiores respecto a las que si cuentan con este servicio.

El municipio cuenta con la presencia de un punto de atención del Banco Agrario, además, corresponsal Bancolombia, Notaría, Registraduría, Umata. Los trámites de registro de instrumentos públicos deben realizarse en la ciudad de Sincelejo, lo que implica gastos extras de tiempo y dinero. La falta de acceso directo al registro de las transacciones, puede considerarse un factor que incrementa de la informalidad.

En cuanto a oferta educativa rural, dispone de colegios de primaria y secundaria tanto en la cabecera municipal como en los corregimientos. No hay sede del SENA, pero si hace presencia con programas variados en modalidad presencial y/o virtual, sin embargo, es necesario el fortalecimiento de programas enfocados a la producción agropecuaria. En general hay poco interés por las labores del campo, por lo tanto, la mano de obra se está envejeciendo, dando lugar a un bajo nivel en el relevo generacional.

De acuerdo con la información del POT, la cuenca hidrográfica de San Onofre está compuesta por arroyos y quebradas que en su mayoría nacen en las serranías de San Jerónimo y San Jacinto y vierten sus aguas al mar Caribe. Los nacimientos de agua se presentan en las zonas de las cuencas de los arroyos Joján, Torobé, Chiquito, Michigan y el Cucal, los cuales parten cerca del corregimiento Buenos Aires a una altura de 200 msnm. En la Oma Candillal del corregimiento de Pajonalito, se desprende el Arroyo Pita, el Jojancito y el arroyo Sucio. De igual forma en la zona de lomerío, comprendida entre la Cuchilla Mucacal, Barrancas y el Cerro de las Casas, se presenta el nacimiento del arroyo Mucacal, Matatigre, Hicotea y otros. Dentro del municipio de San Onofre no se ha realizado ningún tipo de adecuación para mejoras de tierras como distritos de riego u otro tipo que aumente la productividad del suelo.

Respecto al componente diferencial, hay varias organizaciones de mujeres que se dedican al desarrollo de diferentes cultivos como maíz, plátano, patilla, también realizan algunos procesos de transformación de productos como harina de ahuyama, yuca, plátano y elaboración de platos ecológicos con residuos de cosechas. Participan en programas de capacitación empresarial y mercadeo. Los jóvenes y adultos mayores también participan en las asociaciones de mujeres, toda vez que, es el grupo poblacional que actualmente está recibiendo más apoyos en programas de capacitación y capital semilla.

Los productos generados de las actividades económicas de las áreas rurales se acopian y se comercializan en mercados de la ciudad de Sincelejo, permitiendo que se oferten productos generados en la región, con lo cual se establecen relaciones entre productores y consumidores. Adicionalmente estos grupos asociativos pueden recibir mayores beneficios de los sectores oficiales que les permita expandir y continuar con su actividad productiva. San Onofre es un municipio PDET y esto ha traído beneficio a nivel de mejoramiento de vías, colegios y accesos a proyectos productivos.

Así mismo otra variable influyente en los precios comerciales de la tierra es la percepción de seguridad y las condiciones de orden público. En relación con el componente de seguridad, el municipio de San Onofre presenta un nivel riesgo **medio** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, ocupando el cuarto lugar más alto de IRV a nivel departamental, adicionalmente al alto porcentaje de población inscrita en el registro único de víctimas existe una alta percepción de inseguridad, lo que podría tener un impacto negativo en el mercado de tierras rurales.

4.22.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Según proyección del DANE, Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV),2018, el municipio de San Onofre para el año 2018 de acuerdo con el Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV),2018, cuenta con una población de 49.633 personas, su cabecera municipal registra 19.008 habitantes que

representan el 39,60%, en los centros poblados y en la zona rural dispersa registra 30.625 habitantes que representan el 60,40%.

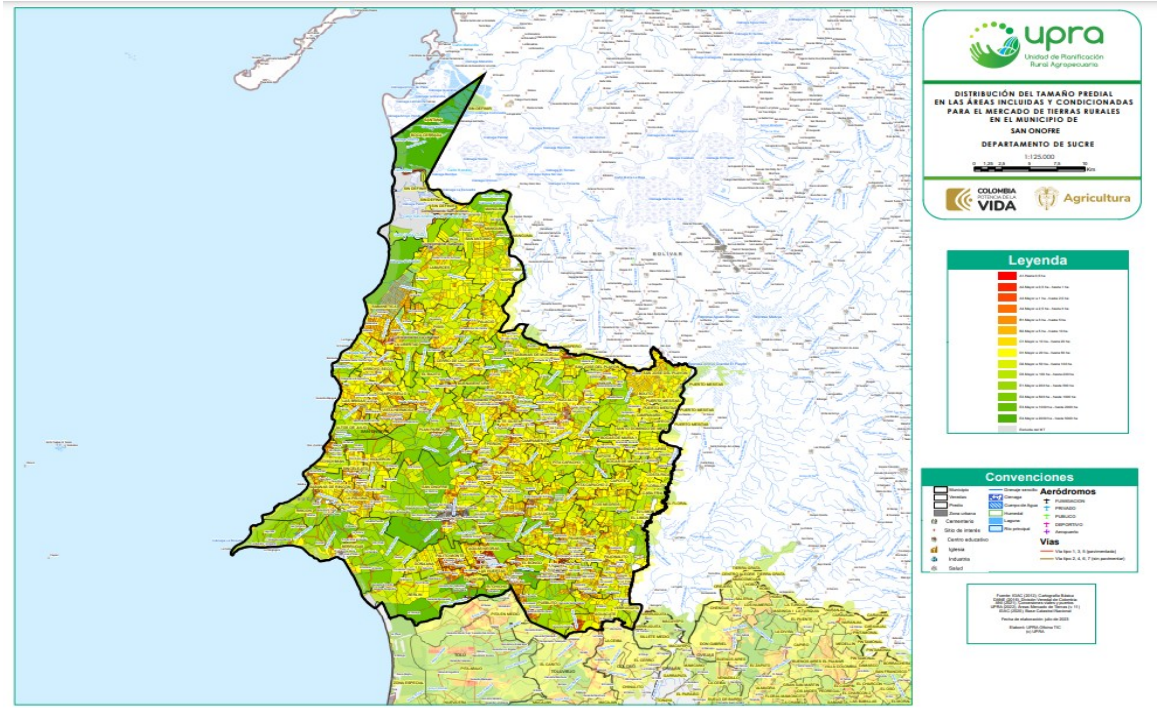
Los campesinos son propietarios de tierras con tamaños predominantemente entre 10 - 20 hectáreas, algunas para cultivos de pan coger; en general estas tierras son aptas para establecer producción agrícola como cultivos de yuca, arroz, ñame y maíz, o en gran dimensión para producción ganadera. La tenencia de la tierra se ha dado principalmente por sucesiones de manera informal y por compraventas, se protocolizan las escrituras, cuando las hay, pero mayoritariamente no son registradas.

El municipio de San Onofre tiene alta informalidad en la tenencia de la tierra, donde el 62 % (UPRA,2022) 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. Debido a esta realidad toma relevancia la figura del arrendatario puesto que la localización de cultivos con propósitos industriales y la actividad ganadera del municipio impulsan este tipo de acceso a la tierra.

El mapa de distribución del tamaño de la propiedad rural en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras elaborado por la UPRA, indica que los predios se encuentran predominantemente distribuidos en dos grandes rangos de tamaño, el primero con áreas promedio que oscilan en el rango mayor a 5 ha y hasta 10 hectáreas, y el segundo con mayores extensiones y áreas promedio que oscilan en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha.

En términos del precio comercial de la tierra rural, en el municipio de San Onofre no hay una diferenciación marcada en la relación entre el tamaño de los predios y el valor unitario de terreno.

Figura 25. Mapa de distribución del tamaño predial en el municipio de San Onofre



Fuente: UPRA (2023).

4.22.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

Actualmente la normatividad del municipio se establece en el Acuerdo No.006 "Por el cual se adopta el plan de ordenamiento territorial municipal, se definen usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores urbano y rural, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes para el futuro desarrollo territorial de San Onofre (Sucre) 2001-2009.

Los artículos del 125 al 149 del POT del municipio de San Onofre definen las áreas de actividad en suelo rural, considerando seis tipos de categorías: Agrícola (PA), Ganadera Intensiva (PG1), Ganadera Extensiva (PG2), Zona Piscícola (PPA), Área de Manejo Ambiental Forestal (PF), Área de Manejo Ambiental Turístico (PT), Área de Manejo Ambiental mixto (ZUC). Con la observancia de ciertas prácticas de uso y manejo que permitan la sostenibilidad en el tiempo, debido a la cantidad de fuentes hídricas que se ubican en este territorio. Esto con el fin de garantizar su permanencia, especialmente para las comunidades que se benefician de su suministro. En la zona suburbana los usos se establecen de

acuerdo con su ubicación, esto es, si se encuentran en corredores viales o de servicios y en zonas suburbana. Esta condición muestra que en estos sectores se ha consolidado el uso permitido por norma, lo cual se manifiesta en los mayores precios de las tierras que en los sectores que tienen otra norma, sin embargo, en el mapa de rangos de precios comerciales de la tierra no se visualizan dada la escala 1:100.000 del estudio. Actualmente en el municipio no hay desarrollo minero o industrial que pudieran representar conflicto de usos respecto a actividades agropecuarias

4.22.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El municipio de San Onofre se caracteriza por desarrollar actividad agropecuaria con énfasis en la agricultura con productos representativos como el maíz, ñame, la yuca, arroz, el plátano, la patilla, la ahuyama, la berenjena y frutales como níspero, corozo, guayaba, limón. Productos que son comercializados principalmente en Sincelejo, Barranquilla y Cartagena. Se destaca también otras líneas de producción a nivel agrícola como la producción madera (la teca, roble y melina). Además, el cultivo de palma africana localizada en la zona de Palo Alto, Polito, Pita Capacho, Campamento y Capote. En el caso de la ganadería, es desarrollada con doble propósito en modalidad extensiva, en el momento la carga de animales por hectárea está estimada en 1,5 cabeza por Ha. La leche es comercializada en asociaciones que tienen centros de acopio y producen quesos artesanales ubicadas en la cabecera del municipio, también hay dos empresas grandes que tienen plantas receptoras (Colanta y Coolechera). Para la comercialización de la carne, el ganado es enviado en pie a los principales mercados de la región como Sincelejo, Corozal, Cartagena y Barranquilla.

Otro reglón importante de la economía en el municipio de San Onofre es la pesca artesanal. En el municipio existen varias asociaciones pesqueras que pescan, procesan y comercializan. De acuerdo con la información recibida por parte de los actores municipales en las zonas de Capote 1 y 2, Los Negros y Aguacate, se están desarrollando cultivos de ñame, yuca de consumo fresco, de uso industrial,

además del cultivo de arroz. El jornal está entre 25.000 y 30.000 pesos sin alimentación, manejan horario de 5 am a 2pm.

Consultado el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales 2019 - 2022, elaborado por la UPRA, con base en la información suministrada por municipios, ENAM -DANE, Fedearroz y agremiaciones de productores locales, se tiene que para el año 2022 la producción del municipio de San Onofre se distribuye de la siguiente forma:

Tabla 18. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Onofre

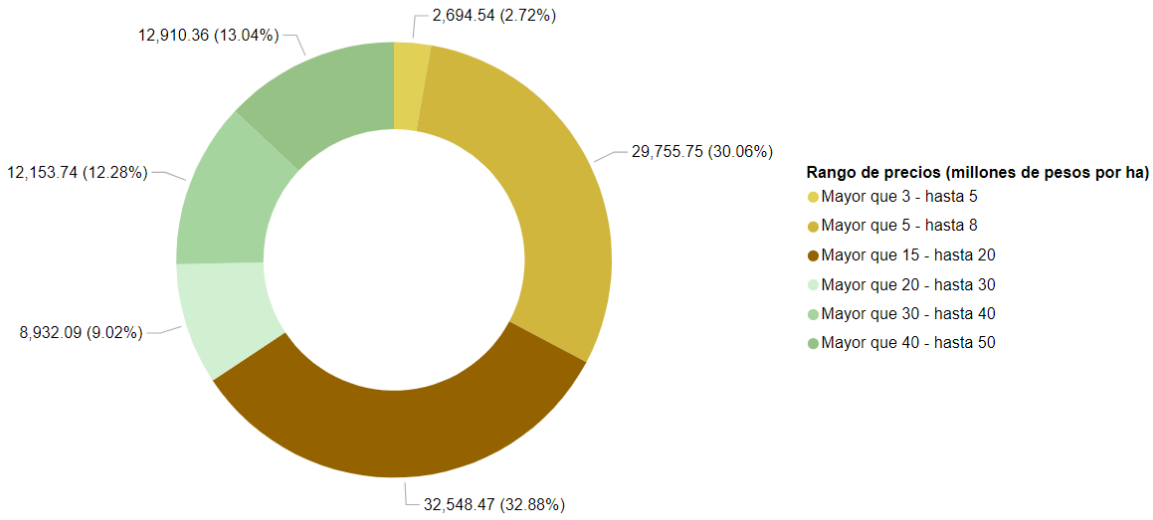
CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año - semestre	RENDIMIENTO Ton/Ha
Yuca consumo en fresco	700,00	16,00
Ñame demás variedades	200,00	10,00
Maíz Amarillo Tradicional	200,00	2,50
Yuca Industrial	150,00	20,00
Maíz Amarillo Tecnificado	55,00	3,50
Arroz Secano Manual	50,00	5,50
Frijol	37,00	2,00
Maíz Blanco Tradicional	30,00	2,50
Maíz Blanco Tecnificado	28,00	4,30

Fuente: UPRA (2022).

4.22.5. Dimensión económica

Se han determinado seis rangos de precios comerciales de tierra rural Escala 1.100.000. La Figura 26 muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de San Onofre, donde el rango de precio de tierra rural predominante es mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea con un 32,88% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 26. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en San Onofre



Fuente: UPRA (2023).

La descripción de los rangos de precios de la tierra rural definidos en el municipio son los siguientes**:**

Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: Son zonas de topografía inclinada, con pendientes de 3-7%, predominio de valor potencial predominante de 27 - 34 puntos. Suelos con capacidad productiva mala. Sector localizado en la parte norte del municipio, con vías en mal estado de conservación y ausencia de servicios públicos. Se caracteriza por presentar terreno cenagoso y alta probabilidad de inundación.

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía inclinada, con pendientes de 3 -7%, predominio de valor potencial predominante de 27 - 34 puntos. Suelos con capacidad productiva mala. Son sectores distantes del casco urbano en el municipio. Sector localizado en la parte oriental del municipio, con vías en mal estado de conservación.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía plana, con pendientes de 0 -3%, predominio de valor potencial entre

64 – 69 puntos y 47 - 52 puntos. Con capacidad productiva moderadamente buena y mediana a regular. Son sectores localizados en la parte noroccidental, con vías en buen estado, con disponibilidad de servicio de energía eléctrica, cercanía a centros de acopio. Suelos aptos para la agricultura y la ganadería.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea:

Son tierras con topografía plana, con pendientes de 0 -3%, predominio de valor potencial entre 53-58 puntos y 47-52 puntos. Suelos con capacidad productiva mediana a regular y muy buena. Son sectores localizados al sur del municipio, con vías en buen estado, con disponibilidad de servicio de energía eléctrica, cercanía a centros de acopio, lo que facilita la comercialización de productos. Suelos aptos para la agricultura y la ganadería.

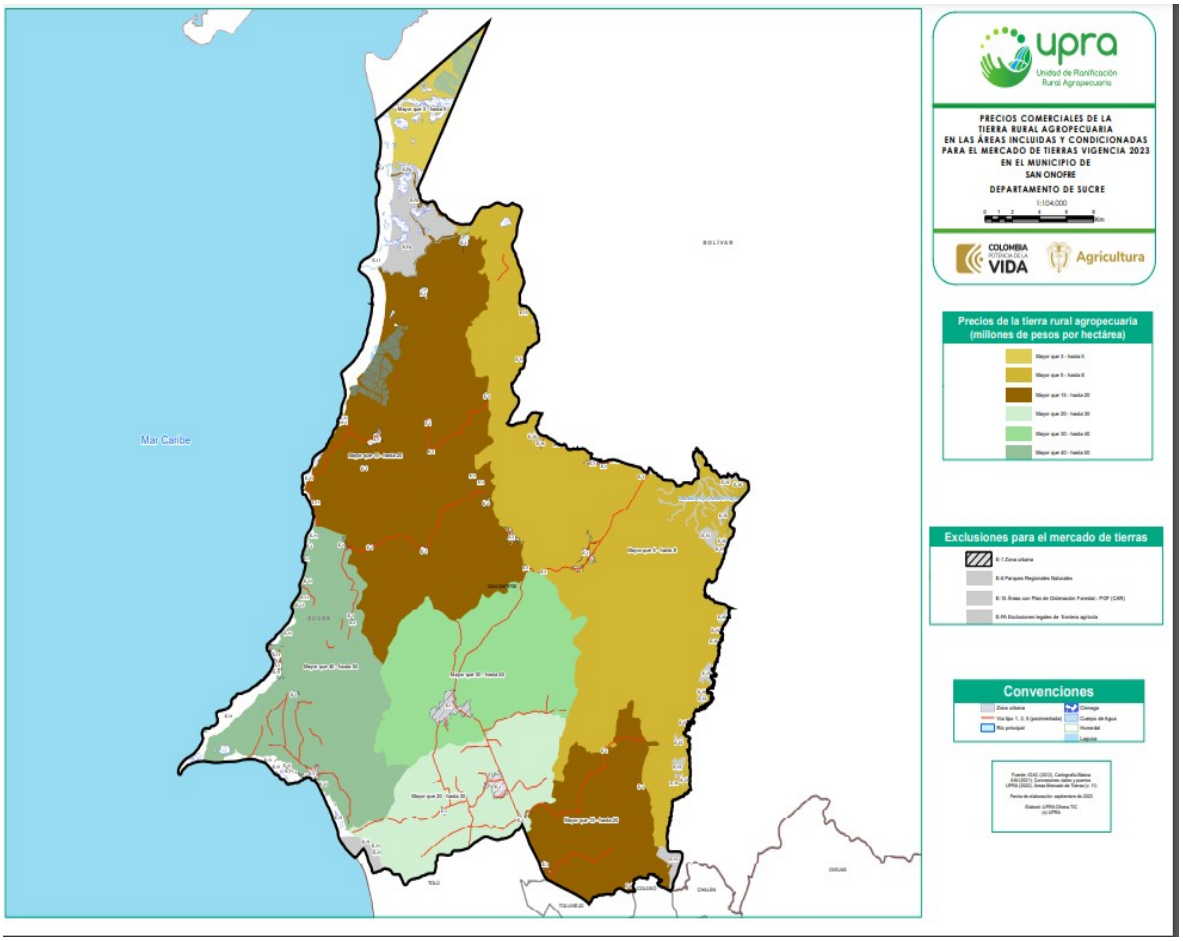
Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea:

Son tierras con topografía plana, con pendientes de 0 -3%, predominio de valor potencial entre 64 - 69 puntos y 77-76 puntos. Suelos con capacidad productiva moderadamente buena y muy buena. Son sectores aledaños a la cabecera municipal, con vías en buen estado, con disponibilidad de servicio de energía eléctrica, cercanía a centros de acopio, lo que facilita la comercialización de productos. Suelos aptos para la agricultura y la ganadería.

Mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea:

Son tierras costeras en donde hay desarrollo de parcelaciones y viviendas campestres, con topografía plana, con pendientes de 0 -3%, predominio de valor potencial entre 41-46 puntos y 70 -76 puntos. Suelos con capacidad productiva regular y buena. Son sectores localizados en la parte suroccidental, con vías en buen estado, con disponibilidad de servicio de energía eléctrica, cercanía a centros de acopio. No son suelos aptos para el uso agropecuario.

Figura 27. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en San Onofre



Fuente: UPRA (2023).

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

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 3 hasta 5	2.694,54	Boca cerrada	27 – 34 puntos	Entre 4 – 5 horas	Mayor a 2.000ha hasta 5.000 ha	Pecuario
Mayor que 5 hasta 8	29.755,75	Manguma-Níspero	27 – 34 puntos	Entre 1- 2 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	32.548,47	Arroyo seco, Vista Hermosa, Campo Bello, Arroyo seco, Plan parejo	64 – 69 puntos	Entre 1- 2 horas	Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 20 hasta 30	8.932,09	Palito de Monte, Aguas Negras, Berlín, El Chorro	47-52 puntos y 64 – 69 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1 ha hasta 2,5 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 30 hasta 40	12.153,74	La lucha, Platanal, Peñón y Campamento	64 -69 puntos y 77 - 76 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 10 ha hasta 20 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 40 hasta 50	12.910,36	Rincón, Sabana de Rincón, La Pelona, Sincelejito, Chichiman y Altos de Julio	41- 46 puntos y 70 -76 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 10 ha hasta 20 ha	Turístico

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio existe oferta de arrendamiento de tierras rurales, principalmente para el establecimiento del cultivo de yuca y maíz, además para ganadería. El valor del arriendo depende de las condiciones de seguridad de la zona y de la calidad de los suelos, puede estar entre $ 600.000 y $ 1.000.000 anual.

Tabla 20. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de San Onofre

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agricultura	$ 600.000 a $ 1.000.000	Ha	Anual	Zonas planas a onduladas con acceso Agricultura para todos los productos: maíz, yuca, plátano. Disponibilidad de aguas.
Pecuario - Ganadería	$ 400.000	Cabeza	Mensual	Ganadería
Agropecuaria	$100.000	Ha	Anual	Zona de alto conflicto de orden público disponibilidad aguas.

Fuente: UPRA (2023).

4.22.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San Onofre

En el municipio de San Onofre el mercado de tierras rurales está diferencialmente marcado por la facilidad o dificultad de acceso a los sectores rurales, es decir, la lejanía al casco urbano y la calidad de las vías, son determinantes en los precios de la tierra, a mayor distancia y menor calidad de vías, el precio de la tierra disminuye significativamente.

Otro factor determinante en los precios de la tierra rural es la proximidad a zonas costeras, donde están surgiendo parcelaciones con proyección turística, incrementando el precio de la tierra, este fenómeno se presenta de manera marcada al occidente del municipio. Los predios con frente sobre las principales vías de acceso al municipio (pavimentadas), cuentan con valores superiores a los rangos estipulados; sin embargo, no se realizó mapeo con estas características,

toda vez que, dentro de la escala objeto de estudio (1:100.000) se verían como micro zonas.

La principal actividad es la agricultura, siendo la yuca, el maíz, el ñame y el arroz secano los cultivos más relevantes, siendo los que presentan la mayor cantidad de área sembrada en el municipio. En general los suelos rurales del municipio de San Onofre presentan buenas condiciones agrológicas representada en valores potenciales predominantes en 20,41% rangos de 64-69 puntos, seguido de clases 07 con el 18,43% con rangos de valor potencial de 47-52 puntos.

4.23. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de San Pedro

4.23.1. Dimensión contextual

El municipio de San Pedro se encuentra ubicado al nororiente del departamento de Sucre en la denominada subregión de sabanas. en el departamento de César, aproximadamente a una (1) hora de Sincelejo, en un recorrido aproximado de 51,4 kilómetros. Limita al norte con el municipio de Ovejas y el departamento de Bolívar, por el oriente con Sincé y Los Palmitos, por el occidente con el departamento de Bolívar y al sur con los municipios de Sincé y Buenavista.

La topografía de San Pedro es básicamente plana con una altitud máxima de 216 m.s.n.m. La topografía de la zona se caracteriza por su relieve ondulado en la parte noroccidental del municipio en límites con el municipio de Ovejas. Dichos accidentes de relieve se observan en: El Desvelo, Nuevo Rumbo, La Esperanza, Santa Isabel, Buenos Aires, Los Borrachos. Los suelos del municipio de San Pedro son de carácter lacustre, caracterizado por una arcilla arenosa, Arcillas plásticas y gravadas. En el cinturón de San Jacinto al norte del Departamento, está la formación de San Cayetano, que tiene influencia en el municipio, los suelos son superficiales a profundos generalmente bien drenados y de fertilidad moderada a alta. En San Pedro, los veranos son cortos, tórridos y secos; los

inviernos son cortos, calurosos y mojados y está opresivo y nublado durante todo el año. Durante el transcurso del año, la temperatura generalmente varía de 22 °C a 36 °C y rara vez baja a menos de 20 °C o sube a más de 38 °C, estas características climáticas permiten el levante de ganado bovino junto con sus productos derivados, en cuanto a su localización el departamento la cercanía con la feria ganadera sobre la vía que conduce a Buenavista influye de manera positiva en la dinámica de tierras. De acuerdo a la Ley 617 de 2000 categorizado como sexta categoría, con una población de 18.021 habitantes (Departamento Administrativo Nacional de Estadística, 2018). Según la clasificación de zonas de vida de L.R. Holdridge toda el área corresponde a bosque seco sub tropical (bs-ST), con temperatura superior a 22ºC y precipitaciones promedio de 101 m.m. Existen algunas variaciones micro climáticas pero enmarcadas dentro de la misma zona de vida.

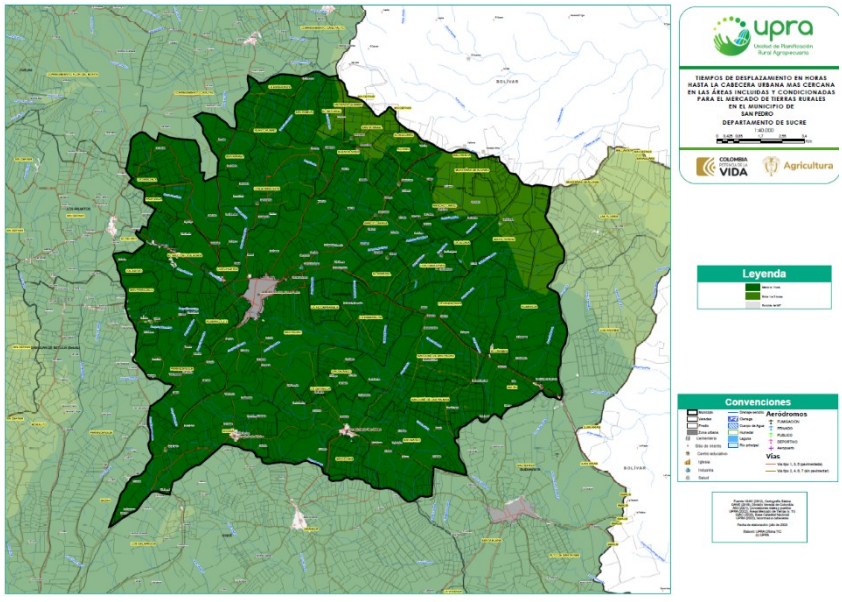
La división política del municipio está conformado administrativamente por los corregimientos San Mateo, Rovira y Numancia y las veredas La Graciela, Alonso, Arroyo de Arena, Bajo de la Alegría, Buenos Aires, Calabozo, El Carmen, El Delirio, El Retorno, El Rosario, El Sabanal, La Candelaria, La Esmeralda, La Gloria, La Incomparable, Los Borrachos, Los Camajones, Los Chijetes, Nuevo Rumbo, Paja Vieja, Perendengue, Rancho Largo, San Francisco, San José, San Ramon, Santa Inés, Santa Isabel, Santa Isabel y Santa Teresa (Plan de Desarrollo Municipal (PDM), 2020). Las veredas santa Isabel, El Socorro Y bellavista presentan una mejor conectividad con el casco urbano, además concentran la mayor oferta en cuanto a servicios e infraestructura hecho que facilita la comercialización de los productos, mientras que veredas como Santa Teresa presentan dificultad para la comercialización de sus productos por la mala conectividad vial con la cabecera municipal.

Los sectores más lejanos del municipio y de más difícil acceso se encuentran en sector nor-oriental y corresponde a las veredas de: Santa Isabel, El Socorro, Bellavista y costado norte de Santa Teresa, un habitante desde el perímetro urbano del municipio de San Pedro puede tardar a este sector aproximadamente

entre una (1) y dos (2) horas por el mal estado de conservación y falta de redes de infraestructura vial. Los demás corregimientos y veredas presentan fácil acceso y a distancias que varían entre 1 y 2 horas, lo que evidencia en términos generales regular conectividad vial rural, tal como se ilustra en el mapa de isócronas, las veredas más cercanas al casco urbano predominan tiempos de desplazamientos menores a una (1) hora.

Para acceder a las veredas como Los Borrachos y Santa Teresa con tramos que no son carreteables lo que dificulta el desplazamiento de habitantes, insumos agropecuarios y cosechas en cualquier época del año. En la zona rural hay cobertura de infraestructura vial aproximada del 40% con variado estado de conservación. La conectividad con la capital de departamento se realiza a través de una vía pavimentada en buen estado lo que favorece la comercialización de los productos cosechados. El estado de las vías guarda relación directa con el precio de la tierra en el municipio ya que los sitios más lejanos y de más difícil accesibilidad presentan los valores más bajos por hectárea.

Figura 28. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en San Pedro



Fuente: UPRA (2023).

Respecto de los servicios públicos el recurso hídrico es más limitado pues existe acueducto únicamente en la vereda Rancho Largo y la vereda Buenos Aires que suministra a los habitantes de la vereda Santa Isabel. En términos generales se presenta cobertura agua potable del 15% aproximadamente, mientras que el restante se abastece por medio de jagüeyes alimentados por agua lluvia y escorrentía superficial. En algunos predios se pueden identificar tanques en concreto que facilitan el almacenamiento y distribución del agua para el empleo de actividades productivas. El recurso hídrico para el abastecimiento de cultivos y ganadería en general se da por la captación de agua de quebradas, caños, ríos y jagüeyes, los sectores con mejor disposición del recurso hídrico presentan mejores posibilidades de comercialización del mercado de tierras, presentando los mayores precios de la tierra por hectárea en el municipio.

En cuanto a la energía eléctrica aproximadamente el 95,0% del municipio cuenta con el servicio, no obstante, en sectores como Nazareno y Cairo no hay tendido eléctrico que suministre el servicio a los predios allí ubicados. Estos últimos se suplen de energía mediante el empleo de paneles solares que minimizan el impacto por la ausencia de redes. En el municipio de San Pedro la cobertura de servicios de telecomunicaciones e internet presenta oferta de redes de telefonía celular en un 100%, sin embargo, se ve limitada por la variación de la topografía que forma una barrera entre la señal de las antenas y los usuarios de las redes. El acceso al servicio de internet se dificulta por su baja cobertura. De acuerdo a lo anterior, la zona nor oriental del municipio presentan la menor cobertura de estos servicios públicos y es donde los precios comerciales de la tierra rural son los más bajos del municipio.

El municipio cuenta con la presencia de las siguientes instituciones: entidades bancarias como el banco agrario, de servicios educativos como los ofertados por el SENA y administrativos como la notaría única, de igual manera cuenta con oficina de registro, que facilita a los pobladores el registro de las transacciones realizadas en el municipio en contraposición al nivel de informalidad presente en el municipio que es del 40% según información UPRA 2023. En cuanto a oferta

educativa rural se dispone de colegios con nivel de secundaria en la cabecera urbana, las veredas cuentan con doce (12) centros educativos que cubren únicamente la básica primaria, ninguna de estas instituciones ofrece bachillerato con enfoque agropecuario. El municipio no cuenta con sede del SENA, sin embargo, este hace presencia ofreciendo diferentes programas virtuales, aunque la influencia en la dinámica del mercado de tierras no es significativa.

A nivel salud la cabecera municipal cuenta con un centro de salud" Centro de Salud de San Pedro Sucre", el cual presta servicios del primer nivel, muy por el contrario, en la zona rural existen 4 unidades de atención que no se encuentran funcionando, además se encuentran en malas condiciones y se hallan ubicadas en los corregimientos de San Mateo, Rovira, Numancia y la vereda Perendengue.

La presencia del banco Agrario no marca diferencia significativa en el mercado de tierras en el municipio ya que no es posible establecer la cantidad de créditos destinados a la comercialización de predios rurales, de igual manera la oferta educativa rural, y la escasez en los centros de salud en el municipio no marcan diferencia significativa en la dinámica del mercado de tierras, no obstante hace que los pobladores tengan que buscar estos servicios en otros municipios o en la capital departamental. Como tal no existe un distrito de riego. Por lo que para el desarrollo de las actividades agropecuarias solo dispone de los cuerpos de agua presentes en el municipio como ríos, caños, jagüeyes y el acopio del agua lluvia para el desarrollo de los cultivos. Por tal motivo el mercado de tierras en el municipio no presenta un impacto por esta determinante.

De acuerdo con datos disponibles del PDM (Alcaldía municipal de San Pedro, 2020, p. 89), "el 35,90 % de habitantes es población rural" y hay algunas iniciativas de asociatividad de mujeres rurales que participan en procesos de cultivo y comercialización de especies menores y se localizan en la vereda San Mateo. Aunque se encuentre en menor escala y sea menos representativa, existe un proyecto productivo de transformación de tabaco sobre el que participan mujeres y víctimas del conflicto armado. Este proyecto se ubica

específicamente en la vereda Rovira. Es de anotar que la presencia de asaciones en el municipio reporta beneficios para la comercialización de los productos ya que puede reducir de manera significativa la presencia de intermediarios, permitiendo mayores utilidades para el campesino, a su vez permiten mejores valores en la comercialización de la tierra.

En cuanto a los jóvenes, después de terminar la secundaria, muy pocos de ellos acceden a los diferentes programas que oferta el SENA. La mayoría prefiere buscar oportunidades en otros municipios, en la actualidad se puede Afirmar que no existe relevo generacional para las actividades agropecuarias. En cuanto al adulto mayor se dedican a las labores de agricultura en su mayoría, no existen asociaciones y el único incentivo económico llega a veces por parte del gobierno.

De acuerdo con la información disponible en el Plan de Desarrollo Municipal (Alcaldía municipal de San Pedro, 2020), la participación de la mujer rural y los jóvenes es poca, se cuenta con muy pocos datos para determinar líneas base e implementar acciones que favorezcan dichos centros poblacionales. 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 San Pedro presenta un nivel riesgo bajo, La estabilidad en cuanto a la seguridad en el municipio se convierte en un factor relevante para la dinámica del mercado de tierras ya que permite una mejor comercialización de los productos, de la tierra en el municipio, convirtiéndose en un factor de mayor valor en el municipio ejerciendo un impacto positivo en el mercado de tierras rurales.

4.23.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

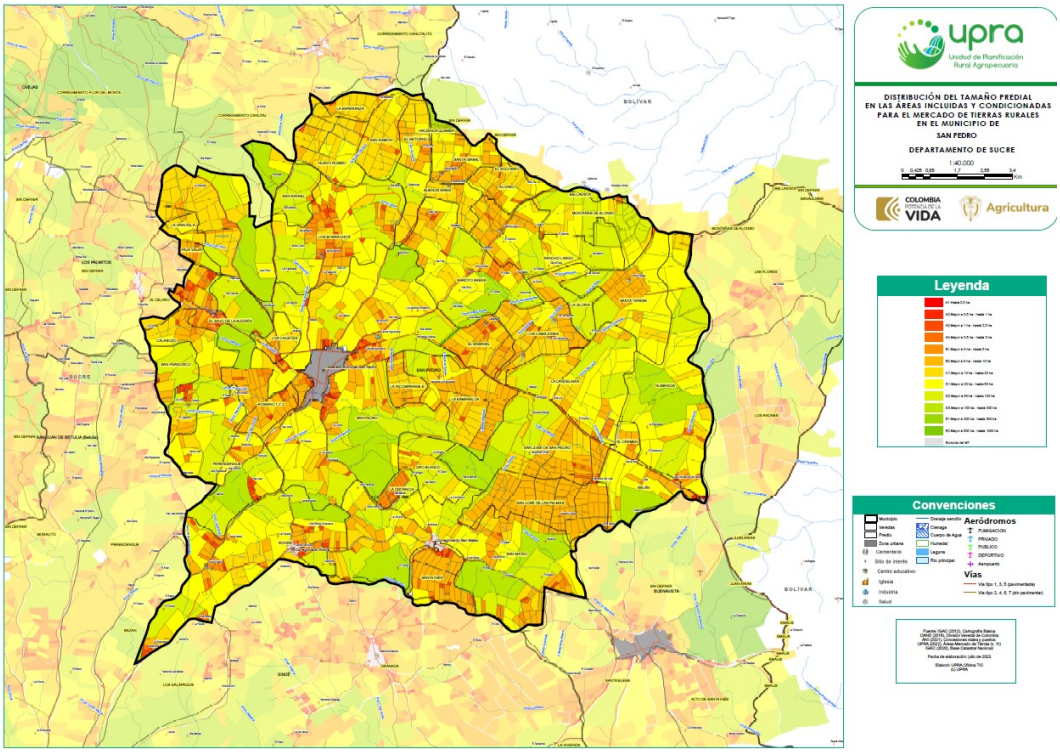
Los campesinos son propietarios en promedio de 5 a 10 hectáreas. que tienen presencia en veredas como La Esmeralda, Los Camajones, San José de las Palmas, Santa Inés y Los Borrachos, mientras que aquellos con áreas entre 10 y 20 hectáreas se localizan en veredas más alejadas del casco urbano como Numancia, Perendengue y Alonso. La tenencia de la tierra también se ha visto

favorecida por la presencia de la Agencia Nacional de Tierras – ANT que con sus procesos de formalización de la propiedad fortalece la titulación de los predios.

El municipio presenta informalidad aproximada del 40% en la tenencia de la tierra. Las formas de adquirir la tierra son variadas, tales como, la adjudicación, la sucesión y la ocupación. El porcentaje de informalidad se encuentra en el segundo rango de clasificación, porcentaje que se explica por la presencia inmediata de las oficinas de la SNR, notaria y otras entidades que realizan los trámites correspondientes. En la medida que este índice sea bajo se logra mayor participación de agentes intervinientes del mercado que pueden tener seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias que realicen.

De conformidad con la distribución de tamaño predial de la UPRA existen áreas prediales en rangos variables predominantes en 66,06% mayores a 5 hectáreas hasta 50 hectáreas, lo que indica que la fragmentación en el municipio es significativa registrando valores entre 8 y 30 millones de pesos por hectárea ubicando al municipio en un rango intermedio de valores en la región. Este hecho además se muestra como un factor positivo en la dinámica del mercado de tierras local. En términos del precio comercial de la tierra rural, en el municipio de San pedro no hay una diferenciación marcada en la relación entre el tamaño de los predios y el valor unitario de terreno.

Figura 29. Mapa de distribución del tamaño predial en el municipio de San Pedro



Fuente: UPRA (2023).

4.23.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

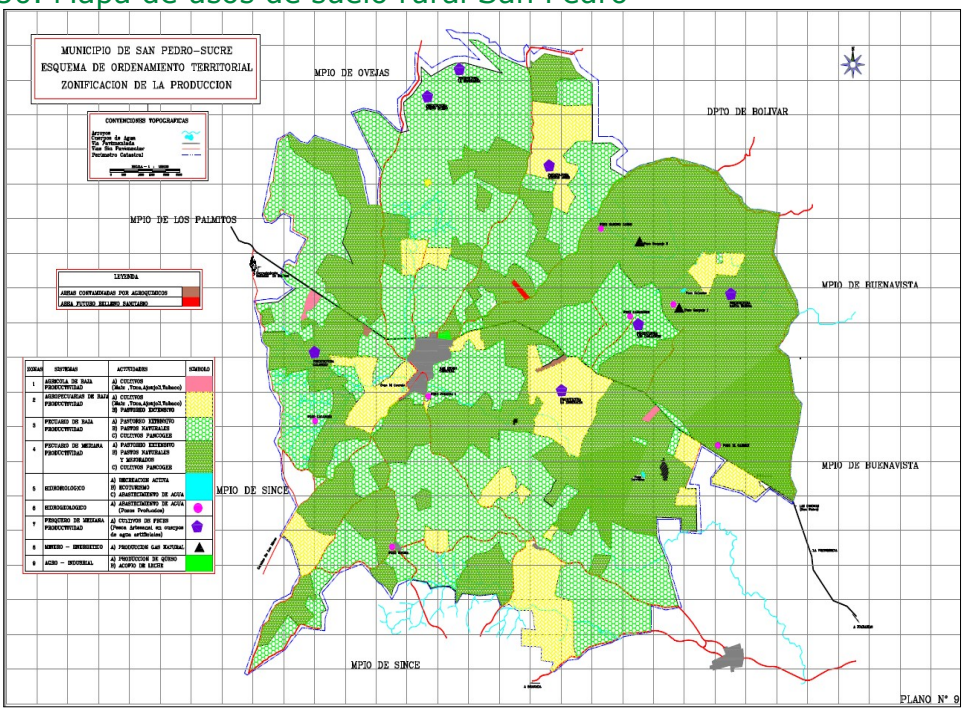
Mediante el acuerdo 130 de 2000 "Por Medio Del Cual Se Adopta El Esquema Ordenamiento Territorial (2000) Del Municipio De San Pedro Sucre", se establecen los siguientes usos del suelo rural:

El artículo 49 se definen las áreas Corresponde a las áreas del Municipio con carácter Silvopastoril, agrícola, pecuario, Agrosilvopastoril y forestal, no incluidas dentro del perímetro urbano. El sector Rural' en consideración a los atributos representados en las potencialidades y restricciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales y del ambiente, atendiendo a su aptitud o capacidad de acogida para las diferentes actividades socioeconómicas posibles de establecer en él y con el fin de asignar y reglamentar los usos del suelo y la acción urbanística. Por otra parte, se definen los usos del suelo agropecuario confluyendo con la agricultura e incluso se permite

complementaciones con parcelaciones rurales con densidad máxima de una vivienda por cada tres hectáreas.

En la zona suburbana los usos se establecen de acuerdo con su ubicación, esto es, si se encuentran en corredores viales o de servicios, en ellos se encuentran mayores precios de la tierra y se identifica por su cercanía al casco urbano y por la influencia del eje vial principal que conduce al casco urbano, es de anotar que estos valores no se evidencian el plano de precios ya que la escala 1.100.000 del estudio no lo permite. En el municipio no se presentan zonas de expansión o suburbanas reglamentariamente definidas. Respecto de usos campestres, condominios se presentan en inmediaciones del casco urbano el municipio, de igual manera las actividades asociadas al turismo no son significativas, en el municipio no se presentan actividades asociadas a la minería informal. En relación con el mercado de tierras rurales los usos campestres presentes en el municipio conllevan al incremento en el precio de la tierra debido al fenómeno de la fragmentación.

Figura 30. Mapa de usos de suelo rural San Pedro



Fuente: Alcaldía municipal de San Pedro (2000)

En general se observa bajo la reglamentación urbanística vigente la vocación agropecuaria del municipio, sin embargo, la desactualización de más de 20 años del instrumento de planificación afecta el mercado de tierras toda vez que no está reflejando las nuevas realidades y dinámicas territoriales. La actividad industrial no genera ningún tipo de conflicto de uso ya que no se desarrolla en el municipio. Se realizan pequeñas actividades agroindustriales, como la transformación y comercialización de la leche. La actividad turística en este municipio no es relevante, ya que no hay presencia de lugares que desencadenen este tipo de usos ni mucho menos los orientados hacia la extracción de hidrocarburos a pesar de haber existido puntos de extracción de gas en Santa Teresa, Canutal y San Mateo. Los corredores viales presentan algunos usos comerciales muy puntuales.

4.23.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El municipio de San Pedro se destaca por basar su economía en la actividad agropecuaria. A pesar de su baja tecnificación se destaca la ganadería extensiva doble propósito como el principal renglón de la economía rural, no obstante, en algunas zonas se ha iniciado la siembra de maíz que favorece la suplementación de los bovinos en épocas de sequía y garantiza la estabilización de los rendimientos de litros de leche por animal.

Las siguientes líneas productivas que se destacan en el municipio están notoriamente marcadas por la oferta biofísica de los suelos. Adoptando las dinámicas productivas que se vienen desarrollando en la región, en el municipio de San Pedro se han empezado a establecer cultivos de yuca industrial en grandes, medianas y pequeñas extensiones, lo que ha desencadenado unas preferencias para los decisores agrarios a la hora de definir el sistema productivo a desarrollar en sus predios.

En cuanto a los costos, desarrollar agrícolamente una hectárea depende del sistema productivo. En términos generales, para establecer una hectárea de yuca industrial los costos para su establecimiento y desarrollo pueden oscilar

entre los $2.000.000 y los $2.5000.000; el maíz para ensilaje puede oscilar entre $2.000.000 y los $2.200.000 hasta su cosecha, que se diferencia del maíz tradicional por el área sembrada y la tecnificación sobre el desarrollo del cultivo. Este último reduciendo sus costos en inclusive un 50%. La ganadería como eje impulsor de la economía rural demanda gran cantidad de tierra. En San Pedro, la capacidad de carga de acuerdo a la oferta de forrajes, la disponibilidad de agua y la cercanía a las plantas de sacrificio se ha determinado en dos unidades de gran ganado por hectárea, sin embargo, en la práctica, se han identificado lotes con inclusive diez animales por unidad de área. Estas condiciones generan presión sobre los suelos y desencadenan un pastoreo en continuo movimiento de los bovinos hacia zonas de rivera.

La heterogeneidad de las líneas productivas que se vienen desarrollando en San Pedro hace que estas se encuentren atomizadas en toda la zona rural del municipio, algunas veredas con mayor presencia de ganadería que otras y algunas veredas con mayor área sembrada en yuca industrial que otras.

Este último producto, además de la importancia y acogida por los productores locales es acopiada y comercializada por "Ingredion" que tiene su centro de operaciones en la ciudad de Sincelejo, quien a su vez suministra insumos agropecuarios y capital económico para asistir los cultivos garantizando el desarrollo óptimo de la yuca. Al final de la cadena, "Ingredion" descuenta los costos asociados a lo suministrado por ellos y liquida la asociación entregándole al productor su excedente monetario. Por su parte, Almidones de Sucre, con sede en Sincelejo, firma un contrato *forward* o de venta de futuro con el productor con el fin de garantizar estabilidad en los precios de venta del producto.

De manera atomizada en las veredas, se encuentran unas sedes que transforman productos como la leche en derivados. A nivel rural, estas plantas son de tipo artesanal y convocan la participación de actores locales en el proceso. Una vez se surte el proceso de transformación, se acopian los productos en

bodegas ubicadas en el casco urbano para luego distribuirse y comercializarse y así finalizar el ciclo de la cadena.

Por la robustez de la dinámica pecuaria que se desarrolla en el municipio, el mayor presencial gremial está asociada a la ganadería. La presencia de la subasta ganadera sobre la vía principal que de San Pedro conduce a Buenavista, lo posiciona estratégicamente para comercializar ganado bovino del interior y municipios vecinos de la subregión de sabanas sucreñas.

Los productos cosechados en el municipio se acopian y se comercializan en mercados de las ciudades de Sincelejo principalmente, de igual manera a la cabecera municipal de San Pedro, los productos para el consumo local.

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

Tabla 21. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Pedro

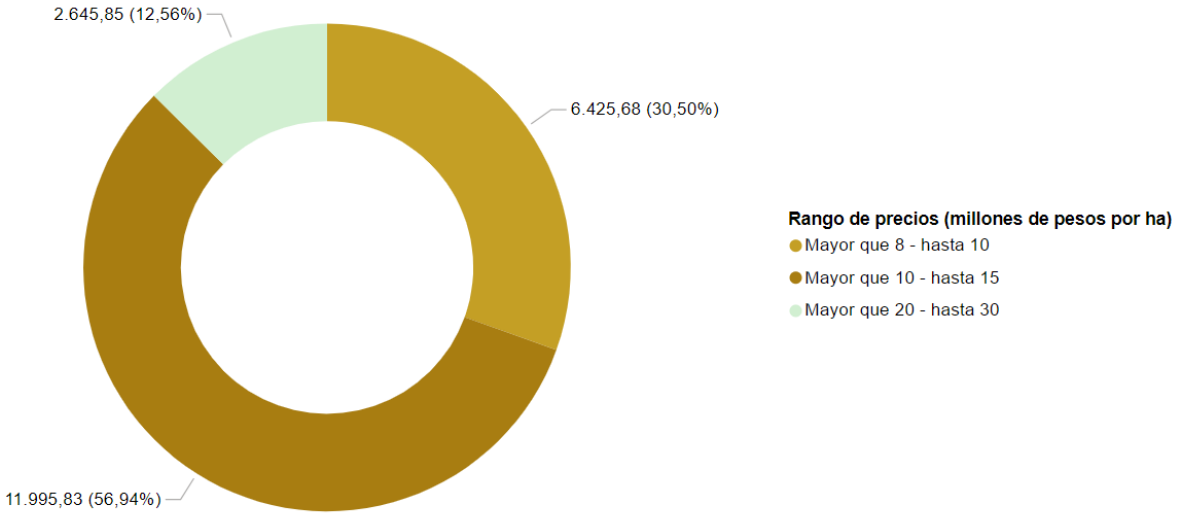
CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Yuca Industrial	500,00	15,00
Maíz Amarillo Tecnificado	190,00	1,80
Yuca consumo en fresco	130,00	10,00
Maíz Amarillo Tradicional	90,00	1,30
Maíz Blanco Tecnificado	40,00	1,80

Fuente: UPRA (2022).

4.23.5. Dimensión económica

Se han determinado tres rangos de precios comerciales de tierra rural Escala 1.100.000. La Figura 31 muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de San Pedro, donde el rango de precio de tierra rural predominante es mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea con un 56,94% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 31. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en San Pedro.



Fuente: UPRA (2023)

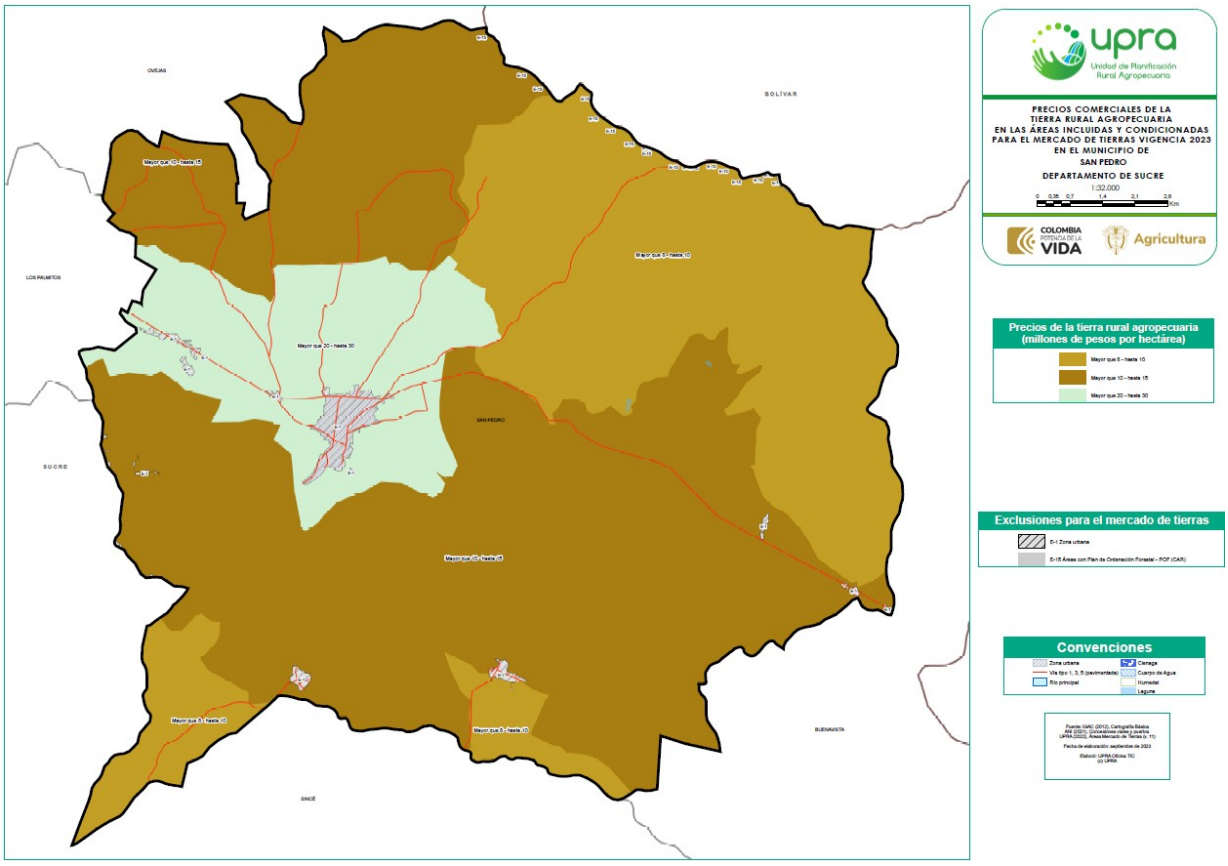
La descripción de los rangos de precios de la tierra rural definidos en el municipio son los siguientes:

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía alta, vías en regular estado de conservaciones y valores potenciales de 47 a 52 puntos. Esta zona se caracteriza por presentar erosión moderada y susceptibilidad a la perdida de suelos moderada y fuerte. La calidad de los suelos y los escases de agua limita el desarrollo de sistemas productivos. Es la zona que se encuentra más alejada de la zona urbana del municipio pues el rango se localiza principalmente en las veredas Alonso, Rancho Largo, Santa Teresa y Santa Inés. Predominan rangos de tamaño predial mayor a 5 hectáreas hasta 10 hectáreas.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía de plana a ondulada, buen acceso vehicular con vías en regular estado de conservación, valores potenciales de 64 a 69 puntos. Existe buena oferta de cobertura de servicios de energía eléctrica pero la cobertura de acueducto es limitada. Este rango presenta proximidad al casco urbano. Predominan rangos de tamaño predial mayor a 5 hectáreas hasta 10 hectáreas.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía de plana a ondulada, buen acceso vehicular con vías predominantemente pavimentadas en buen estado de conservación, valores potenciales de 64 a 69 puntos Existe buena oferta de cobertura de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica. Este rango presenta cercanía al casco urbano, corredores viales y a los principales centros de acopio del municipio, destacando la zona aledaña al casco urbano y las veredas El Delirio, Los Chijetes y La Alegría. Predominan rangos de tamaño predial mayor a 5 hectáreas hasta 10 hectáreas.

Figura 32. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria San Pedro



Fuente: UPRA (2023).

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

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	6.425,68	Alonso, Rancho Largo, Santa Teresa, Santa Inés	47 a 52 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Pecuario - ganadería.
Mayor que 10 hasta 15	11.995,83	Los Camajones, Numancia, San Francisco, Perendengue, Los Borrachos, San Rafael	64 a 69 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Agrícola – Yuca industrial, yuca dulce, Maíz. Pecuario – ganadería
Mayor que 20 hasta 30	2.645,85	Zona aledaña al casco urbano y las veredas El Delirio, Los Chijetes y La Alegría	64 a 69 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Agropecuario – Ganadería – Yuca industrial. Parcelación para vivienda rural.

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio existe oferta para el arrendamiento de tierras rurales, se ofertan suelos principalmente para el establecimiento y desarrollo de cultivos como la yuca, maíz y ganadería entre otros.

Tabla 23. Precios de arriendo de la tierra rural en el municipio de San Pedro

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola – Yuca industrial	$ 800.000 a $ 1.200.000	Ha	Anual	Zonas planas a onduladas con acceso o cercanía a vía principal, disponibilidad de aguas.
Pecuario - Ganadería	$ 50.000 a $ 60.000	Cabeza	Mensual	Zonas con acceso por vía no pavimentada. Varía de acuerdo a la oferta de forraje y la estación climática
Agrícola - Pastos	$ 500.000 a $ 550.000	Ha	Anual	Varía de acuerdo a la oferta de forraje y la estación climática.

Fuente: UPRA (2023).

4.23.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San Pedro

En San Pedro el mercado de tierras rurales esta diferencialmente marcado principalmente por la facilidad o dificultad de acceso a los sectores rurales, los suelos en general son de buenas condiciones agrologicas.

En San Pedro, el mercado de tierras rurales esta dinamizado por la oferta para acceder a ellas particularmente a través de la figura de arrendamiento. El establecimiento de sistemas productivos como la yuca industrial han generado expectativas en los pobladores rurales quienes a su vez se han visto atraídos por los excedentes capitalizables que genera esta línea agrícola.

Respondiendo a este mismo auge, el precio comercial de las tierras ha sufrido un incremento como consecuencia de la preferencia de tierras sobre las que se pueda establecer estos mismos sistemas productivos y algunas otras zonas

donde lo habitacional empieza a generar presión en las áreas potencialmente agrícolas. Estas condiciones son respuesta de a la presunta debilidad institucional para ejercer la norma, que inclusive, se ve agudizada por condicionar los usos del suelo por parte de los decisores agrarios en casi seis periodos administrativos.

Aunque normativamente no se establecen corredores suburbanos, se han identificado sectores sobre la vía que de San Pedro conduce a Los Palmitos en los que se vienen generando parcelaciones para el establecimiento y desarrollo de vivienda rural, lo que desencadena una excesiva fragmentación de la propiedad y una orientación de uso diferente al agropecuario, todo lo cual aumenta considerablemente la relación precio por hectárea.

Otro aspecto importante dentro del mercado inmobiliario es la ubicación y la accesibilidad, es decir, la lejanía al casco urbano y la calidad de las vías respectivamente, a mayor distancia y menor calidad de vías el precio de la tierra 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 zonas con respecto a la totalidad de la extensión del municipio.

En el municipio de San Pedro el orden público es normal, factor que influye de manera positiva en la valoración por hectárea de las tierras.

4.24. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Sincé

4.24.1. Dimensión contextual

Sincé es un municipio localizado en el departamento de Sucre, a 30 kilómetros de la capital Sincelejo. El municipio se encuentra en la sabana al sureste del departamento. Sincé limita al norte, con San Pedro y Los Palmitos; al oriente, con el municipio de Buenavista; al sur, con los municipios de Galera y San Benito Abad; al occidente, con los municipios de Betulia y Corozal.

En el municipio de Sincé el comportamiento de la temperatura es muy uniforme y las variaciones son mínimas, dándose ésta de acuerdo con las condiciones atmosféricas (invierno, verano). La temperatura media anual es de 28,9 °C con un máximo en el mes de junio de 32,54°C. El clima es alternativamente húmedo y seco. El territorio tiene definida épocas secas (verano), comprendidas entre noviembre y marzo y muchas veces en los meses de julio y agosto (llamado el veranillo de San Juan) y épocas lluviosas (invierno) comprendidas entre abril y julio o de agosto a noviembre. Según datos del IDEAM, el rango de lluvia está entre 1000 y 2000 mm por año.

Referente a las amenazas que se presentan en zona rural del municipio, el Plan de Desarrollo Municipal, señala que el cambio climático ha influido ostensiblemente en el aumento de este riesgo en el municipio, donde la falta de fuentes hídricas permanentes es una debilidad que agudiza esta amenaza. Además, existen amenazas por inundaciones, asociadas también al cambio climático, y a la vulnerabilidad producto de la tala de árboles en las diversas rondas de los arroyos, a la falta de limpieza en estas zonas, estas inundaciones son transitorias y afectan los cultivos. Las intensas temporadas de sequía afectan la producción tanto agrícola como pecuaria del municipio, siendo una condición que se extiende a toda la región de tal manera que no se considera como un factor que influya negativamente en la dinámica de mercado de tierras en Sincé.

De acuerdo con información suministrada por actores municipales, Sincé presenta la siguiente división territorial:

Tabla 24. Corregimientos y veredas Galeras Sincé

Corregimientos	Veredas
Perendengue, Granada, Valencia, Vélez, La Vivienda, Bazán, Cocorote, Los Limones, Moralito, Villavicencio y Galapago.	**Zona 1:** Sincé Viejo, La Puente, Palermo, El Naranjo, Las Delicias, La Palestina, El Mamoncito. **Zona2:** La Laguna, Mula, La Cruz, Los Limones. **Zona 3:** Ibagué, El Mamón, San José, Moralito, Hatillo, Huele Tigre, Bazán, San Francisco, Galápago, Tumba Negro.

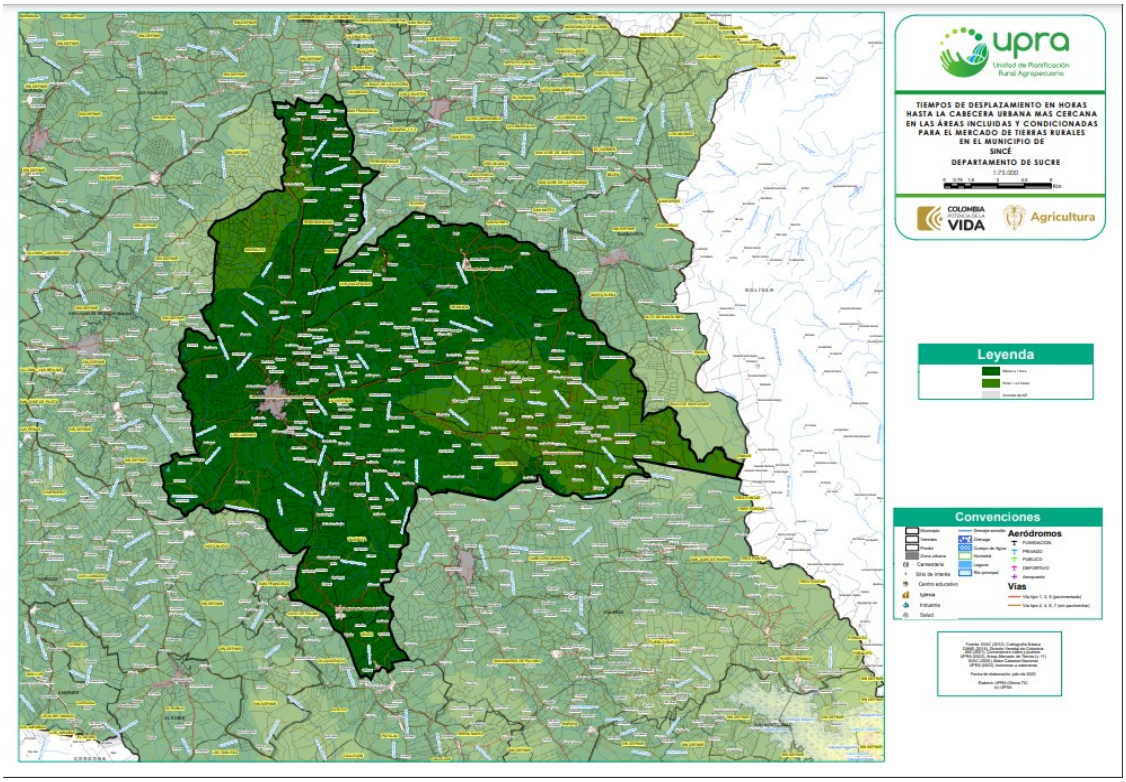
Corregimientos	Veredas
	Zona 4: La vereda, Conejo, Gatalaima, Valencia, Vélez, Villavicencio, La Gallera, Palmasoriano. **Zona 5**: Mancomoján, Mata de Caña, Granada, El Negro, Cabra, Oso, raizal, La Marimba. **Zona 6:** La Monja, El Palmar, Trementino, La Peña, El Suspiro, Cabeza de Vaca, Cocorote, Las mellizas, La Vivienda, Carretal, Cabrita.

Fuente: Alcaldía municipal de Sincé (2020)

El municipio dispone de vías que comunican al casco urbano con los corregimientos, con un cubrimiento aproximado del 65 %, las cuales se encuentran en regular estado, siendo la vía al corregimiento de Valencia la que presenta mejores condiciones. En general se presentan tramos críticos que desmejoran en invierno. Sectores como Galápagos, Perendengue, Vélez y Cocorote son los más afectadas por la deficiencia en infraestructura vial, en estas zonas la comunicación con los centros poblados y las veredas se hace mediante carreteras veredales destapadas, senderos y caminos de herradura lo cual dificulta la salida de los productos a los centros de acopio sobre todo en épocas de invierno. Con relación a los desplazamientos los sectores más alejados del casco urbano y con mayor dificultad de acceso se dan hacia la zona sur específicamente hacia el corregimiento de Vélez y al norte en el corregimiento de Moralito. En general el municipio se caracteriza por tener mediano cubrimiento de vías, en regular estado de conservación, que desmejora en época de invierno, lo que se considera un factor negativo respecto al intercambio de todo tipo de actividad productiva agropecuaria.

Predominan los tiempos de desplazamientos menores a una hora en la mayor parte del territorio y máximo de dos horas para los sectores más alejados, tal como se ilustra en el mapa de Isócronas

Figura 33. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Sincé



Fuente: UPRA (2023).

El servicio de energía se presta en el 80% de los centros poblados, para las fincas y parcelas el servicio es discontinuo en su mayoría no disponen del mismo. El casco urbano y los centros poblados Vélez, Cocorote y Perendengue tienen acceso a agua potable, el resto del municipio incluyendo la zona rural, se abastece directamente por medio de pozos profundos o de fuentes naturales. Dentro del municipio de Sincé no se ha realizado ningún tipo de adecuación para mejoras de tierras como distritos de riego u otro tipo que aumente la productividad del suelo.

En cuanto a la señal de telefonía celular es intermitente en las zonas rurales y mejora su calidad en los centros poblados, el servicio de internet solo es posible

de acceder en el centro poblado y en los corregimientos de Vélez, Granada y Valencia. Las zonas que no disponen de energía eléctrica pueden presentar a valores de mercado de tierra inferiores respecto a las que sí cuentan con este servicio.

El municipio cuenta con la presencia de un punto de atención del Banco Agrario además y corresponsal Bancolombia, notaría, Registraduría, Umata, Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la presencia de esta oficina en el municipio, facilita los trámites de registro de escrituras públicos dentro del proceso de compraventa de inmuebles. En cuanto a oferta educativa rural, dispone de colegios de primaria y secundaria tanto en la cabecera municipal como en los corregimientos. No hay sede del SENA, pero si hace presencia con programas variados en modalidad presencial y/o virtual, sin embargo, es necesario el fortalecimiento de programas enfocados a la producción agropecuaria, ojalá desde las etapas escolares que motiven el sentido de pertenencia de las nuevas generaciones y de esta manera vean en el campo la primera opción para desarrollar su proyecto de vida. En la actualidad una parte de los jóvenes que terminan el bachillerato acceden a los diferentes programas que oferta el SENA, mientras que otros buscan oportunidades de trabajo y/o estudio en las ciudades vecinas y son pocos los que se dedican a las actividades agropecuarias, es decir, que en general, hay poco interés por las labores del campo, por lo tanto, la mano de obra se está envejeciendo, dando lugar a un bajo nivel en el relevo generacional. A nivel salud la cabecera municipal cuenta con un hospital primer orden y puestos de salud en los corregimientos.

Respecto al componente diferencial, hay varias organizaciones de mujeres dedicadas al desarrollo de diversas actividades agropecuarias, entre las que se destaca la cría de especies menores. Los jóvenes y adultos mayores no están vinculados directamente a emprendimientos o asociaciones. Los productos generados de las actividades económicas de las áreas rurales se acopian y se comercializan en mercados de la ciudad de Sincelejo, permitiendo que se oferten productos generados en la región, con lo cual se establecen relaciones entre

productores y consumidores. 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 con el componente de seguridad, el municipio de Sincé presenta un nivel riesgo **bajo** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, siendo uno de los más bajos a nivel departamental y sumado a su categoría de ruralidad como **intermedio,** son factores positivos para el mercado de tierras, en especial en punto de la comercialización de productos y de la dinámica y transacción de tierras que puede generar la confianza y los bienes que pueden ofrecer.

4.24.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

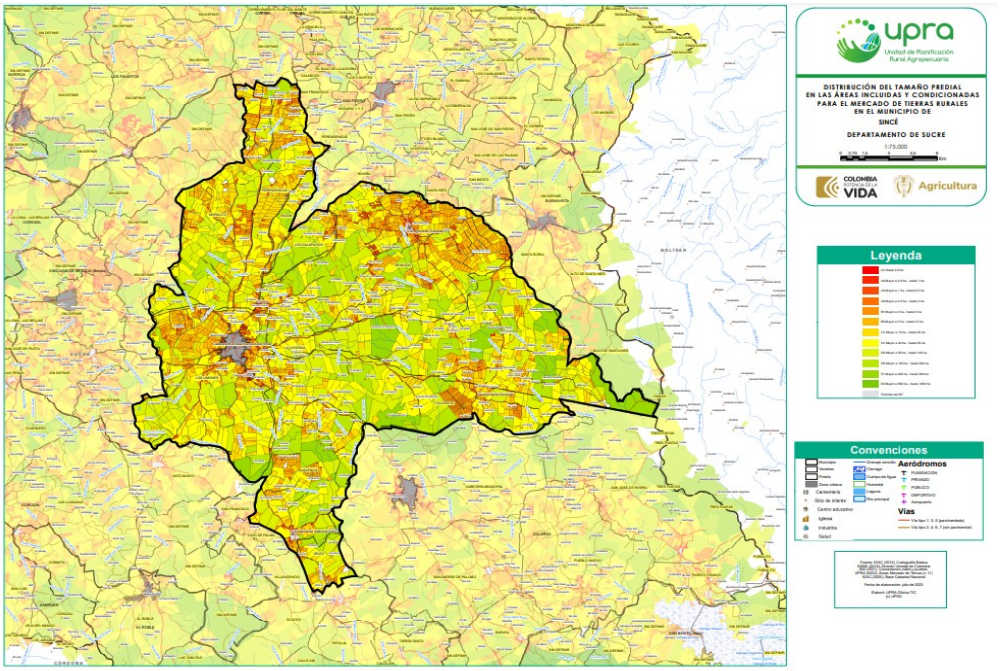
Según proyección del DANE, el municipio de Sincé para el año 2018, cuenta con una población de 30.773 personas, su cabecera municipal registra 22.672 habitantes que representan el 74,50%, en los centros poblados y en la zona rural dispersa se ubican 8.101 personas que representan el 25,5%. Los campesinos son propietarios de tierras con tamaños predominantes de 5 -10 hectáreas, algunas para cultivos de pan coger; en general estas tierras son aptas para establecer producción agrícola como cultivos de yuca, arroz, ñame y maíz, o en gran dimensión para producción ganadera. La tenencia de la tierra se ha dado principalmente por sucesiones de manera informal y por compraventas, se protocolizan las escrituras, cuando las hay, pero mayoritariamente no son registradas.

El municipio de Sincé tiene la más baja informalidad de predios en todo el departamento (9%), lo que indica que el 91% de las transacciones inmobiliarias se hacen con títulos formales protocolizados y registrados ante la oficina de registro de instrumentos públicos, siendo este un factor caracterizador y de importancia en el mercado de tierras para el municipio por la confianza y seguridad jurídica que esto genera al implementar un proyecto productivo. Esta

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

El mapa de distribución del tamaño de la propiedad rural en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras elaborado por la UPRA, indica que los predios se encuentran predominantemente distribuidos en el rango mayor a 5 hectáreas hasta 10 hectáreas. En términos del precio comercial de la tierra rural, en el municipio de Sincé no hay diferenciación marcada en la relación entre el tamaño de los predios y el valor unitario de terreno.

Figura 34. Mapa de distribución del tamaño predial en el municipio de Sincé



Fuente: UPRA (2023).

4.24.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

Actualmente la normatividad del municipio se establece en el Acuerdo No.026 de diciembre 30 de 2.000 "Por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento

Territorial del municipio de Sincé "Hacia un Sincé Competitivo". Los usos de suelo rural en el municipio de Sincé definidos en el PBOT son: Agropecuario-Agrícola, Agropecuario -Ganadero, Agropecuario- Mixto y Aprovechamiento- Forestal. En la zona suburbana los usos se establecen de acuerdo con su ubicación, esto es, si se encuentran en corredores viales o de servicios y en zonas suburbana. Esta condición muestra que en estos sectores se ha consolidado el uso permitido por norma, lo cual se manifiesta en los mayores precios de las tierras que en los sectores que tienen otra norma, sin embargo, en el mapa de rangos de precios comerciales de la tierra no se visualizan dada la escala 1:100.000 del estudio. Actualmente en el municipio no hay desarrollo minero o industrial que pudieran representar conflicto de usos respecto a actividades agropecuarias.

En general se observa bajo la reglamentación urbanística vigente la vocación agropecuaria del municipio, sin embargo, la desactualización de más de 20 años del instrumento de planificación afecta el mercado de tierras toda vez que no está reflejando las nuevas realidades y dinámicas territoriales.

4.24.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El municipio de Sincé se caracteriza por desarrollar actividad agropecuaria con énfasis en la agricultura con productos como la yuca tanto industrial como tradicional, también existen cultivos de frijol, ñame, patilla, ajonjolí y ahuyama. La yuca agria o yuca industrial se ha convertido en la principal actividad agrícola del municipio, dejando a la yuca tradicional sólo para consumo interno. Para este cultivo se establece un presupuesto de $ 5.700.000 por hectárea, con un ciclo productivo de 7 a 9 meses logrando rendimientos que van de 12 a 15 toneladas por hectárea. Este cultivo se comercializa directamente por los productores con las almidoneras ubicadas dentro del municipio que son a su vez las únicas agroindustrias presentes en el territorio, también se envía a las procesadoras de Corozal. En el caso de la ganadería ésta se desarrolla con doble propósito en modalidad extensiva, en el momento la carga de animales por hectárea está estimada en 1,5 cab/ha. La leche producida alrededor de 3,5 litros por vaca es

vendida a las productoras de queso ubicadas en la cabecera del municipio y el centro poblado de Granada. El ganado de carne es enviado en pie a los principales mercados de la región como son Corozal, Montería y Barranquilla debido a que en Sincé no existe matadero que permita el procesamiento de la carne. Se consolida un comportamiento itinerante de la población que en su mayoría habita los centros poblados y el casco urbano y se desplaza a desarrollar labores a las zonas rurales, pero regresa en las noches a sus viviendas. El jornal se negocia en $45.000 pesos por 8 horas de trabajo donde el jornalero aporta su alimentación.

Consultado el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales 2019 - 2022, elaborado por la UPRA, con base en la información suministrada por municipios, ENAM -DANE, Fedearroz y agremiaciones de productores locales, se tiene que para el año 2022 la producción del municipio de Sincé se distribuye de la siguiente forma:

Tabla 25. Área y rendimiento de los principales cultivos en Sincé

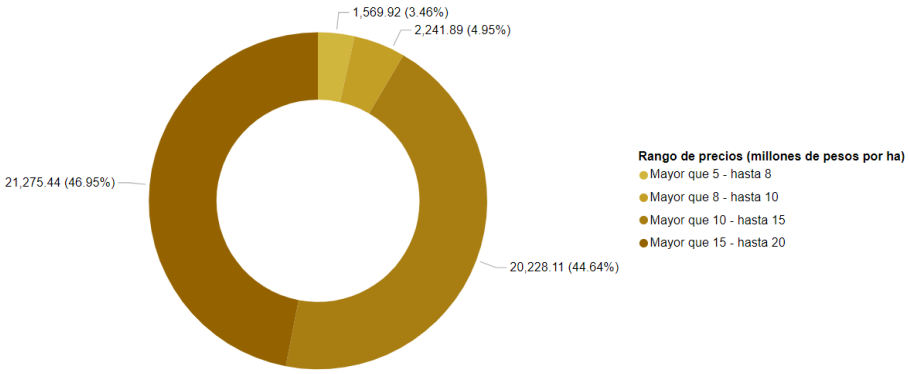
CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Maíz Amarillo Tecnificado	949,00	2,00
Yuca Industrial	900,00	14,00
Yuca consumo en fresco	860,00	7,00
Ajonjolí	70,00	0,90
Arroz Secano Manual	66,00	1,10

Fuente: UPRA (2022).

4.24.5. Dimensión económica

Se han determinado cuatro rangos de precios comerciales de tierra rural Escala 1.100.000. La Figura 35 muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Sincé, donde el rango de precio de tierra rural predominante es mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea con un 46,95% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 35. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Sincé.



Fuente: UPRA (2023).

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

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: es una zona con topografía moderadamente inclinada, con pendientes de 7-12%, predominio de valor potencial predominante de 35 – 40 puntos. Suelos con capacidad productiva regular a mala. Sector localizado en la parte sur del municipio, con vías en mal estado de conservación y ausencia de servicios públicos. Se caracteriza por presentar alta salinidad.

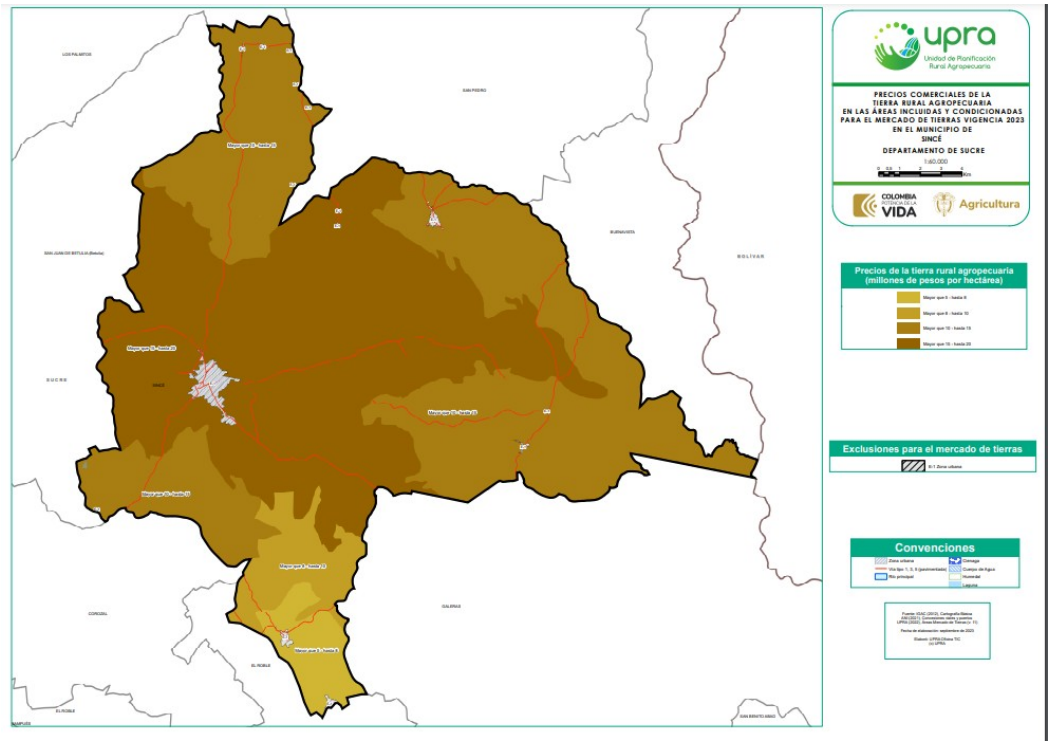
Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Es una zona con topografía moderadamente inclinada, con pendientes de 7-12%, predominio de valor potencial predominante de 41 -46 puntos. Suelos con capacidad productiva regular. Sector localizado en la parte sur del municipio, con vías en mal estado de conservación y ausencia de servicios públicos. Se caracteriza por presentar alta salinidad.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Son zonas con topografía moderadamente inclinada y fuertemente inclinada, con pendientes entre 7-12% y 12- 25% respectivamente, predominio de valor potencial predominante de 64-69 puntos. Suelos con capacidad productiva moderadamente buena. Sectores localizados al norte y al oriente del municipio, con vías en regular estado de conservación, con servicio de energía eléctrica y

cercanía a centros de acopios tanto de los centros poblados como de la cabecera municipal.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Es una zona con topografía moderadamente inclinada, con pendientes entre 7-12%, predominio de valor potencial predominante de 64-69 puntos. Suelos con capacidad productiva moderadamente buena. Sector localizado en la parte central del municipio, con vías de acceso en buen estado de conservación, con servicio de energía eléctrica, buena cobertura en el servicio de telefonía móvil y cercanía a centros de acopios tanto de los centros poblados como de la cabecera municipal. Suelos con pocas restricciones para el desarrollo de la agricultura y la ganadería.

Figura 36. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria Sincé



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 26. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Sincé

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	1.569,92	Vélez	35-40 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 8 hasta 10	2.241,89	Valencia	41-46 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 10 hasta 15	20.228,11	Cocorote, Galápagos, Bazán, El Pereque Coronado, Los Limones y Moralitos	64-69 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	21.275,44	El Mamón, Granada; Casanare, Las Nieves, el Recuerdo, La Esperanza, La Cuellana.	64-69 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Agrícola y pecuario

Fuente: UPRA (2023)

En el municipio existe oferta de arrendamiento de tierras rurales, principalmente para el establecimiento del cultivo de yuca industrial, además para ganadería.

Tabla 27. Precios de arriendo de la tierra rural en el municipio de Sincé

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Yuca industrial	$1.200.000 - $1.500.000	Ha	Anual	Para establecimiento de yuca industrial. Se arrienda por año, independiente de la ubicación.
Pecuario - Ganadería	$600.000 - $700.000	Ha	Anual	Ganadería UGG 1 cabeza por ganado

Fuente: UPRA, (2023)

4.24.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Sincé

En Sincé el mercado de tierras rurales está diferencialmente marcado por la facilidad o dificultad de acceso a los sectores rurales, es decir, la lejanía al casco urbano y la calidad de las vías, son determinantes en los precios de la tierra, a mayor distancia y menor calidad de vías, el precio de la tierra disminuye considerablemente. Los predios con frente sobre las principales vías de acceso al municipio (pavimentadas), cuentan con valores superiores a los rangos estipulados, sin embargo, no se realizó mapeo con estas características, toda vez que, dentro de la escala que maneja el estudio se verían como micro zonas.

La principal actividad es la agricultura, siendo la yuca, el maíz, el ñame y el arroz secano los cultivos más relevantes, siendo los que presentan la mayor cantidad de área sembrada en el municipio. En general los suelos rurales del municipio de Sincé presentan buenas condiciones agrológicas. Los precios de la tierra están relacionados también con la clase de suelo y la productividad de estos.

Sincé presenta una caracterización importante para el mercado de tierras como sus suelos predominantes en un 40,83% en rangos de 64-69 puntos de valor potencial, además de un Índice de Riesgo de Victimización bajo, tiempos de

desplazamiento menores de una hora y la informalidad más baja del departamento, son variables determinantes y atractivas para el mercado de tierras en punto de comercialización e inversión.

4.25. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Sucre

4.25.1. Dimensión contextual

El municipio de Sucre se encuentra ubicado en la subregión de La Mojana del departamento de Sucre, en la región Caribe de Colombia. Sucre limita al norte con el municipio de Magangué, departamento de Bolívar, al oriente con el municipio de Magangué, departamento de Bolívar, al sur con el municipio de Majagual y al occidente con el municipio de San Benito Abad.

El municipio de Sucre tiene un clima cálido húmedo característico del bosque húmedo tropical (bh-T), que se refresca con los vientos Monzónicos que llegan del norte, cuenta con una temperatura promedio anual de 28.6°C, con picos máximos de 38°C en el mes de marzo y mínimos de 27.6°C entre junio y agosto; temperatura media: 27 y 38°C. Su altura sobre el nivel del mar es de 20 m.s.n.m aproximadamente (CMGRD, 2012). La precipitación oscila entre 2000 a 3000 mm anuales y mayores, la presencia de ciénagas condiciona una humedad relativa y tensión de vapor alto, lo mismo que valores altos en punto de rocio (Alcaldía municipal de Sucre, 2020). De acuerdo con Keppen el clima de Sucre puede tener dos clasificaciones tropicales lluvioso de bosque al sur y oriente del municipio y tropical lluvioso de sabana al norte y occidente.

El municipio de Sucre se encuentra ubicado en la subregión Mojana, se caracteriza por sus aguas superficiales temporales, permanentes y estacionarias que forman ríos, caños, ciénagas y zápales, típicos de las llanuras de inundación del bajo Cauca y San Jorge. Las ciénagas que aquí se presentan dan sustento a muchas de las comunidades que allí habitan mediante la pesca y formación de playones para cultivos transitorios, en épocas de verano. Esta condición de se

repite cíclicamente durante el año, pero se ha alterado en los últimos dos años a raíz de la ruptura del Jarillón sobre el río Cauca en el sector de Caregato, lo cual ocasiono que el territorio estuviera inundado durante dos años consecutivos con las consecuencias sociales y económicas que esto representa. También se da el efecto contrario con la presencia del fenómeno del Niño donde se llega al extremo de tener que declarar calamidad pública por el intenso verano y desabastecimiento hídrico que repercute en la muerte de animales por falta de forraje, incendios forestales, la carencia de agua se agudiza por la falta de infraestructura de acueducto que afecta directa a la población de muchos asentamientos en el área rural, estos elementos tan cambiantes y con la poca capacidad de respuesta que se tiene por parte de la administración municipal, afecta la dinámica de esta región en todos sus aspectos por desabastecimientos de productos, carestía, desempleo y aumento de muchos otros problemas para la población.

En el municipio de Sucre predomina el paisaje de planicie. En cuanto a la topografía del municipio, es plana casi en su totalidad, del 0 al 3%; posee pequeñas pendientes estimadas en el rango del 3 al 7% en la parte sureste en los corregimientos de San Cayetano, Machetón, Naranjal, Nariño, Travesía, Concepción, Arboleda, Córdoba, Chaparral, y en parte de la zona sur La Guaripa. En estos sectores predomina la explotación pecuaria.

El municipio enfrenta diversos tipos de amenazas y riesgos tales como amenazas por fenómenos naturales hidrometeorológicos naturales (lluvias), en la que se encuentran las inundaciones que se constituyen en la mayor amenaza que puedan tener los habitantes del municipio, tanto para vidas y bienes, cultivos y pastos. También se presentan amenazas por incendios forestales, amenazas por contaminación por desechos sólidos y líquidos, basuras y excretas, amenazas por erosión y la amenaza por desplazamiento de la población. La totalidad del municipio es vulnerable a las inundaciones, en donde confluyen los efectos de las crecientes de las aguas de los ríos Cauca y San Jorge con periodos de inundación mayores a 6 meses. En el resto del territorio también ocurren inundaciones,

aunque un poco más benignas, igualmente cuando se agudizan obligan a los habitantes a desplazarse a partes más altas hasta que el nivel de las aguas baja, ocasionando problemas hasta de orden público.

Sucre, para el año 2024 según las proyecciones de población calculadas por el DANE con base en los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda, cuenta con 32.983 habitantes, la población desagregada por área para 2024 en su parte urbana registra 7.030 habitantes que representan el 21,30%, y en la zona rural se ubican 25.953 habitantes, que corresponden al 78,70% del total de la población (TerriData, 2024). Es mayoritaria la población que vive en la zona rural, la cual debe enfrentar dificultades asociadas a la carencia y mal estado de las vías de penetración, así como al deficiente suministro de servicios públicos.

La población étnica total (2024) es de 952 personas, correspondiente al 2,89% del total. en cuanto a su distribución se tiene que 870 personas son indígenas que corresponde al 2,64% del total, respecto a los otros grupos étnicos su representación es muy baja, siendo la población Negra, mulata o afrocolombiana la segunda con una representación del 0,23% del total, que corresponde a 75 personas. El municipio de Sucre está dividido administrativamente en un total de 36 corregimientos, 27 veredas y 2 caseríos en su área rural. Se puede acceder a la zona desde Sincelejo o Magangué por vía terrestre, aunque algunos sitios requieren de transporte acuático.

Se concluye que la mayor relación tanto comercial como financiera de servicios se establece con el municipio de Magangué siendo el municipio más dinámico de la región y con mayor oferta de toda clase de servicios, Con Majagual por la cercanía y la facilidad de acceso en este sitio se demanda servicios comerciales y atención de Salud; con la capital del departamento la relación se da en aspectos administrativos y salud, es regular a bajo en el aspecto comercial y con los otros municipios es baja.

El municipio de Sucre tiene una red vial rural sin pavimentación en mal estado de conservación sin ninguna trazabilidad técnica, esto repercute en mayores

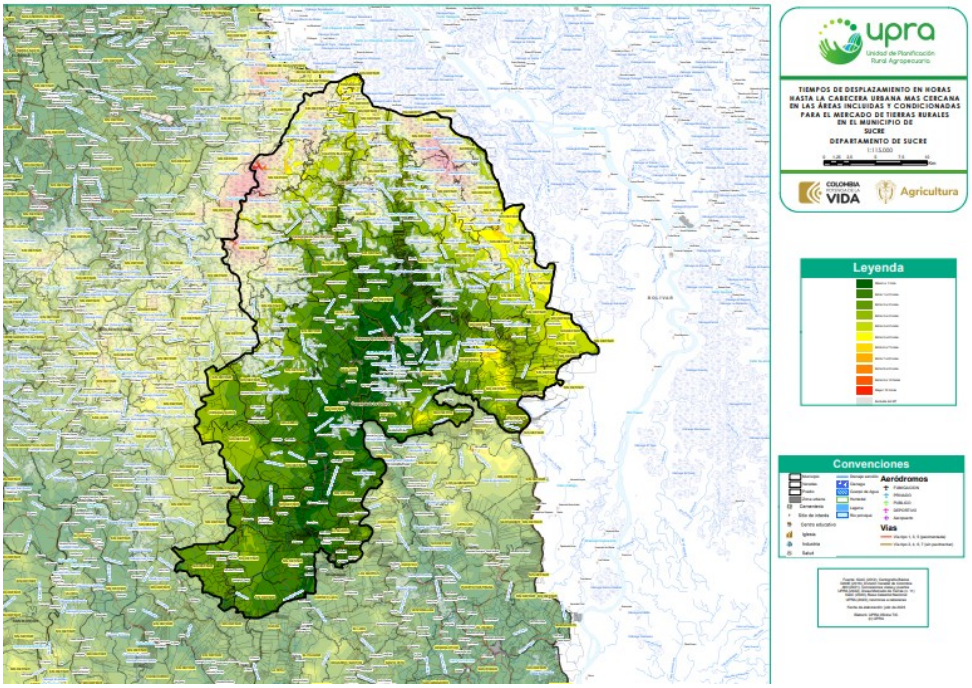
tiempos de desplazamiento y mayores costos. En cuanto a la conectividad acuática o fluvial no se cuenta con la infraestructura que permita un abordaje y control para tener una navegación segura. Dada la condición que presenta el municipio por la presencia de ciénagas, caños y zapales hay rutas que solo funcionan en época de verano tal como la ruta Sucre- San Marcos la cual se encuentra habilitada por el fenómeno del Niño, en tiempos de lluvia no funciona, otras vías igual tienen ese problema y se tiene un proyecto de pavimentación, así como, la construcción, ampliación y mejoramiento de las que se encuentran en deficiente estado de conservación e impiden el acceso en temporada de invierno como son la zona del Cauchal, la zona de Panceguita, corregimiento de La Aventura, Corregimiento de La Palma y corregimiento del Camajón.

Para la integración de la región se está gestionando la construcción de la ruta del Arroz que comunicaría con Magangué (Alcaldía municipal de Sucre, 2020). Esta ruta permitiría el desplazamiento del arroz paddy hacia molinos de Magangué y de allí conexión para otras ciudades como Cartagena, Sincelejo, entre otras. Según la información recolectada en la entrevista el cubrimiento de vías en la zona rural es de aproximadamente el 95%, pero con la salvedad que solamente en verano se llega a muchos sitios y por vías en mal estado de conservación, que hacen que los recorridos sean largos, costosos, lo cual con lleva a que la región sea menos competitiva al momento de sacar los productos al mercado.

Entre los sitios más lejanos se encuentra el corregimiento EL Coco localizado al occidente de la cabecera municipal sector caracterizado por la presencia de ciénagas y escasas vías, también al sector de Palmarito que se ubican a 42km y se requiere 1,5 horas para llegar a la cabecera municipal. Él municipio carece de una verdadera integración vial ya que existen algunos tramos de vías ejecutadas y otras solamente proyectadas con las cuales se lograría una red vial integrada que propicie la comercialización y evite sobre costos en el transporte de pasajeros y mercancías. La mayor concentración de tramos viales se encuentran al sur donde hay menos presencia de cuerpos de agua y también en la zona cercana a la cabecera municipal en estos sitios el tiempo de desplazamiento

hasta la cabecera municipal más cercana oscila entre 1 y 2 horas, mientras que en la zona norte y oriental por la ausencia de vías el tiempo de desplazamiento a la cabecera municipal puede llevar de 8 hasta 10 horas, empleando especialmente el transporte acuático y a tramos se utiliza la moto, dependiendo del grado de inundación que se encuentre en la zona.

Figura 37. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Sucre



Fuente: UPRA (2023).

Con relación a los servicios públicos en el área rural, según reporte de Terridata-(2022), el servicio de energía eléctrica cubre el 86,73% del territorio, mientras que la cobertura de acueducto es de 32,16%, la cobertura de alcantarillado rural es del 12,89%, comunicaciones e internet en cuanto a la penetración de la banda ancha es del 6,31%, especialmente en las instituciones educativas. En el municipio hay presencia de varios operadores en la cabecera y solo uno en la zona rural. En cuanto a la calidad del agua no es potable, igual ocurre con la ausencia de alcantarillado del cual no hay redes en el área urbana constituyéndose en factores de contaminación y vertimiento a los cuerpos de

agua, no se dispone de un sitio adecuado para la disposición final de los residuos sólidos, aunado a la falta de educación ambiental en la población para hacer uso racional de los servicios y manejo de los desechos, esto conlleva a la necesidad de dotación de micro acueductos rurales y plantas de tratamiento para las aguas, por cuanto su nivel de contaminación es alto, tanto química como biológicamente, estos son elementos que no propician calidad de vida entre los pobladores y repercute en la dinámica del mercado de tierras a nivel de municipio, por las inundaciones periódicas hay mucho desplazamiento de las personas teniendo que salir de sus parcelas e irse a ubicar en forma temporal en zonas más alta para evitar los riesgos que con lleva la inundación.

El municipio de Sucre Presenta instituciones financieras, jurídicas y agropecuarias, como el Banco Agrario, la Notaria, la Registraduría, el Comité de Ganaderos, Fedearroz y la Fundación Agua" Apadeagua". Los únicos productores que se encuentran asociados son los arroceros, los cuales a través de los servicios que presta la Federación de Arroceros tienen provisión de insumos, asistencia técnica para el desarrollo de los cultivos, faltando para otros grupos de productores como los productores de maíz, yuca, patilla y plátano que son los cultivos que también son representativos del municipio.

En el área rural el municipio de Sucre dispone de 68 escuelas, Básica secundaría 3 y de media vocacional 2 establecimientos. Se da un programa de educación superior a distancia por intermedio del CREAD de la Universidad de Pamplona y de CECAR. Se cuenta con el colegio de las Mercedes, que cubre del grado cero hasta el grado noveno (Alcaldía municipal de Sucre, 2003). Hay un establecimiento educativo con orientación agropecuaria ubicado en Pueblo Nuevo en la zona sur occidental del municipio. El servicio de salud rural se presta por medio de puestos de salud o se utiliza la cercanía a otros municipios para su atención. El estado de la infraestructura del hospital es de regular a mal estado. Igual ocurre en los sitios en donde se encuentran los puestos de salud que requieren adecuaciones y muchos no están funcionando, lo cual con lleva a que un habitante de estos sectores tenga que desplazarse a la cabecera municipal o a

centros de los municipios vecinos para recibir esa atención básica que requiere, esto con lleva costos, demanda tiempo constituyéndose en un factor que afecta la dinámica del mercado de tierras.

No se tiene un distrito de riego y drenaje, pero algunos agricultores tienen adecuaciones a nivel particular. Este tipo de adecuaciones sería fundamental para el mercado de tierras, dada la vocación que se tiene actualmente para el desarrollo del cultivo de arroz y contando con la riqueza hídrica que puedan suplir la demanda de agua en la época de verano que va de los meses de diciembre a abril.

En el municipio existen las juntas de acción comunal (64), en el sector rural hay agremiaciones de comerciantes, pescadores, jóvenes, madres cabeza de hogar, productores como los arroceros. Las Juntas de acción comunal se presentan como los interlocutores de la comunidad y la administración, es por eso, que en un territorio tan extenso y con tantos problemas de comunicación resultan de gran importancia para poder canalizar las iniciativas de la administración que llevan beneficio y satisfagan las necesidades de la comunidad. Se presenta poca asociatividad de otros gremios de productores, especialmente no se encuentran agremiados los pescadores que es un grupo muy importante y con el cual se lograría canalizar y fortalecer este renglón productivo que puede ser de gran relevancia a nivel municipal. Se destaca por la participación de la mujer rural en actividades de campo y pesca, en asociación con la AUNAP. Sin embargo, la participación de los jóvenes rurales es escasa, debido a la falta de programas que los incentiven a permanecer en la región. Los jóvenes que terminan sus estudios suelen emigrar a otros lugares o dedicarse a la pesca, el mototaxismo o la agricultura. El adulto mayor en el campo cuenta con un plan de alimentos, pero los programas son limitados, notándose la ausencia de un programa de atención permanente que dignifique a esta población cada vez se encuentra en aumento. El relevo generacional es muy poco por la falta de oportunidades para los jóvenes. Son pocos los programas que presentan las entidades del orden municipal y los convenios que pueda adelantar la administración para el

beneficio de esta población, esto ocasionado en gran parte por el desarraigo y la migración que se da permanentemente, dado que la población cambia muy rápidamente.

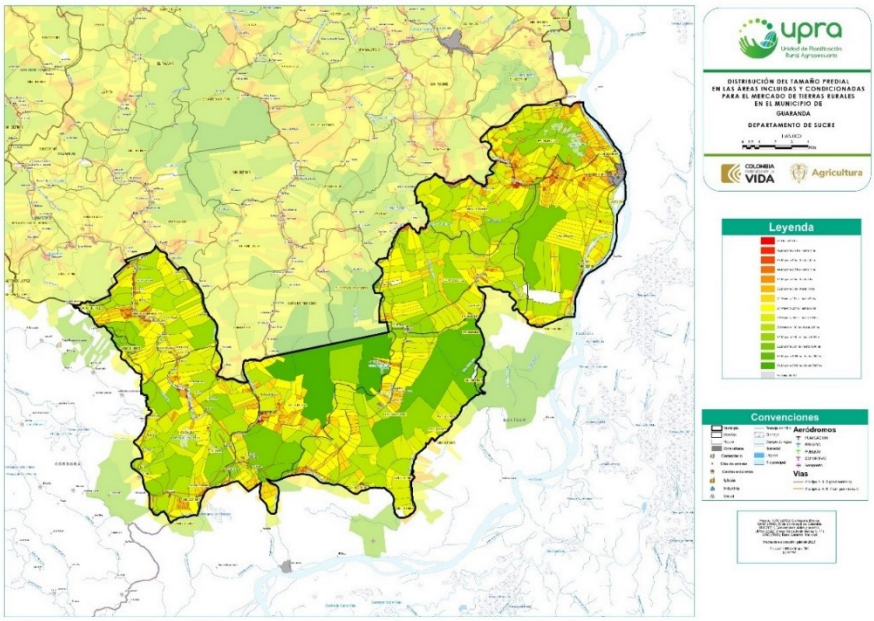
Finalmente, en relación con el componente de seguridad, el municipio Sucre presenta un nivel riesgo **Bajo** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, y categoría de ruralidad **Rural.**

4.25.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

El municipio se caracteriza por alta informalidad en la tenencia de la tierra, se estima que un 87% de las transacciones se realizan de manera informal, (UPRA, 2023). La mayoría de las negociaciones se realizan con documentos no oficiales, como promesas de compraventa, y los pobladores rurales se consideran dueños de sus propiedades. Con relación a los demás municipios presenta el índice más alto en el departamento de Sucre, ante esto debe la administración municipal adelantar las campañas que sean necesarias para poder reducir ese índice, permitiendo que las transferencias de dominio de un bien se hagan con la formalidad exigida, esto priva la población de acceder a los servicios de crédito, ayudas del estado y otras actividades en que podría participar si demuestra la titularidad de su predio.

En cuanto a la distribución de los tamaños de los predios en la parte sur del municipio que es donde se concentra la mayoría de tierra agrícola que se puede trabajar predominan tamaños que van desde 50 ha hasta 1000 ha y mayores de 1000 ha en los sectores de Malambo, Chapetón, en cercanías a la cabecera municipal. Sobre los Jarillones y en cercanías de las ciénagas se encuentran loteos muy pequeños de huertas y parcelas donde se cultivan diferentes cultivos. De acuerdo con la información suministrada en la entrevista el tamaño que predomina son predios de 8 ha.

Figura 38. Mapa de distribución del tamaño predial en el municipio de Sucre



Fuente: UPRA (2023).

4.25.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

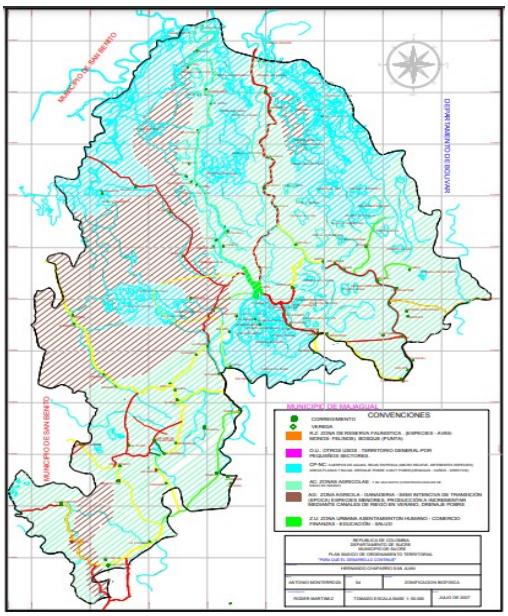
Mediante el Acuerdo de 2003 se "Por Medio Del Cual Se Adopta El Esquema de Ordenamiento Territorial Del Municipio Sucre, Sucre". para zonificar ambientalmente el municipio de Sucre – Sucre, se tomó como base la zonificación biofísica del Departamento de Sucre (Alcaldía municipal de Sucre, 2003). En esta zonificación el departamento de Sucre está constituido en su zonificación biofísica en nueve (9) unidades; al realizar la superposición de las categorías de especial significancia ambiental las cuales son establecidas en la legislación ambiental colombiana, permiten establecer las unidades ambientales homogéneas (6) y sus respectivos usos principales, en el municipio de Sucre. (Alcaldía municipal de Sucre, 2003).

En esta zonificación se tienen en cuenta tres clases de suelo (Suburbano, agrícola-pecuario y protección), al interior de cada clase se dan tres subzonas donde se definen en forma resumida el tipo de actividad a desarrollar en cada subzona y los usos del suelo en sus categorías principal, complementario,

restringido y prohibido. Es de destacar la apuesta a la protección, conservación, rehabilitación que se tiene en cada una de las clases de suelo y zona o subzona, empezando con el suelo suburbano definido para las cabeceras corregimentales. En relación con la clase de suelo para uso agrícola-pecuario se tienen tres subzonas con la definición de su actividad como zona agrícola (PA), Zona ganadera (PG1) y zona de manejo ambiental mixto donde se permite agricultura semi tecnificada y pastoreo de doble propósito.

En cuanto a la clase de suelo de protección se divide en tres zonas, aguas generales, nacimientos de aguas y recurso hídrico de movimiento permanente (caño Mojana) que es la principal vía de acceso fluvial al municipio y por lo tanto requiere un tratamiento especial, la protección de los numerosos cuerpos de agua presentes en el territorio.

Figura 39. Zonificación de suelos municipio de Sucre



Fuente: Alcaldía municipal de Sucre (2003)

El municipio de Sucre cuenta con varios centros poblados que se dedican principalmente a la agricultura y la ganadería. Algunos de los habitantes de estos centros poblados residen en las fincas donde trabajan, mientras que otros viven

en el casco urbano. El municipio no tiene desarrollos urbanísticos de parcelaciones o vivienda campestre. El suelo suburbano se ubica en las áreas periféricas del municipio, donde se presentan algunos asentamientos informales y precarios. Las principales causas de la generación de parcelaciones, vivienda campestre y suelo suburbano son la falta de oferta de vivienda formal, la búsqueda de calidad de vida y la especulación de tierras. Los equipamientos rurales como escuelas y centros de salud se localizan en los centros poblados o en las veredas más cercanas al casco urbano. Los habitantes de los centros poblados tienen relación directa con la actividad agropecuaria, ya que la mayoría viven en los centros poblados y trabajan en las fincas.

Sucre no tiene minería propia, pero sufre los efectos de la contaminación por metales pesados que proviene de la minería informal en el Bajo Cauca antioqueño. Esta situación afecta la salud de las personas y la biodiversidad de la ciénaga y los caños, donde se realiza la actividad pesquera que reviste especial importancia en este municipio por la presencia de cuerpos de agua tales como ciénagas, caños, zápales. El turismo es una alternativa económica que aprovecha los paisajes naturales y culturales que presenta la región como la casa donde vivió y escribió Gabriel García Márquez. La industria es escasa y no compite con la agricultura, que debe respetar las áreas de interés ecosistémico, a través de educación ambiental a la población y creando sentido de pertenencia a su territorio. Sobre los jarillones ubicados a los lados de los caños se desarrollan loteos informales tal como el caño Panceguita, Las Casas, Caimanera sentido sur oriente -norte.

4.25.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El municipio de Sucre se destaca en la producción agropecuaria con el cultivo de arroz en la modalidad de secano mecanizado con un área sembrada en el primer semestre de 2.000,00 se obtiene un rendimiento de 70 a 80 bultos/ha. Este arroz se lleva a los molinos de Magangué en lancha para realizar el proceso de molinería, ya que no hay molinos en el municipio suficientes para realizar esta

labor, debido al estado de las vías especialmente en la época de invierno se dificulta la salida del producto, lo cual repercute en pérdidas para el producto, porque el arroz en estado paddy o recién salido de campo si no se seca a tiempo se puede perder por procesos de calentamiento del grano, por eso la administración se empeña en la construcción de la ruta del arroz para comunicación terrestre con Magangué que es el principal socio comercial de este municipio.

Otro cultivo de importancia es el maíz amarillo igualmente que se siembra en los dos semestres y reporta un área de 1.100,00 ha, con rendimiento de 2,00 tonelada por hectárea. Otros cultivos que se siembran son la yuca industrial y para consumo en fresco, con una producción de 491,00 ton alcanzando rendimientos de 4,63 ton/ha, también se cultiva patilla en el verano después de que ha pasado la inundación en los playones donde se aprovecha la fertilidad que reciben los suelos después de la inundación se reportan 210,00 ton para un rendimiento de 15,00 ton/ha. Otro cultivo de importancia en el municipio es el plátano con producción de 121,50 ton para un rendimiento de 4,50 ton/ha, dada la fertilidad de las tierras el productor se enfrenta con los problemas asociados a la comercialización que incluyan la forma de movilizar su cosecha en forma oportuna y lograr buenos precios y no depender del intermediario que fija los precios de compra a su conveniencia. Es de anotar que en época de inundación el área de siembra disminuye considerablemente pudiendo a ser nula por este fenómeno, afectando también el inventario ganadero que se maneja en el municipio.

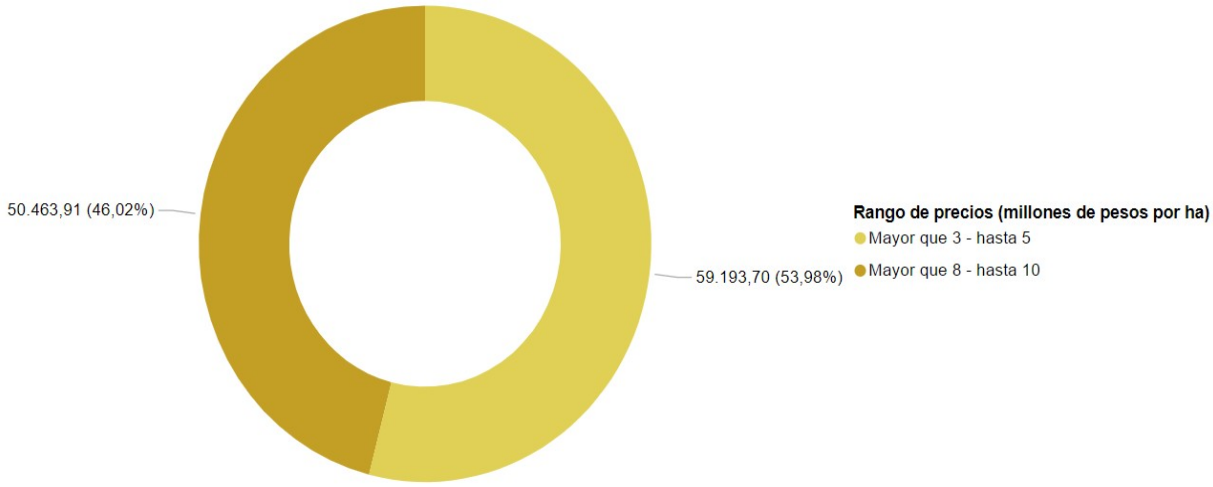
La actividad ganadera reviste gran importancia en ese municipio, y se desarrolla en todo el municipio, en especial en la zona sur oriental en límites con el municipio de Majagual que corresponde a la zona con un relieve inclinado con rango de pendiente del 3 al 7%, especialmente en los corregimientos de Arboleda, Córdoba, Travesía, Chaparral, Naranjal, Camajon, la Redonda, La Guaripa y Bajo de Pureza, en estos sectores el periodo de inundación no es tan severo llegando máximo a tres meses y otros sitios no se presenta. El inventario

ganadero del municipio para el año 2022 era de 92.760 bovinos que se encontraban pastando en 1284 fincas. Los sistemas de explotación son tradicionales, sin mejoramiento genético por lo tanto el rendimiento es muy bajo tanto en carne como en leche, la modalidad que se emplea es de manera extensiva y semi intensiva en algunas explotaciones, es de anotar que este inventario se reduce notablemente en la época de inundación en donde se debe recurrir a la venta de animales baratos para no perderlos por falta de forraje. La explotación se realiza de manera de doble propósito con razas cebuinas y una capacidad de carga de 1,5 a 2 cabezas/ha. El inventario ganadero es el más alto de la región, pero se ve afectado por la inundación y la trashumancia. La producción lechera se transforma en queso costeño y suero, no existe producción industrial. La siembra de arroz se reduce en el segundo semestre y se comercializa en Magangué o San Marcos. También se presentan proyectos de pesca artesanal y porcicultura. El municipio cuenta con un solo molino para arroz de baja capacidad.

4.25.5. Dimensión económica

Se han determinado dos rangos de precios comerciales de tierra rural Escala 1.100.000. La Figura 40 muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Sucre, donde el rango de precio de tierra rural predominante es mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea con un 53,98% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 40. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Sucre.



Fuente: UPRA (2023)

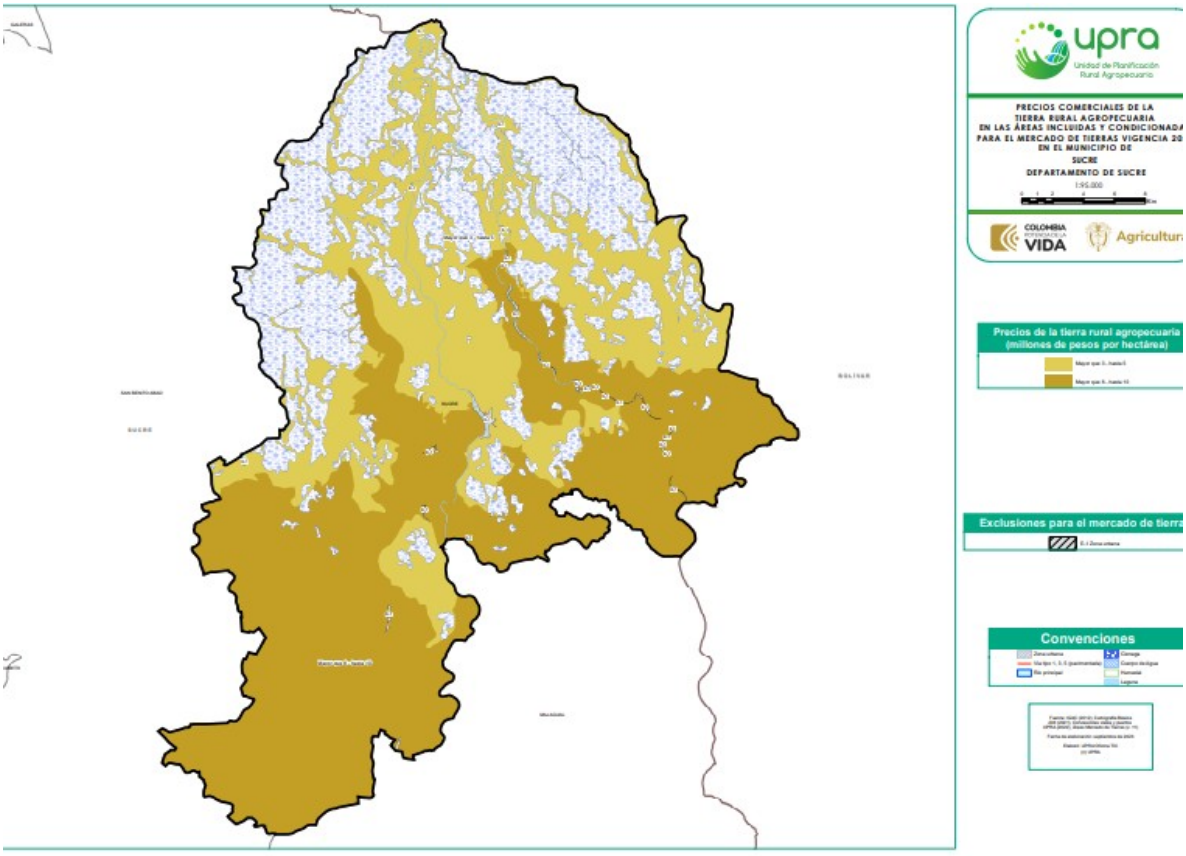
La descripción de los rangos de precios de la tierra rural definidos en el municipio son los siguientes:

Mayor de 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: son tierras bajas, aledañas a las riberas de las ciénagas, son suelos con topografía plana, pendiente a, con rango de valor potencial predominante de 27 a 34 puntos, son sectores alejados del casco urbano con vías malas, suelos aptos para la agricultura en tiempo seco, son terrenos aprovechables sola mente en un semestre del año, en época de verano, porque en época de invierno se inundan. El tiempo requerido para llegar a la cabecera municipal más cercana esta entre 3 y 4 horas, en cuanto al tamaño predominante de los predios esta entre mayor hasta 0,5 hectáreas.

Mayor de 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: son tierras de bajas con problemas de inundación, con pendiente a, se ubican en todo el resto del municipio no aledaño a la ciénagas, con suelos de alta capacidad productiva, con rango de valor potencial predominante de valor potenciales entre 53 y 58 puntos, cuentan con acceso por vías vehiculares, con problemas de movilidad en invierno, suelos aptos para la agricultura (con cultivos de arroz, maíz, yuca, plátano, patilla) y ganadería en tiempo seco, Por causa de estos dos períodos

-sequía e inundaciones- se da el fenómeno de la trashumancia ganadera, para desplazarse a la cabecera urbana más cercana se requiere de 1 hasta 2 horas desde cualquier sitio del área rural. el tamaño predominante de los predios es mayor a 5 ha hasta 10 ha.

Figura 41. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria Sucre



Fuente: UPRA (2023)

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

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 3 hasta 5	59.193,70	Riberas de las ciénagas	27 a 34	Entre 3 y 4 horas	Hasta 0,5 ha	Su aprovechamiento depende de la condición climática
Mayor que 8 hasta 10	50.463,91	Zona que no colinde con las ciénagas	53 a 58	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Agricultura y ganadería en tiempo seco

Fuente: UPRA (2023)

En el municipio existe oferta para el arrendamiento de tierras rurales, se ofertan suelos principalmente para el establecimiento y desarrollo de cultivos y para la actividad ganadera. De acuerdo con las entrevistas realizadas, el arriendo se da principalmente para el cultivo de arroz y para ganadería bovina.

Tabla 29. Precios de arriendo de la tierra rural en el municipio de Sucre

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola -Arroz mecanizado	$900.000- $1.000.000	ha	Cosecha	Se siembra en el primer semestre
Pecuario-Ganadería	$20.000 - $30.000	Cabeza	Mes	El valor depende si es vaca parida o escotera UGG 1,5-2 /ha

Fuente: UPRA, (2023)

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

El municipio de Sucre, Sucre presenta problemas de accesibilidad por las condiciones climáticas con que cuenta, en época de verano se puede transitar por vías terrestres en vehículo y/o moto, por eso se tiene el proyecto del mejoramiento y construcción de vía que conecta con el municipio de Magangué (Bolívar) que se denomina Ruta del Arroz que permitiría la comunicación directa con este municipio donde se desarrolla alta y frecuente actividad comercial y de demanda de servicios.

En tiempo de invierno se dificulta el tránsito terrestre y es necesario realizarlo por vía acuática por el caño Mojana, que une al municipio de Sucre, Sucre con el municipio de Magangué, Bolívar, el recorrido se realiza en lancha rápida y demora 1hora 30 minutos, en canoa o Johnson el recorrido es más demorado.

La ganadería marca la dinámica de la región, el inventario ganadero por cabezas de ganado es el más alto de toda la región, con capacidad de carga promedio de 1.5 a 2 cabezas de ganado por hectárea, bajo la modalidad de explotación

extensiva y semi intensiva sin mejoramiento genético, debido a los problemas de inundación periódico que se dan en la zona se realiza el traslado de los animales en época de verano hacia los playones o zonas aledañas a los cuerpos cenagosos.

En cuanto a la actividad agropecuaria, cabe mencionar que la principal actividad es la agricultura, cuyo principal cultivo del municipio es el Arroz (secano y mecanizado), continua en importancia el maíz (amarillo), como tercer renglón esta la yuca (dulce e industrial) y otros cultivos de menor representación son la patilla y el plátano. La piscicultura artesanal, es una de las actividades económicas destacadas y se desarrolla principalmente en las riberas de las ciénagas y de los caños, de forma artesanal, sin técnica desaprovechando la gran riqueza hídrica que posee el municipio y con la cual se lograría una actividad productiva de gran importancia para el municipio debido al impacto en la población que se dedica a esta actividad.

En este municipio los principales factores que determinan el precio de la tierra son el tiempo que dure la inundación y la facilidad de acceso, dado la complejidad del territorio y la falta de una adecuada infraestructura vial, la cual se encuentra solo a tramos y otros solamente se pueden utilizar en época de verano, por cuanto en el invierno se encuentra inundado el terreno siendo pocos los sitios que no se inundan.

A pesar de que, en el municipio de Sucre, no existe explotación minera ni de hidrocarburos, si se encuentra alta mente afectada por la contaminación ambiental de sus cuencas hídricas ya que captan las corrientes de aguas fluviales provenientes de las zonas de explotación minera de oro que se desarrolla en el norte de Antioquia, sur de bolívar y Ayapel en el departamento de Córdoba. La contaminación es la mayor limitación para el desarrollo de los recursos piscícolas y es un aspecto negativo que afecta la salud de sus habitantes, siendo causa del desaprovechamiento de un recurso natural que se encuentra mal manejado, sin

organización para que en realidad se convierte en una fuente altamente productiva para el municipio con el consiguiente beneficio para sus habitantes.

En el municipio de Sucre hay muchos problemas de orden público, por la presencia de grupos armados al margen de la ley, lo cual influye de forma negativa en la valoración de las tierras.

4.26. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Tolú

4.26.1. Dimensión contextual

Tolú es un municipio localizado en el departamento de Sucre, a 50 kilómetros de la capital Sincelejo. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado en el centro del Golfo de Morrosquillo. Tolú limita al norte con el municipio de San Onofre, al sur con los municipios de Palmito y Coveñas, al oriente con los municipios de Tolú Viejo y Sincelejo y al occidente con Panamá. El municipio de Tolú tiene un entorno de desarrollo intermedio, categoría 6°

De acuerdo con la clasificación de Holdridge el municipio de Tolú se encuentra dentro de Bosque seco tropical (bs-T), a 3msnm. El clima es cálido seco, con temperatura promedio de 28 °C, la temperatura calurosa dura 2,5 meses, del 31 de enero al 13 de abril y la temperatura máxima promedio diaria es más de 34 °C y la temperatura mínima promedio es de 24°C. La temperatura fresca dura 2,5 meses, del 16 de septiembre al 30 de noviembre.

El régimen de lluvias muestra una precipitación media anual entre 500 y 1.000 milímetros. Se presentan dos épocas, la de verano y la de lluvias. La primera generalmente de noviembre hasta finales de abril y segunda desde principios de mayo a finales de noviembre. La plataforma continental corresponde al golfo de Morrosquillo es la más amplia de la costa Caribe colombiana: Se extiende hasta más de 70 Km, medidos perpendicularmente desde la línea de la costa, incluyendo el golfo propiamente dicho y la parte externa de la plataforma. Presenta topografía plana y una pendiente inferior al 3%, presenta una serie de

variaciones en la región, debido a que en zonas costeras de presentan llanuras con alturas cercanas al nivel del mar y con población de manglares en la Ciénaga de la Caimanera al sur, en la Ciénagas de La Leche y Trementina al norte del municipio, hacia el oriente se encuentran ondulaciones, propias de las serranías de los Montes de María, las cuales muestran topografía de colinas con pendientes suaves.

El municipio tiene problemas de inundaciones en época de invierno donde hay desbordamiento de arroyos, específicamente en la zona norte del municipio (Pita Medio). De acuerdo al Plan de Desarrrollo Municipal, el 94,5 % del área municipal es perímetro rural (Alcaldía municipal de Tolú, 2020).

El municipio en su zona rural está compuesto de la siguiente manera:

Tabla 30. Corregimientos y veredas Tolú

Corregimientos	Veredas
Pita Abajo	Maribel, La Loma, El Uberrimo, Macayepo, Las Palmas y El Mónaco
Pita en Medio	Pita Arriba, tumba, Las Cruces y Ventura
Puerto Viejo	Santa Clara y La Marta
Santa Lucia	Molonga, Cocosolo, Puertas Negras y El Palmar
Nueva Era	El Carmelo

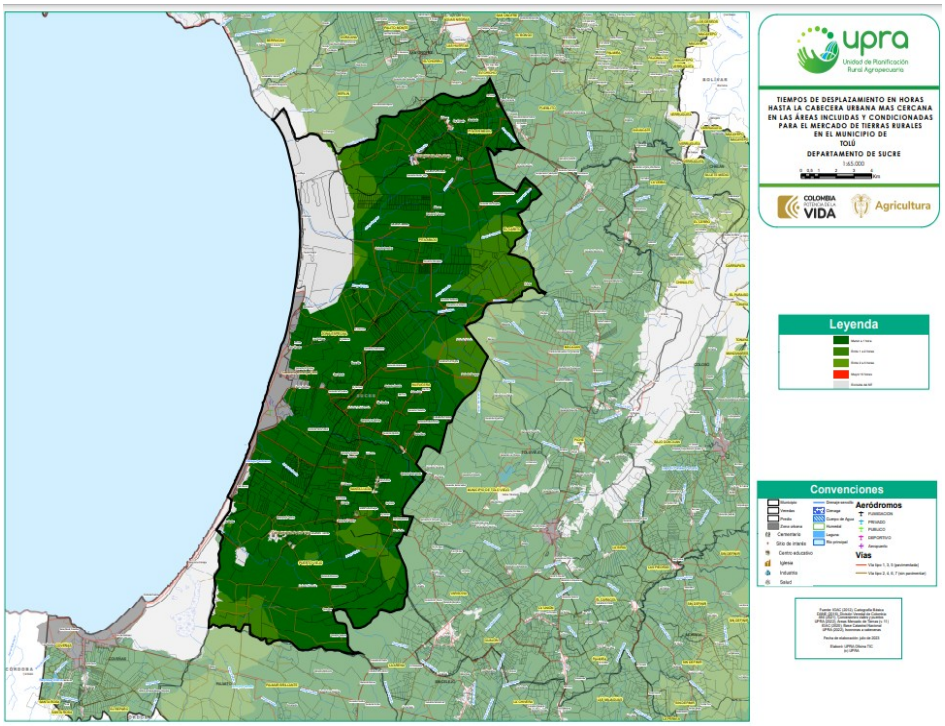
Fuente: Alcaldía municipal de Tolú (2020).

El municipio cuenta vías que comunican al casco urbano con los corregimientos con un cubrimiento de 80 % aproximadamente en vías pavimentadas en buen estado, exceptuando los corregimientos de Santa Lucia y Nueva Era que tienen tramos en mal estado que empeoran durante el invierno. La comunicación entre los centros poblados y las veredas se hace mediante carreteras veredales destapadas, senderos y caminos de herradura, lo cual entorpece la salida de los productos a los centros de acopio. Con relación a los desplazamientos el sector más alejado del casco urbano y con más dificultad de acceso es la zona de Santa

Lucia. El municipio se caracteriza por tener permanente acceso entre el área urbana, los corregimientos y las veredas, incluso en invierno, lo que se considera un factor positivo respecto al intercambio de todo tipo de actividad productiva agropecuaria.

Predominan los tiempos de desplazamientos menores a una hora en la mayor parte del territorio y máximo de dos horas para los sectores más alejados, tal como se ilustra en el mapa de isócronas

Figura 42. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Tolú



Fuente: UPRA (2023).

Con relación a los servicios públicos del área rural: El servicio de energía eléctrica tiene cobertura aproximada del 90% en los centros poblados, para las fincas y parcelas el servicio es discontinuo en su mayoría. El acceso al agua es posible para los habitantes del casco urbano y los centros poblados por medio de acueducto veredales que distribuyen agua no potable, mientras que los predios rurales se abastecen de pozos profundos o de fuentes naturales. En cuanto a la

señal de telefonía celular, ésta es intermitente en las zonas rurales y los centros poblados. El servicio de internet solo es posible de acceder en el casco urbano y

El municipio cuenta con la presencia de un punto de atención del Banco Agrario además y corresponsal Bancolombia, notaría. Los trámites de registro de instrumentos públicos deben presentarse en la ciudad de Sincelejo, lo que genera incurrir en gastos extras de tiempo y dinero a las personas que realizan negociaciones de predios en el municipio. El no poder acceder de manera directa al registro de las transacciones, puede considerarse un factor que incrementa de la informalidad. En cuanto a oferta educativa rural, dispone de colegios de primaria y secundaria tanto en la cabecera municipal como en los corregimientos. Hay una sede del SENA que enfoca sus programas hacia temas relacionados con el turismo y la gastronomía. Es necesario el fortalecimiento de programas enfocados a la producción agropecuaria, ojalá desde las etapas escolares que motiven el sentido de pertenencia de las nuevas generaciones y de esta manera vean en el campo la primera opción para desarrollar su proyecto de vida. En la actualidad una parte de los jóvenes que terminan el bachillerato acceden a los diferentes programas que oferta el SENA, mientras que otros buscan oportunidades de trabajo y/o estudio en las ciudades vecinas y son pocos los que se dedican a las actividades agropecuarias, es decir, que en general, hay poco interés por las labores del campo, por lo tanto, la mano de obra se está envejeciendo, dando lugar a un bajo nivel en el relevo generacional. A nivel salud la cabecera municipal cuenta con un hospital primer orden y puestos de salud en los corregimientos.

La hidrografía del municipio está representada por aguas subterráneas, aguas marinas y aguas superficiales conformadas principalmente por arroyos, caños y ciénagas, que forman distintas microcuencas, como: Arroyo de Pichilín, Ciénaga de Trementina, Ciénaga de la Leche, Arroyo Tumba Frailes y microcuencas menores formadas por los arroyos de La Perdiz, Arroyo verde y Angarilla.

Dentro del municipio de Tolú no se ha realizado ningún tipo de adecuación para mejoras de tierras como distritos de riego u otro tipo que aumente la productividad del suelo.

Respecto al componente diferencial, actualmente en el desarrollo de actividades agropecuarias del municipio no existen organizaciones de mujeres, es escaso el emprendimiento de jóvenes y población de la tercera edad.

En cuanto a los jóvenes, después de terminar la secundaria, muchos de ellos acceden a los diferentes programas que oferta el SENA, mientras que otros buscan oportunidades en las ciudades vecinas, pocos se dedican a las actividades agropecuarias, es decir, que hay poco interés de los jóvenes por las labores del campo, por lo tanto, la mano de obra se está envejeciendo, dando lugar a un bajo nivel en el relevo generacional.

Así mismo otra variable influyente en los precios comerciales de la tierra es la percepción de seguridad y las condiciones de orden público. En relación con el componente de seguridad, el municipio de Tolú presenta un nivel riesgo **medio bajo** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV y categoría de ruralidad **intermedia.**

4.26.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

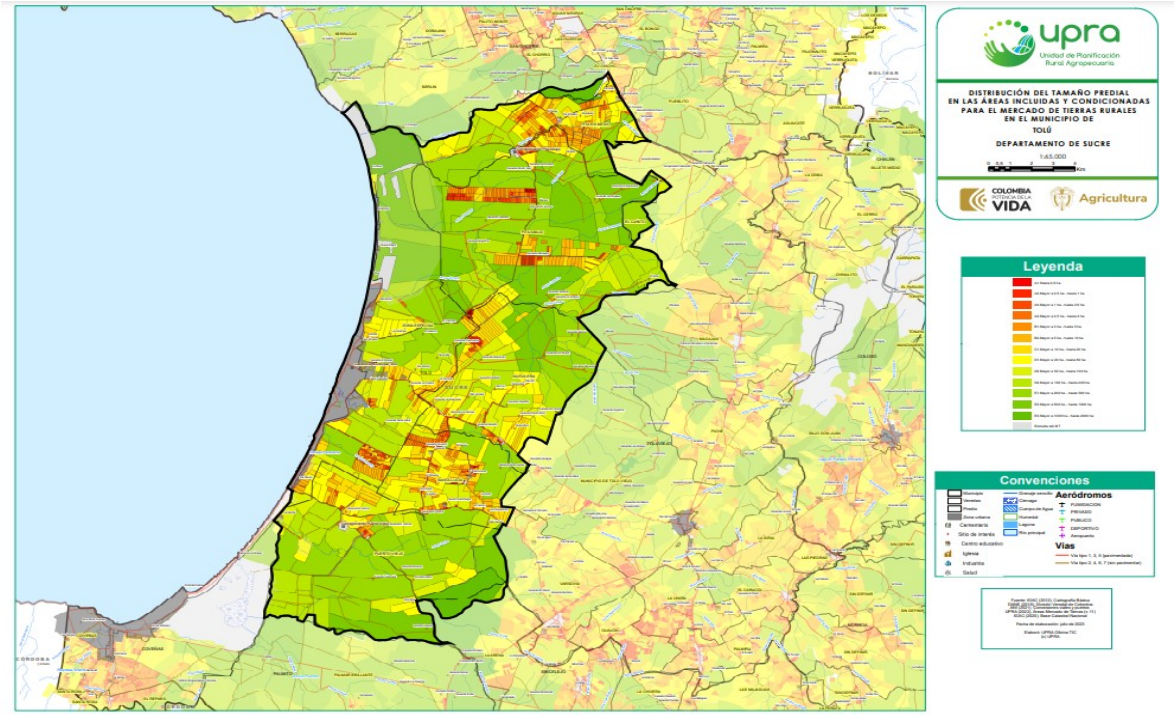
Los campesinos son propietarios de tierras con tamaños predominantemente inferiores a 5 hectáreas, algunas para cultivos de pan coger. En general estas tierras son aptas para establecer producción agrícola como cultivos de yuca, arroz, ñame y maíz, o en gran dimensión para producción ganadera. La tenencia de la tierra se ha dado principalmente por sucesiones de manera informal y por compraventas, se protocolizan las escrituras, cuando las hay, pero mayoritariamente no son registradas.

El municipio de Tolú tiene alta informalidad en la tenencia de la tierra, donde el 65% 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. Debido a esta realidad toma relevancia la figura del arrendatario puesto que la localización de cultivos con propósitos industriales y la actividad ganadera del municipio impulsan este tipo de acceso a la tierra.

El mapa de distribución del tamaño de la propiedad rural en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras elaborado por la UPRA, indica que los predios se encuentran predominantemente distribuidos en tres rangos de tamaño, el primero con áreas hasta 0,5 ha, el segundo con áreas mayor a 1 ha hasta 2,5 ha y el tercero con áreas mayor a 5 ha hasta 10 ha. En términos del precio comercial de la tierra rural, en el municipio de Tolú no hay diferenciación marcada en la relación entre el tamaño de los predios y el valor unitario de terreno.

Figura 43. Mapa de distribución del tamaño predial en el municipio de Tolú



Fuente: UPRA (2023).

4.26.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

El componente rural del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Tolú señala los siguientes usos rurales: Zona Agrícola (ZA); Zona Ganadera (ZG); Zona Marítima de Pesca (ZMP). En la zona suburbana los usos se establecen de acuerdo con su ubicación, esto es, si se encuentran en corredores viales o de servicios y en zonas suburbana. Esta condición muestra que en estos sectores se ha consolidado el uso permitido por norma, lo cual se manifiesta en los mayores precios de las tierras que en los sectores que tienen otra norma, sin embargo, en el mapa de rangos de precios comerciales de la tierra no se visualizan dada la escala 1:100.000 del estudio.

Actualmente en el municipio no hay desarrollo minera o industrial que pudieran representar conflicto de usos respecto a actividades agropecuarias. Sin embargo, dado que, se trata de un municipio con vocación turística, se presenta mucho el fenómeno de parcelaciones (formales e informales) que se proyectan para uso turístico, en suelos aptos para el desarrollo de actividades agropecuarias, principalmente en la zona occidental del municipio y en la zona de el Palmar donde hay proyectos de condominios. Este es un fenómeno que puede estar generando un incremento en el precio de la tierra rural, toda vez que, las negociaciones se están dando por metro cuadrado, incidiendo en el poco interés del propietario de ofertar extensiones amplias o totalidad de su predio.

4.26.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El municipio de Tolú se caracteriza por desarrollar actividad agropecuaria con énfasis en la agricultura con productos representativos como la yuca en las variedades industrial y tradicional. En los últimos tiempos el cultivo de yuca agria o yuca industrial se ha convertido en la principal actividad agrícola del municipio, dejando a la yuca tradicional como un producto solo de consumo interno. El establecimiento del cultivo de yuca industrial oscila alrededor de $ 5.000.000/Ha, con un ciclo productivo es de 7 a 9 meses y un rendimiento de 10 Ton/Ha. Este producto es comercializado directamente por los productores con

las almidoneras ubicadas en Sincelejo, Lorica y Montería. Otros productos como maíz patilla y ñame, se cultivan en el municipio para el consumo interno.

Consultado el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales 2019 - 2022, elaborado por la UPRA, con base en la información suministrada por municipios, ENAM -DANE, Fedearroz y agremiaciones de productores locales, se tiene que para el año 2022 la producción del municipio de Tolú se distribuye de la siguiente forma:

Tabla 31. Área y rendimiento de los principales cultivos en Tolú

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Maíz Amarillo Tradicional	195,00	0,78
Yuca consumo en fresco	160,00	10,00
Maíz Amarillo Tecnificado	60,00	1,80
Arroz Secano Manual	22,00	3,10
Ñame Espino	20,00	12,00
Ñame demás variedades	12,00	12,00

Fuente: UPRA (2022).

En el caso de la ganadería esta se desarrolla con doble propósito en modalidad extensiva, en el momento la carga de animales por hectárea está estimada en una cabeza por Ha. La leche es vendida a las productoras de queso ubicadas en la cabecera del municipio, el ganado de carne es enviado en pie a los principales mercados de la región como son Corozal, Montería y Barranquilla debido a que en Tolú no existe matadero que permita el procesamiento de la carne. Hay zonas del municipio donde se están desarrollando cría de búfalo principalmente en colindancia con las zonas protegidas al norte del municipio.

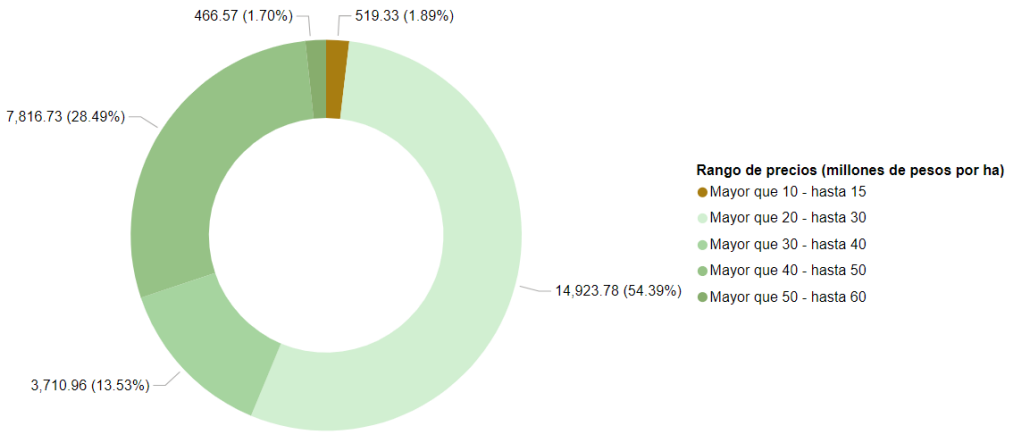
Otro importante reglón de la economía en el municipio de Tolú es la pesca artesanal, buena parte de los habitantes dependen de esta actividad para su sustento, realizando pescas menores que hace que esta actividad sea ecológicamente sostenible. En el municipio existen varias asociaciones pesqueras que pescan y procesan.

En su mayoría la población habita los centros poblados y el casco urbano y se desplaza a desarrollar labores a las zonas rurales. El jornal está en 30.000 pesos sin alimentación, de 5 am a 2pm.

4.26.5. Dimensión económica

Se han determinado cinco rangos de precios comerciales de tierra rural Escala 1.100.000. La Figura 44 muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Tolú, donde el rango de precio de tierra rural predominante es mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea con un 54,39% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 44. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Tolú.



Fuente: UPRA (2023).

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

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Son zonas de topografía inclinada, con pendientes de 3-7%, predominio de valor potencial predominante de 27 a 34 puntos, suelos con capacidad productiva mala. Sector localizado en la parte noroccidental del municipio, con vías en mal estado de

conservación y ausencia de servicios públicos. Se caracteriza por estar cercana a las zonas de reserva y al área costera

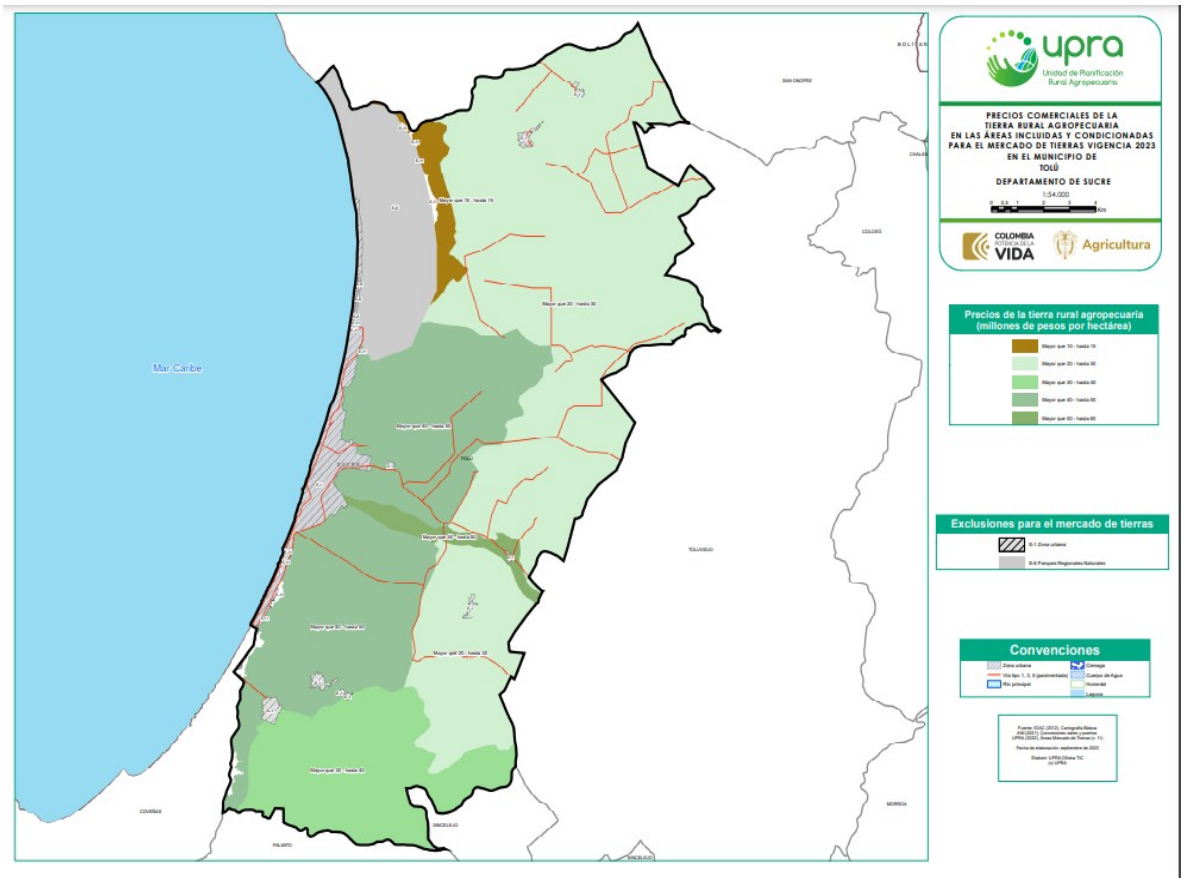
Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía plana, con pendientes de 0-3%, predominio de valor potencial entre 77 – 84 puntos y entre 47 - 52 puntos. Son suelos con capacidad productiva muy buena y de mediana a regular. Son sectores localizados en la parte oriental del municipio, con vías regulares a buenas, con disponibilidad de servicio de energía eléctrica, cercanía a centros de acopio tanto de casco urbano como centros poblados aledaños. Suelos aptos para la agricultura y la ganadería.

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía plana, con pendientes de 0 -3%, predominio de valor potencial entre 47 - 52 puntos. Son suelos con capacidad productiva de mediana a regular. Son sectores localizados en la parte sur del municipio en la zona de Puerto Viejo, con vías en buen estado, con disponibilidad de servicio de energía eléctrica, cercanía a centros de acopio tanto de casco urbano como centros poblados aledaños. Suelos aptos para la agricultura y la ganadería.

Mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía plana, con pendientes de 0 -3%, predominio de valor potencial entre 77 – 84 puntos. Son suelos con capacidad productiva muy buena. Son sectores aledaños al casco urbano del municipio y al centro poblado de Puerto Viejo, con vías en buen estado, con disponibilidad de servicio de energía eléctrica, cercanía a centros de acopio, además tienen una influencia marcada de la zona costera. Suelos aptos para la agricultura y la ganadería.

Mayor que 50 hasta 60 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía plana, con pendientes de 0 -3%, predominio de valor potencial de 77 – 84 puntos. Son suelos con capacidad productiva buena. Son sectores aledaños al corredor que comunica al casco urbano con el municipio de Coveñas, donde hay presencia de actividad comercial, con vías en buen estado, disponibilidad de servicio de energía eléctrica. Suelos aptos para la agricultura y la ganadería.

Figura 45. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria Tolú



Fuente: UPRA (2023)

Tabla 32. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Tolú

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 10 hasta 15	519,33	Pita Medio, Pita Abajo	27 - 34 puntos	Entre 1 - 2 horas	Mayor a 0,5 ha. hasta 1 ha.	Pecuario
Mayor que 20 hasta 30	14.923,78	Pita Medio, Pita Abajo, Nueva Era, Santa Lucia.	77-84 puntos 47- 52 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha. hasta 10 ha.	Agrícola y pecuario
Mayor que 30 hasta 40	3.710,96	Puerto Viejo	47- 52 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 200 ha. hasta 500 ha.	Agrícola y pecuario
Mayor que 40 hasta 50	7.816,73	Zona Especial	77- 84 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha.	Agrícola y pecuario
Mayor que 50 hasta 60	466,57	Santa Lucía, Zona Especial	70-76 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 3 ha. hasta 5 ha.	Corredor de servicios

Fuente: UPRA (2023)

Adicionalmente, en el mercado de tierras rurales se encuentran diferentes precios de arriendo de la tierra rural agropecuaria, dependiendo del tipo de cultivo o actividad económica. Otra modalidad es arrendar por participación la producción y para el cultivo de arroz, maíz, yuca y patilla se puede dar la modalidad de arriendo por cosecha.

Tabla 33. Precios de arriendo de la tierra rural en el municipio de Tolú

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agricultura	$ 500.000	Ha	Anual	La figura de arrendamiento se presenta similar para agricultura y para ganadería.
Pecuario - Ganadería	$ 50.000	Cabeza	Mensual	Ganadería

Fuente: UPRA, (2023)

4.26.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en La Tolú

En el municipio de Tolú el mercado de tierras rurales está diferencialmente marcado por la facilidad o dificultad de acceso a los sectores rurales, es decir, la lejanía al casco urbano y la calidad de las vías, son determinantes en los precios de la tierra, a mayor distancia y menor calidad de vías, el precio de la tierra disminuye significativamente.

Otro factor determinante en el mercado de tierras es la proximidad a zonas costeras, donde están surgiendo parcelaciones con proyección turística, incrementando el precio de la tierra rural, este fenómeno se presenta de manera marcada al occidente del municipio. La principal actividad es la agricultura, siendo el maíz, la yuca y arroz secano los cultivos más relevantes, toda vez que, presentan la mayor cantidad de área sembrada.

En general los suelos rurales del municipio de Tolú presentan buenas condiciones agrológicas. Los precios de la tierra están relacionados también con la clase de suelo y la productividad de estos.

4.27. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Toluviejo

4.27.1. Dimensión contextual

El municipio de Toluviejo está ubicado en la región noroccidental del departamento a 18,00 kilómetros aproximadamente de la capital Sincelejo. Limita al norte con el municipio de San Onofre, al sur con Sincelejo, al oriente con el municipio de Coloso y al occidente con el municipio de Tolú.

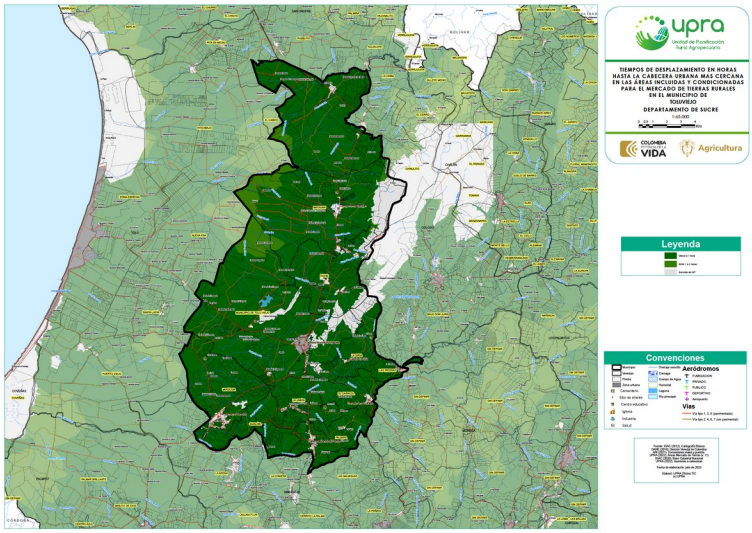
El municipio de Toluviejo de acuerdo con la clasificación de Holdridge se encuentra dentro de Bosque húmedo montano bajo (bh-MB). La temperatura media multianual es de temperaturas entre 22° y 35°C, cuenta con clima cálido, variando levemente su temperatura según la altura sobre el nivel del mar. En el municipio de Toluviejo sólo se presenta un piso térmico, el cálido. Esta región climática está comprendida en la zona aproximadamente entre los 30 y 300 msnm, finalmente la precipitación media anual es de 1. 035mm. En el municipio se encuentra un importante número de arroyos tales como el Palenquillo, Culebra, Bermejo, Floral, Cararón, Tomás, Grande, Cal, Cienaguita, La Piche, Poza de Barro, Versalles, Corazón, Brasil, Santa Lucia, entre otros.

Como factor de riesgo a destacar se encuentra el asociado con fenómenos de origen hidrometeorológico como las inundaciones principalmente, en épocas de invierno se generan inundaciones en inmediaciones del arroyo Pechilin a la altura del corregimiento Las Piedras, al igual que en el corregimiento del Caracol según información suministrada en la entrevista realizada a los funcionarios de la alcaldía.

Según las proyecciones del DANE, la población del municipio 2024 es de 23.387 habitantes, del cual el 71,60% es población rural. El municipio en su zona rural está compuesto por los siguientes corregimientos: Cañito, Macaján, La Piche, La Siria, Varsovia, Las Piedras, Cracol, La Unión, Gualón, Palmira y la cabecera urbana. Adicionalmente por las veredas: Arroyo grande, El Suan, Las Hambrunas, Los Altos, Moquen, Cieneguita, Nuevo Oriente, Manica, La Venta, La Esperanza, Coraza, Birmania, La Ceja, La Granja y Versalles. De otra parte, el municipio cuenta con una agrupación de 14 cabildos indígenas menores denominado resguardo Indígena Colonial del Pueblo Zenú Yuma de las Piedras de Toluviejo, al que a la fecha no se ha reconocido como tal por parte del ministerio del Interior (Alcaldía municipal de Tolú Viejo, 2020, p. 75).

En cuanto a vías, el municipio se encuentra en una ubicación estratégica entre las dos vías nacionales que son la doble calzada y la transversal del Caribe, las cuales permiten la conexión del casco urbano y la zona rural con los municipios de Tolú, San Onofre y capitales como Sincelejo, Montería, Cartagena y Barranquilla. A nivel interno, la cabecera urbana actúa como un elemento estructurante que conecta a toda la región a través del sistema vial municipal. La zona rural presenta acceso a todas sus veredas, donde aproximadamente el 64% se encuentran en buen estado de conservación. Según información suministrada en la entrevista realizada a funcionarios de la alcaldía la infraestructura vial se encuentra en general en placa huella y asfalto, haciéndolas transitables.

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



Fuente: UPRA (2023).

En lo que respecta a los servicios públicos, en la zona rural del municipio la energía eléctrica tiene cobertura del 100%. Con referencia a la cobertura del servicio de acueducto en esta zona es deficiente, donde la población rural no cuenta con agua potable y la captación del agua la hacen a partir de aguas vivas y pozos artesanales, siendo las veredas Macajan y Moquen las zonas que presentan mayor deficiencia de este servicio. En lo que respecta a los servicios de internet y telecomunicaciones en el municipio, este tiene cobertura mayor al 90% especialmente en los corregimientos y centros educativos. El municipio cuenta con la presencia de Banco Agrario y corresponsales bancarios únicamente, teniendo baja presencia institucional, por lo cual para los otros diferentes trámites la población debe dirigirse a municipios vecinos.

En cuanto a las instituciones educativas en el municipio de Toluviejo, hay un total de 10 instituciones y centros educativos, dentro de las cuales se encuentran I.E. Técnico Agropecuario Carlos Arturo Verbel, I.E. La Inmaculada Concepción, I.E. Macajan, Institución Educativa Palmira, I.E. Heriberto García Garrido y el I.E. Técnico Agropecuario De Las Piedras. Por otro lado, pese a que el SENA no tiene oficina propia en el municipio, la entidad educativa ofrece cursos y capacitaciones a la población del municipio.

A nivel salud el Registro Especial de Prestadores de Servicios de Salud con corte a 04 de octubre de 2019 mostró un total de ocho (8) Instituciones Prestadoras de Servicios de Salud (IPS). Siete (7) son de carácter privado y solo una (1) es pública, donde opera un único centro de salud de primer nivel, el Centro de Salud San José de Toluviejo E.S.E. con sede principal en la cabecera municipal (Alcaldía municipal de Tolú Viejo, 2020).

El municipio de Toluviejo presentaba distritos de riego El Suan, La Esperanza, La siria y San Rafael los cuales se encontraban ubicados en las veredas La Esmeralda, Gualón, El Mango y el sector El Bobo, beneficiando a aproximadamente 97 familias, distritos que en la actualidad no se encuentran en funcionamiento. Estos eran utilizados por los campesinos cuando realizaban sus actividades agrícolas y piscícolas y por la falta de continuidad de estas actividades estas adecuaciones de tierra ya no se encuentran en funcionamiento.

Respecto al componente diferencial, en el municipio se ha potenciado la participación de las mujeres rurales en asociaciones en su gran mayoría ya legalizadas. A manera de ejemplo, en el sector El Cañito se encuentra ASOMUJERES quienes han venido trabajando de la mano con la alcaldía y con ARGOS, dedicadas al cultivo de arroz y frijol. Entre otras organizaciones se encuentran Asociación de mujeres productoras y comercializadoras de los Montes de María Producir, Asociación de negritudes unidas de Macajan Negrihuma, Asociación de mujeres desplazadas los altos Toluviejo, Asociación de mujeres de Toluviejo, Asociación mujeres de Macajan, Organización madres comunitarias con futuro del municipio de Toluviejo departamento de Sucre, entre otras.

En cuanto a los jóvenes, en las zonas rurales tienen la asociación de juventud denominada ASOJÓVENES ubicada en la vereda La Esperanza, quienes se enfocan en proyectos piscícolas y apícolas. Asimismo, los jóvenes en el municipio se han ido fortaleciendo a través de las capacitaciones que ofrece el SENA de la mano con la Alcaldía, ofreciendo cursos concernientes al manejo de las aves del

corral, alimento alternativo, medición y clasificación del huevo, entre otros; por lo que se puede estimar un buen relevo generacional.

Del mismo modo, el municipio presenta asociaciones con enfoque agropecuario integrado por la población en general; es decir, mujeres, jóvenes y adultos mayores. Entre las más reconocidas están la Asociación de productores agropecuarios de Caracol, Asociación de pequeños productores agropecuarios de Toluviejo, Asociación de pequeños productores agropecuarios de Macajan El Paraíso, Asociación de agricultores de Varsovia, Asociación de productores de yuca de La Siria, entre otros. En la parte de minería, se encuentra la Asociación mineros del caribe Amicar y Asociación de mineros indígenas La Piche y finalmente en el área del turismo se encuentra la Corporación ecoturística las cavernas de Toluviejo.

Finalmente, Toluviejo se clasifica en la categoría **rural** y presenta un nivel de riesgo **Medio Bajo** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, siendo el séptimo más alto del departamento después de Sincelejo, por la presencia de grupos armados en las partes altas del territorio que corresponde a la región de los Montes de María. Por esta razón, el municipio fue incluido en la Zona de Rehabilitación y Consolidación del Orden Público - ZRC, la cual está conformada por 26 municipios de los departamentos de Sucre y Bolívar. A su vez, el municipio de Toluviejo está focalizado como un territorio PDET por el Decreto Ley 893 de 2017. Esta categoría ha beneficiado a este territorio en cuanto a la red vial, donde el proyecto bandera es la construcción de la vía de Varsovia – San Antonio de Palmito. Pese a esto, actualmente no se registra presencia de cultivos ilicitos en la zona.

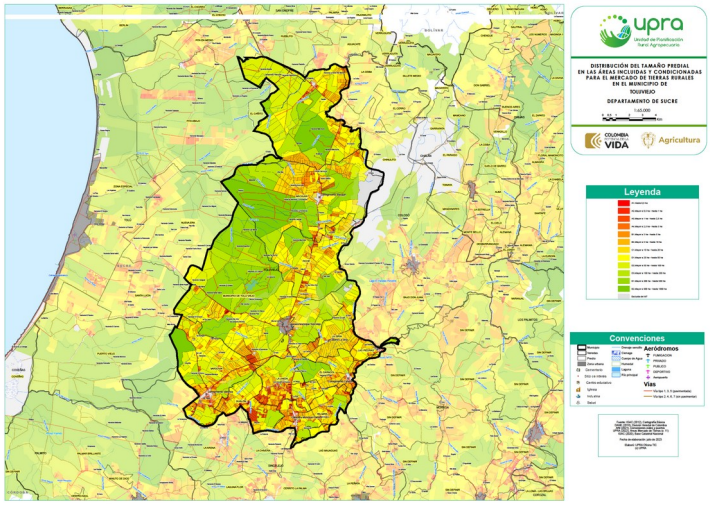
4.27.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

El municipio de Toluviejo tiene alta informalidad en la tenencia de la tierra, en general el municipio presenta informalidad de entre el 50% y el 75%, pues se estima que aproximadamente el 66,81% de las negociaciones se hacen sin títulos formales**,** lo que es consecuente con la existencia de falsa tradición

predial, desactualización de la base catastral y falta de relación entre la información de catastro y registro. En cuanto a la dinámica de la tenencia de la tierra, en el municipio de Toluviejo predomina el usufructo, la posesión sin título y la propiedad colectiva como formas de tenencia más común en la zona rural. Es pertinente resaltar que las comunidades de La ceja (Varsovia), La Granja y Ojo de Agua fueron adjudicadas por el entonces INCODER (INCORA en su momento) de manera individual.

Con base en la distribución predial de la UPRA en la zona rural del municipio sobresalen los minifundios, donde predominan con tamaños prediales en un 68,65% menores a 10 hectáreas, %. En una menor escala (número de predios) pero con mayor extensión se encuentran predios con áreas desde las 200 hasta las 1000 hectáreas, ubicados principalmente en la parte occidental del municipio y en proximidades a la cabecera municipal. Cabe destacar que el actual Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) del municipio establece que la UAF definida para el municipio no podrá superar en ningún caso las 17 hectáreas a excepción de la zona montañosa que en la que se define un rango de 36 a 49 hectáreas.

Figura 47. Mapa de distribución del tamaño predial en el municipio de Toluviejo



Fuente: UPRA (2023).

4.27.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

El municipio de Toluviejo al tener una población inferior a los 30.000 habitantes tiene como instrumento de ordenamiento territorial un Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT. Adoptado mediante el Acuerdo 12 del 10 de diciembre de 2020, "*Por medio del cual se adopta el esquema de ordenamiento territorial del municipio de Toluviejo y se dictan otras disposiciones*". De acuerdo con el E.O.T del municipio los usos en el componente rural se presentan en cuatro grandes grupos: Uso agropecuario, Uso minero e industrial, Uso turístico-recreacional y usos de protección y conservación.

La economía del municipio de Toluviejo depende en alto porcentaje de la actividad agrícola y actividades mineras, es de resaltar que Toluviejo es conocido como el municipio cementero del departamento de Sucre gracias a "Tolcemento S.A.", empresa de Cales y cemento S.A., ubicada en la zona norte del casco urbano; sin embargo, esta actividad se encuentra muy consolidada y focalizada por lo cual no se estiman desplazamientos de los usos agropecuarios, de hecho el municipio presenta gran parte de su territorio en áreas de conservación ambiental, específicamente con la presencia de la Reserva Natural Forestal Protectora -RNFP - Serranía de Coraza y Montes de María, por lo que solo el 1% de su área está en exploración. El municipio no cuenta con títulos ni solicitudes mineras, conservando la vocación de uso agrícola del territorio. En cuanto al turismo, el municipio tiene potencial que hasta ahora se encuentra en proceso de desarrollo, se ha organizado a través de la Corporación ecoturística las cavernas de Toluviejo, que ha generado empleo en esta actividad por medio de guías turísticas.

4.27.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El municipio presenta en su mayoría un suelo con aptitud agrícola debido a su posición geográfica y características agroclimáticas; sin embargo, los toluviejanos basan su economía en la ganadería extensiva, con pastos resistentes a la sequía y pastos mejorados lo que representa aproximadamente

el 56% de la cobertura municipal. Dentro de las líneas productivas del municipio en la agricultura se destacan cultivos como la palma de aceite, el ñame, maíz tradicional y el tabaco; por otro lado, se encuentran, aunque en una menor escala cultivos de yuca amarga, frijol, ahuyama y plátano. Finalmente, en la zona norte intercalado con la ganadería y minería se destaca la agricultura de pancoger como ajonjolí, arroz, coco, maracuyá, papaya y plátano. Sí bien existe en el territorio población dedicada a la acuicultura, piscicultura, apicultura y avicultura, las mismas no constituyen líneas productivas representativas en la economía rural.

Los productos agrícolas que se obtienen en el municipio de Toluviejo tienen como principales destinos los municipios vecinos, incluyendo las ciudades de Barranquilla, Cartagena y la capital del departamento de Sucre, cabe mencionar que los productos no destinados a la venta se utilizan para el consumo local. El jornal en el municipio está alrededor de los $30.000 jornada completa (ocho horas) y sin alimentación.

Tabla 34. Área y rendimiento de los principales cultivos en Toluviejo

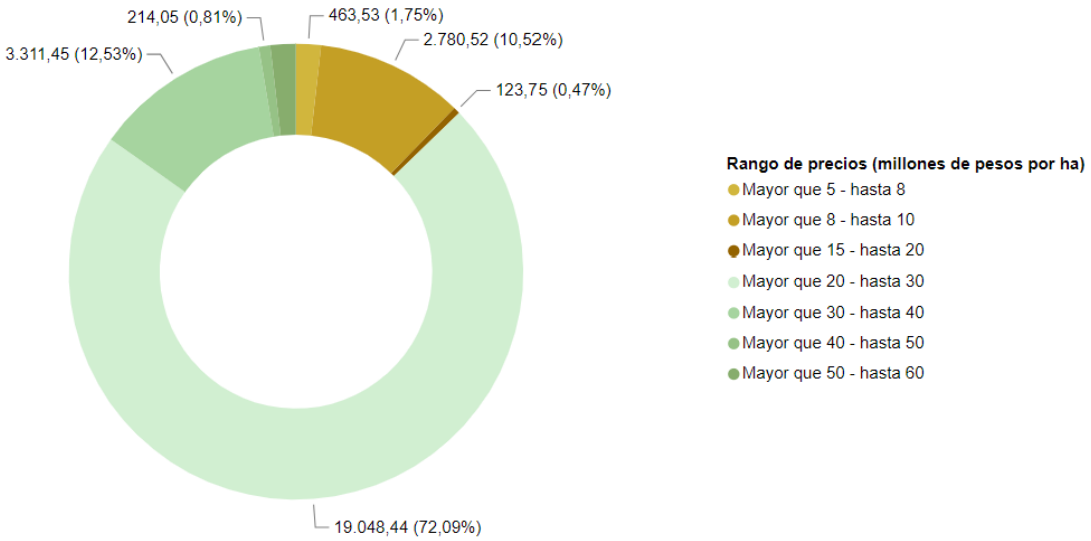
CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Maíz amarillo tecnificado	141,25	3,00
Maíz amarillo tradicional	250,00	2,00
Arroz	10,00	2,00

Fuente: UPRA (2022).

4.27.5. Dimensión económica

Se han determinado siete rangos de precios comerciales de tierra rural Escala 1.100.000. La Figura 48 muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Toluviejo, donde el rango de precio de tierra rural predominante es mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea con un 72,09% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 48. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Toluviejo.



Fuente: UPRA (2023).

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

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía moderadamente escarpada, con pendientes clase f (50-75%), el 55,17% del área presenta suelos clase 13 de valores potenciales menores a 11 puntos. Zonas que en su mayoría se caracterizan por la susceptibilidad y perdida de suelo muy fuerte, así como fenómenos de inundación, el 70% del número de predios presenta tamaños prediales mayores a 5 ha y hasta 20 ha. Por otra parte, se observa que las mismas presentan cobertura que se asemeja a zonas protegidas, como bosques y cuerpos de agua. El sector se encuentra localizado en la parte central del municipio, a una distancia desde el casco urbano menor a 1 hora.

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía moderadamente escarpada, con pendientes clase f (50-75%), el 64,66% del área presenta suelos clase 09 de valores potenciales de 35 a 40

puntos. Son tierras regulares a malas y con limitaciones de susceptibilidad de perdida de suelo moderada, el 44,82% del número de predios presenta tamaños prediales mayores a 5 ha y hasta 20 ha. Los sectores se localizan de sur a norte en el costado oriental del municipio, a una distancia desde el casco urbano menor a 1 hora.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía moderadamente inclinada, con pendientes clase c (7-12%), el 99,79% del área presenta suelos clase 04 de valores potenciales de 64 a 69 puntos, lo que corresponde con tierras moderadamente buenas que gozan de acceso vehicular con vías pavimentadas en buen estado, el 25% del número de predios presenta tamaños prediales mayores a 5 ha y hasta 10 ha. Este rango se sitúa en el sector La Esterlina, al costado oriental del municipio, a una distancia desde el casco urbano menor a 1 hora.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografías planas, ligeramente inclinada u ondulada, moderadamente inclinada y moderadamente escarpada, con pendientes clase a, b, c y f (0-3%, 3-7%, 7-12% y 50-75%), el 63,27% del área presenta suelos clase 06 de valores potenciales de 53 a 58 puntos, lo que corresponde a tierras medianamente productivas, con tamaños prediales en un 18,83% de hasta 0,5ha. Buen acceso vehicular, con vías en regular y buen estado de conservación, a una distancia desde el casco urbano menor a 1 hora. Este rango presenta cercanía a los principales centros de acopio del municipio, destacando veredas como Macajan, Varsovia, El Caracol y el sector de La Flora.

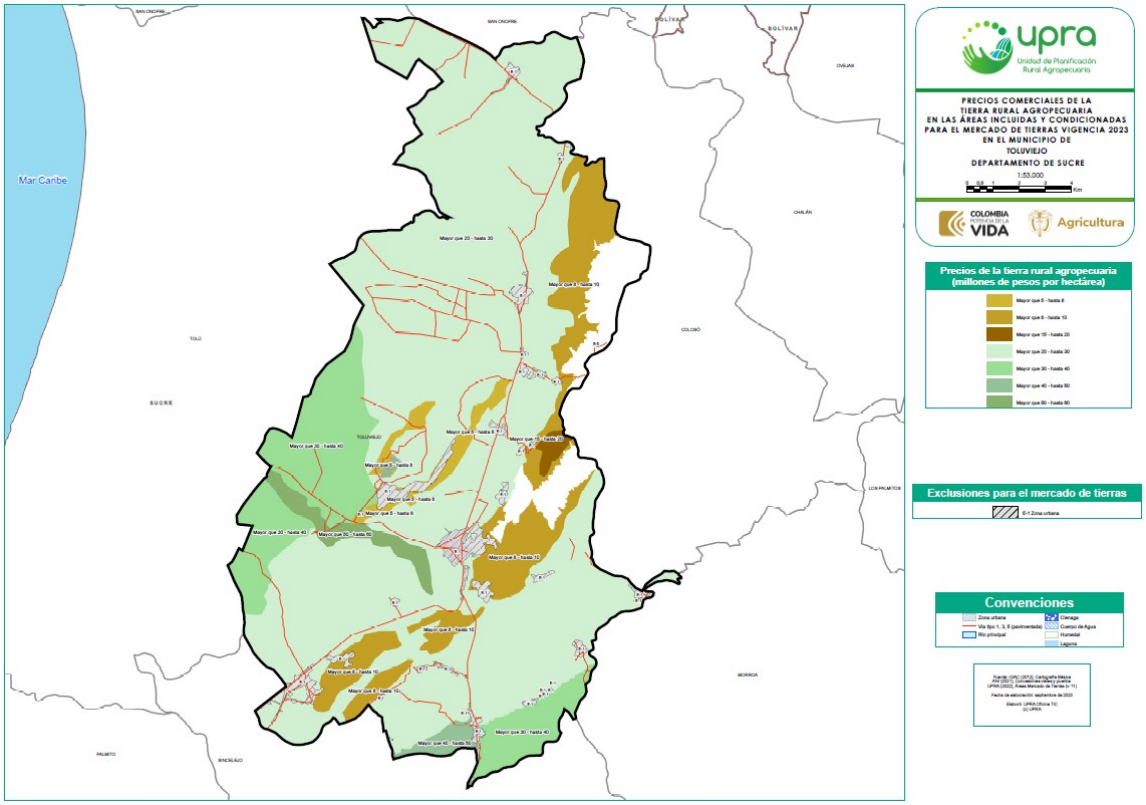
Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografías planas, moderadamente inclinada y fuertemente inclinada, con pendientes clase a, c y d (0-3%, 7-12% y 12-25%), el 77,03% del área presenta suelos clase 02 de valores potenciales de 77 a 84 puntos, lo que indica que son tierras modernamente buenas y muy buenas, con tamaños prediales en un 23,70% de hasta 0,5ha. Estas zonas se caracterizan por su buena

infraestructura vial dada la influencia de los municipios de Tolú en la parte oriental y Sincelejo en la parte sur, a una distancia desde el casco urbano menor a 1 hora.

Mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografías ligeramente inclinada u ondulada y moderadamente inclinada, con pendientes clase b y c (3-7% y 7-12%), el 78,88% del área presenta suelos clase 04 de valores potenciales de 64 a 69 puntos, categorizando las tierras como moderadamente buenas, el 37,50% del número de predios presenta tamaños prediales mayores a 5 ha y hasta 10 ha. Corresponde a la región en la parte sur de Toluviejo, limitando con el municipio de Sincelejo; la misma se caracteriza por la influencia que presenta del corregimiento de Palmira, así como de la vía que conduce desde la cabecera hacia la capital del departamento de Sucre, a una distancia desde el casco urbano menor a 1 hora.

Mayor que 50 hasta 60 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía plana, con pendiente clase a (0-3%), el 100% del área presenta suelos clase 03 de valores potenciales de 70 a 76 puntos, tierras buenas con potencial para el desarrollo de sistemas productivos, el 35,71% del número de predios presenta tamaños prediales mayores a 10 ha hasta 20 ha. Zona con fuerte influencia del eje vial que conduce desde la cabecera urbana del municipio de Toluviejo hacia la jurisdicción de Tolú, es decir, que cuenta con buen acceso vehicular y vías pavimentadas en buen estado de conservación, a una distancia desde el casco urbano menor a 1 hora.

Figura 49. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria Toluviejo



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 35. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Toluviejo

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	463,53	Piche	< 11 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 hasta 20 hectáreas	Suelos protegidos, agrícola y pecuario.
Mayor que 8 hasta 10	2.780,52	Piche, Gualón, La Unión, Macajan, zona Montes de María	35 -40 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 hasta 20 hectáreas	Agrícola y pecuario. Limitantes: Suelos improductivos, pendientes altas y baja cobertura de infraestructura vial
Mayor que 15 hasta 20	123,75	Sector La Esterlina	64 -69 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 hasta 10 hectáreas	Agrícola y pecuario
Mayor que 20 hasta 30	19.048,44	Macajan, Piche, El Caracol, Varsovia, Palmira, Las Piedras	53- 58 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 hectáreas	Agrícola, pecuario y minero
Mayor que 30 hasta 40	3.311,45	Palmira, Varsovia	77- 84 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 hectáreas	Agrícola y pecuario
Mayor que 40 hasta 50	214,05	Palmira	64 - 69 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 hasta 10 hectáreas	Agrícola y pecuario
Mayor que 50 hasta 60	480,35	Varsovia	70 - 76 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 10 hasta 50 hectáreas	Agrícola y pecuario

Fuente: UPRA (2023).

Referente al tema de arriendos de tierras en el municipio existe oferta para el arrendamiento de tierras rurales netamente agrícolas, ya que esta figura no se presenta para el sector pecuario (ganadería).

Tabla 36. Precios de arriendo de la tierra rural en el municipio de Toluviejo

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola	$ 500.000	Ha	Anual	Zonas planas a onduladas con acceso o cercanía a vía principal, disponibilidad de aguas. Este canon de arrendamiento aplica para todo tipo de cultivo.

Fuente: UPRA (2023).

4.27.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Toluviejo

La economía de la zona rural del municipio de Toluviejo se basa en diversas líneas productivas. En el ámbito agrícola, se destaca la producción de cultivos como maíz, coco, plátano, Yuca industrial, palma de aceite, arroz secano entre otros. Finalmente, la actividad económica más importante en el municipio es la ganadería, con pastos resistentes a la sequía y pastos mejorados lo que representa aproximadamente el 56% de la cobertura municipal.

La agricultura como segunda actividad económicas más importante tiene grandes ventajas adicionales en cuanto a los centros de acopio y distribución, teniendo en cuenta que el municipio cuenta con muy buenas vías de comunicación y los diferentes productos agrícolas tienen como principales destinos los municipios vecinos y las ciudades de Barranquilla, Cartagena y la capital del departamento de Sucre. Dentro de los productos agrícolas a destacar

se encuentra en arroz secano con un área cosechada de 10ha, el maíz amarillo con un área cosechada de 250ha y el maíz blanco con 12ha.

Por otra parte, la reciente intervención de actores armados en municipios que hacen parte de la región los Montes de María, constituye un factor de riesgo para los procesos de ocupación y apropiación del territorio y por supuesto para la ejecución del proceso catastral, generando un rezago económico en el precio de las tierras derivado del conflicto armado. Situación que se expresa en el índice de riesgo de victimización, donde se clasifica el municipio en la actualidad en riesgo medio bajo.

Existe una ventaja competitiva del municipio porque independiente del rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria, prevalecen los tiempos de desplazamiento menores a 1 hora.

El tamaño predial no presenta un aspecto significativo en la configuración de los precios de la tierra rural agropecuaria toda vez que incluso en el mayor rango definido, que corresponde a mayor que 50 hasta 60 millones de pesos por hectárea se presentan predios con áreas mayor a 10 hasta 50 hectáreas.

5. Conclusiones Departamentales

En el departamento de sucre predomina suelos categorizados como de mediana, buena y muy buena capacidad productiva con valores potenciales predominantes de 47 a 52 puntos, siendo un diferencial en el mercado de tierras, toda vez que prevalecen tierras que pueden ser mecanizables, sin embargo, variables de dimensiones de ordenamiento social como la informalidad, mal estado de vías terciarias o variables contextuales como el índice de riesgo de victimización por los hechos victimizantes con ocasión al conflicto armado en algunos municipios tienen mayor impacto en el mercado de tierras que la capacidad productividad.

Alguna de las problemáticas que más afectan el mercado de tierras rurales agropecuarias es la disponibilidad de agua, en especial por la falta de adecuación de riegos a mediana y gran escala que permitan aprovechamiento de este recurso fundamental para el desarrollo de producción agropecuaria y seguridad alimentaria.

Otras variables caracterizadoras del mercado de tierras del departamento de Sucre son los tiempos de desplazamiento toda vez que el 86,02% del área de estudio presentan desplazamientos menores a 1 hora y el 55,26% presentan pendientes topográficas menores a 3% las cuales son zonas planas, que indican oportunidades de competitividad y comercialización del mercado de tierras. Las vías principales como la Troncal de Occidente y Troncal de Caribe, presentan buen estado de conservación y permiten buena conectividad en la región Caribe e incluso a nivel nacional; sin embargo, en el departamento de Sucre se evidencia falta de acceso a las veredas ya que generalmente las vías secundarias y terciarias son deficientes y las existentes se encuentran en mal estado de conservación, agravándose en épocas de invierno. En algunas zonas en especial al sur del departamento se utilizan vías fluviales como los ríos Cauca y San Jorge para el desplazamiento de mercancías y personas.

El sector de la Mojana que abarcan municipios como Caimito, Guaranda, La Unión, Majagual, San Benito Abad, San Marcos y Sucre, presentan dinámicas de mercado de tierras diferenciales toda vez que en estos municipios los principales factores que determinan el precio de la tierra son el ciclo de la inundación y la facilidad de acceso, dado la complejidad del territorio y la falta de una adecuada infraestructura vial, la cual se encuentra solo a tramos y en otros, solamente se pueden utilizar en época de verano. Para esta región existe un alto porcentaje en cuerpos de agua que son aprovechadas para la piscicultura y el arroz, pero presenta deficiencias para la cadena de almacenamiento que permita convertirse en un renglón dinamizador del mercado de tierras rurales. Los precios de la tierra son los más bajos del departamento predominando con un 38,55% precios de tierra mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea.

La Subregión de Montes de María conformada por los municipios de Chalán, Colosó, Morroa, Ovejas, San Onofre y Toluviejo, son zonas que presentan topografías moderadamente escarpadas de pendientes del 50-75%, lo cual permite el desarrollo de cultivos agroforestales como aguacate y cacao, anotando que hay zonas planas con maíz y yuca. En esta zona se ha venido presentando un proceso de sustitución de cultivos y proyectos ecoturísticos toda vez que ha tenido alteraciones de orden de público. El precio comercial de tierra rural predominante en esta zona es de hasta 15 millones de pesos por hectárea con el 58,65% del área incluida y condicionada de mercado de tierras.

Los municipios de la región golfo de Morrosquillo influenciados por el turismo y el desarrollo portuario como Coveñas, Tolú y San Onofre generan una fragmentación predial, ya que el 48,96% de los predios de estos municipios presentan tamaños prediales menores a 2,5 hectáreas. Este crecimiento de la actividad de recreo y turismo desplaza la actividad agropecuaria y tiende a demandar la mano de obra disponible pagando salarios más altos que los de la actividad agrícola o agroindustrial. En general se evidencia escases de mano de obra para las labores agropecuarias y no existe relevo generacional toda vez que los jóvenes migran a centros urbanos importantes del departamento como

Sincelejo y San Marcos para desempeñarse en actividades mejor remuneradas en especial se desempeñan en el trabajo informal de mototaxismo.

El 39,42% de los predios del departamento presentan tamaños prediales menores a 2,5 hectáreas

A nivel departamento existe una tendencia inversamente proporcional, a mayor informalidad menor es el precio de tierra por hectárea toda vez que las informalidades de Mayor que 0% hasta 25% presentan rangos de precios mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea, y las informalidades mayores que 75% hasta 100%, presentan precios de tierra predominantes en el rango mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea.

La subregión denominada sabana se caracteriza por topografías predominantemente moderadamente inclinadas de pendientes del 7-12% donde se presentan generalmente explotaciones ganaderas y yuca industrial. El precio comercial de tierra rural predominante en esta zona es de hasta 20 millones de pesos por hectárea con el 71.54% del área incluida y condicionada de mercado de tierras en estos mismos municipios.

De otra parte, los precios de la tierra más altos se presentan en los municipios de las zonas costeras del departamento, tales como Coveñas, Tolú y San Onofre, con el rango máximo de precio de la tierra rural agropecuaria determinada en mayor que 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea, anotando que en estos municipios se pueden presentar precios de tierra más altos pero enfocados a usos turísticos, recreacionales o campestres, los cuales no se zonifican por el objeto y alcance de este estudio a Escala 1.100.000.

Referencias

Alcaldía municipal de de San Benito Abad. (2003). Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de San Benito Abad del Departamento de Sucre. *POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO ABAD, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PL*, 0–192.

Alcaldía municipal de Los Palmitos. (2020). Acuerdo 003 de 2020. *"PLAN DE DESARROLLO PRIMERO LO SOCIAL 2020 - 2023*, *03*.

Alcaldía municipal de Sampúes. (2000). Plan Basico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sampúes Departamebto de Sucre. *"Por Medio Del Cual Se Adopta El Plan Básico de Ordenamiento Territorial Del Municipio de Sampués Departamento de Sucre," 93*(S85), 22–70. https://doi.org/10.1111/j.0954-6820.1937.tb03385.x

Alcaldía municipal de Sampúes. (2020). Plan de Desarrollo Territorial. *"Por El Sampúes Que Queremos," 5*, 1–155. https://amevirtual.gob.ec/wp-content/uploads/2022/09/PLAN-DESARROLLO-TURISTICO-BIBLIAN-2022-2025_compressed.pdf

Alcaldía municipal de San Antonio de Palmito. (2000). *Esquema de Ordenamiento Territorial*.

Alcaldía municipal de San Benito Abad. (2020). Plan de Desarrollo Territorial del municipio de San Benito Abad del departamento de Sucre. *Retomemos El Camino*, *8*(75), 147–154. https://doi.org/10.1016/j.jnc.2020.125798%0Ahttps://doi.org/10.1016/j.smr.2020.02.002%0Ahttp://www.ncbi.nlm.nih.gov/pubmed/810049%0Ahttp://doi.wiley.com/10.1002/anie.197505391%0Ahttp://www.sciencedirect.com/science/article/pii/

B978085709040950020 5%0Ahttp:

Alcaldía municipal de San Juan de Betulia. (2020). Plan de Desarrollo Territorial del municipio de San Juan de Betulia del departamento de Sucre. *"UNIDOS POR LA RECONCILIACIÓN,"* 1–197.

Alcaldía municipal de San Marcos. (2019). Plan Basico de Ordenamiento Territorial de San Marcos del departamento de Sucre. *DOCUMENTO RESUMEN*, 1–118.

Alcaldía municipal de San Marcos. (2020). Plan Municipal de Desarrollo del municipio de San Marcos. *San Marcos Avanza*.

Alcaldía municipal de San Onofre. (2001). *Plan Basico de Ordenamiento Territorial del municipio de San Onofre del departamento de Sucre*.

Alcaldía municipal de San Onofre. (2020). Plan de Desarrollo territorial 2020 - 2023 del municipio de San Onofre del departamento de Sucre. *"Oportunidad Para Todos, Por El Renacer de San Onofre," 6*(August), 128.

Alcaldía municipal de San Pedro. (2000). Acuerdo No. 38 del 2000. *"POR EL CUAL SE APRUEBA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COM*, 1–41. http://www.susa-cundinamarca.gov.co/apc-aa-files/62643331313631616164366232346633/EOT_Susa.pdf

Alcaldía municipal de San Pedro. (2020). Plan de Desarrollo Municipal 2020 - 2023 del municipio de San Pedro del departamento de Sucre. *"Por Nuestra Gente."*

Alcaldía municipal de Sincé. (2020). Acuerdo No 015 de 2020. *"POR MEDIO DEÑL CUAL SE MODIFICA EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO*

TERRITORIAL ACUERDO NO. 026 DEL 30 DE DICIEMBRE DEL 2020 DEL MUNICIPIO DE SINCÉ, EN EL CAMBIO DE USO DEL SUELO Y SE DA NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBI.

Alcaldía municipal de Sucre. (2003). *Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Sucre del departamento de Sucre*.

Alcaldía municipal de Sucre. (2020). Plan de Desarrollo Municipal 2020 - 2023 del municipio de Sucre del departamento de Sucre. *PROYECTO DE ACUERDO POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA Y APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO POR UN SUCRE, MEJOR PRODUCTIVO Y SOSTENIBLE PARA LA VIGENCIA 2020 2023*, *Suppan*, 1–16.

Alcaldía municipal de Tolú. (2020). Plan de Desarrollo Municipal 2020 - 2023 del municipio de Tolú del departamento de Sucre. *Tolú Al Servicio de La Gente*, *11*(1), 1–14. http://scioteca.caf.com/bitstream/handle/123456789/1091/RED2017-Eng-8ene.pdf?sequence=12&isAllowed=y%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2008.06.005%0Ahttps://www.researchgate.net/publication/305320484_SISTEM_PEMBETUNGAN_TERPUSAT_STRATEGI_MELESTARI

Alcaldía municipal de Tolú Viejo. (2020). Plan de Desarrollo Municipal 2020 - 2023 del municipio de Tolú Viejo del departamento de Sucre. *"Unidos Ganamos Todos."*

CMGRD. (2012). *Plan para la gestion del riesgo de desastre en el municipio de Sucre del departamento de Sucre*.

IGAC. (2020). Caracterización territorial municipal con fines de catastro multiproposito - Palmito (Sucre). *Dirección de Gestión de Información Geográfica*.

IGAC. (2023). Caracterización territorial municipal con fines de catastro

multiproposito - San Marcos (Sucre). *Dirección de Gestión de Información Geográfica*.

TerriData. (2023a). *Fichas de Caracterización Territorial - Municipio de San Benito Abad departamento de Sucre*.

TerriData. (2023b). *Fichas de Caracterización Territorial - Municipio de San Marcos departamento de Sucre*.

TerriData. (2024). *Fichas de Caracterización Territorial - Municipio de Ovejas departamento de Sucre*.

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