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

TOMO I

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

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

Resumen

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

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

Abstract

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

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

Keywords: Land market, prices, dynamics, characterization.

Tabla de Contenido

Resumen.....**2**
Abstract.....2
Índice de tablas.....**10**
Índice de figuras.....**13**
Lista de siglas y abreviaturas.....**18**
Glosario.....**19**
Introducción.....**21**
Objetivos.....23
2.1.1. Objetivo general.....23
2.1.2. Objetivos específicos.....23
Limitaciones y Alcance.....23
2. Antecedentes.....**24**
2.1. Marco jurídico.....27
3. Marco de referencia.....**33**
4. Metodología.....**36**
4.1. Trabajo preliminar.....37
4.2. Trabajo de campo.....39
4.3. Postproceso.....39
4.4. Productos.....40
4.5. Socialización y divulgación.....40
5. Dinámica del mercado de tierras rurales del departamento de Sucre
.....41
5.1. Dinámica del Mercado Inmobiliario de Tierras.....41
5.1.1. Índice de Informalidad en la Tenencia de la Tierra Rural.....43
5.1.2. Categoría De Ruralidad.....45
5.1.3. Unidad física homogénea (Valor potencial).....47
5.1.4. Dinámica de la Economía en el departamento de Sucre.....50
5.1.5. Riesgo de Victimización.....52
5.1.6. Tiempos de desplazamiento a las cabeceras urbanas.....54
5.1.7. Distribución de Tamaño Predial.....57
5.1.8. Precios comerciales de la tierra rural.....60

5.2. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Sincelejo.....65
5.2.1. Dimensión contextual.....65
5.2.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....72
5.2.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....73
5.2.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....74
5.2.5. Dimensión económica.....76
5.2.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Sincelejo 81
5.3. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Buenavista.....82
5.3.1. Dimensión contextual.....82
5.3.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....86
5.3.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....87
5.3.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....89
5.3.5. Dimensión económica.....91
5.3.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Buenavista.....94
5.4. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Caimito.....95
5.4.1. Dimensión contextual.....95
5.4.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....102
5.4.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....103
5.4.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....106
5.4.5. Dimensión económica.....108
5.4.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Caimito 113
5.5. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Chalán.....114
5.5.1. Dimensión contextual.....114
5.5.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....119
5.5.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....120
5.5.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....122
5.5.5. Dimensión económica.....124

5.5.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Chalán 128
5.6. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Colosó.....129
5.6.1. Dimensión contextual.....129
5.6.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....134
5.6.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....135
5.6.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....136
5.6.5. Dimensión económica.....137
5.6.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en el Colosó 141
5.7. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Corozal.....142
5.7.1. Dimensión contextual.....142
5.7.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....146
5.7.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....147
5.7.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....148
5.7.5. Dimensión económica.....150
5.7.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Corozal 154
5.8. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Coveñas.....155
5.8.1. Dimensión contextual.....155
5.8.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....159
5.8.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....160
5.8.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....162
5.8.5. Dimensión económica.....163
5.8.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Coveñas 167
5.9. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de El Roble.....168
5.9.1. Dimensión contextual.....168
5.9.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....172
5.9.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....173
5.9.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....174

5.9.5. Dimensión económica.....175
5.9.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en El Roble 179
5.10. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Galeras.....181
5.10.1. Dimensión contextual.....181
5.10.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....185
5.10.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....187
5.10.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....188
5.10.5. Dimensión económica.....189
5.10.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Galeras 193
5.11. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Guaranda...194
5.11.1. Dimensión contextual.....194
5.11.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....202
5.11.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....203
5.11.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....206
5.11.5. Dimensión económica.....208
5.11.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Guaranda.....212
5.12. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de La Unión....214
5.12.1. Dimensión contextual.....214
5.12.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....221
5.12.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....222
5.12.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....226
5.12.5. Dimensión económica.....227
5.12.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en La Unión.....231
5.13. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Los Palmitos 232
5.13.1. Dimensión contextual.....232
5.13.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....236

5.13.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....238
5.13.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....240
5.13.5. Dimensión económica.....241
5.13.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Los Palmitos.....245
5.14. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Majagual....246
5.14.1. Dimensión contextual.....246
5.14.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....251
5.14.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....252
5.14.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....255
5.14.5. Dimensión económica.....256
5.14.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Majagual.....260
5.15. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Morroa.....262
5.15.1. Dimensión contextual.....262
5.15.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....268
5.15.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....269
5.15.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....272
5.15.5. Dimensión económica.....273
5.15.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Morroa 277
5.16. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Ovejas.....279
5.16.1. Dimensión contextual.....279
5.16.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....283
5.16.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....284
5.16.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....286
5.16.5. Dimensión económica.....287
5.16.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Ovejas 291
Referencias.....293

UPRA

Índice de tablas

Tabla 1. Distribución de áreas de Mercado de Tierras Sucre.....35
Tabla 2. Dimensiones de la dinámica del mercado de tierras rurales.....41
Tabla 3. Relación rangos de informalidad con precios comerciales de la tierra rural en el departamento de Sucre.....45
Tabla 4. Relación de rangos de categoría de ruralidad con los precios comerciales de la tierra rural en el departamento de Sucre.....47
Tabla 5. Distribución de área por clase de tierra en el departamento.....48
Tabla 6. Distribución de área por clase de tierra y precio comercial de la tierra en el departamento de Sucre.....49
Tabla 7. Tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana.....54
Tabla 8. Distribución de tamaño predial por área en el departamento de Sucre 58
Tabla 9. Relación tamaño predial y precio de tierra rural en el departamento de Sucre.....58
Tabla 10. Rangos de precios comerciales de la tierra rural determinados en el departamento de Sucre.....60
Tabla 11. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el departamento de Sucre.....63
Tabla 12. Área y rendimiento de los principales cultivos en Sincelejo.....75
Tabla 13. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Sincelejo.....80
Tabla 14. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Sincelejo.....81
Tabla 15. Área y rendimiento de los principales cultivos en Buenavista.....90
Tabla 16. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Buenavista.....93
Tabla 17. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Buenavista.....94
Tabla 18. Área y rendimiento de los principales cultivos en Caimito.....107

Tabla 19. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Caimito.....111
Tabla 20. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Caimito.....112
Tabla 21. Área y rendimiento de los principales cultivos en Chalán.....123
Tabla 22. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Chalán.....127
Tabla 23. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Chalán.....128
Tabla 24. Área y rendimiento de los principales cultivos en Colosó.....136
Tabla 25. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Colosó.....140
Tabla 26. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Colosó.....141
Tabla 27. Área y rendimiento de los principales cultivos en Corozal.....149
Tabla 28. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Corozal.....153
Tabla 29. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Corozal.....154
Tabla 30. Área y rendimiento de los principales cultivos en Coveñas.....162
Tabla 31. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Coveñas.....166
Tabla 32. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Coveñas.....167
Tabla 33. Área y rendimiento de los principales cultivos en El Roble.....175
Tabla 34. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de El Roble.....178
Tabla 35. Precios de arriendo de la tierra rural en el municipio de El Roble. .179
Tabla 36. Corregimientos y veredas Galeras.....182
Tabla 37. Área y rendimiento de los principales cultivos en Galeras.....189

Tabla 38. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Galeras.....192
Tabla 39. Precios de arriendo de la tierra rural en el municipio de Galeras...193
Tabla 40. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Guaranda.....211
Tabla 41. Precios de arriendo de la tierra rural en el municipio de Guaranda 212
Tabla 42. Área y rendimiento de los principales cultivos en La Unión.....226
Tabla 43. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de La Unión.....230
Tabla 44. Precios de arriendo de la tierra rural en el municipio de La Unión. 231
Tabla 45. Área y rendimiento de los principales cultivos en Los Palmitos.....241
Tabla 46. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Los Palmitos.....244
Tabla 47. Precios de arriendo de la tierra rural en el municipio de Los Palmitos 245
Tabla 48. Área y rendimiento de los principales cultivos en Majagual.....255
Tabla 49. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Majagual.....259
Tabla 50. Precios de arriendo de la tierra rural en el municipio de Majagual. 260
Tabla 51. Área y rendimiento de los principales cultivos en Morroa.....273
Tabla 52. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Morroa.....276
Tabla 53. Precios de arriendo de la tierra rural en el municipio de Morroa....277
Tabla 54. Usos del suelo Ovejas.....284
Tabla 55. Área y rendimiento de los principales cultivos en Ovejas.....287
Tabla 56. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Ovejas.....290
Tabla 57. Precios de arriendo de la tierra rural en el municipio de Ovejas....291

Índice de figuras

Figura 1. Mapa de la línea base nacional de rangos de precios comerciales de la tierra rural en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras 26
Figura 2. Normatividad del mercado de tierras rurales agropecuarias en Colombia.....30
Figura 3. Distribución del área para el mercado de tierras en Sucre.....33
Figura 4. Mapa de áreas para el mercado de tierras rurales del departamento de Sucre.....34
Figura 5. Etapas de abordaje para la caracterización de la dinámica del mercado de tierras rurales en Colombia.....37
Figura 6. Índice de Informalidad en la tenencia de la tierra en los municipios del departamento de Sucre.....44
Figura 7. Distribución porcentual de municipios por categoría de ruralidad en el departamento de sucre.....46
Figura 8. Clasificación de las unidades físicas homogéneas.....47
Figura 9. Índice de riesgo de victimización por municipio en el departamento de Sucre.....53
Figura 10. Mapa de la red vial del departamento de Sucre.....57
Figura 11. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en el departamento de Sucre.....61
Figura 12. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en la zona norte del departamento de Sucre.....62
Figura 13. Mapa vial del municipio de Sincelejo.....67
Figura 14. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Sincelejo.....68
Figura 15. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Sincelejo 73
Figura 16. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Sincelejo.....77

Figura 17. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria Sincelejo 79
Figura 18. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas municipio de Buenavista.....84
Figura 19. Mapa de distribución del Tamaño de la Propiedad Rural municipio de Buenavista.....87
Figura 20. Mapa de zonificación ambiental del municipio de Buenavista.....88
Figura 21. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Buenavista.....91
Figura 22. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Buenavista 92
Figura 23. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Caimito.....98
Figura 24. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Caimito 103
Figura 25. Mapa de zonificación general para el uso del suelo Caimito.....105
Figura 26. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Caimito.....108
Figura 27. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria Caimito 110
Figura 28. Tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Chalán.....116
Figura 29. Mapa de distribución del tamaño predial en Chalán.....120
Figura 30. Distribución de precios comerciales en Chalán.....124
Figura 31. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria en Chalán 126
Figura 32. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Colosó.....132
Figura 33. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Colosó 135

Figura 34. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Colosó.....137
Figura 35. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Colosó.....139
Figura 36. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana de Corozal.....144
Figura 37. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Corozal 147
Figura 38. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Corozal.....150
Figura 39. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en Corozal 152
Figura 40. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas municipio de Coveñas 157
Figura 41. Mapa de distribución del Tamaño de la Propiedad Rural municipio de Coveñas.....160
Figura 42. Rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria Coveñas 163
Figura 43. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en Coveñas 165
Figura 44. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en el municipio de El Roble.....170
Figura 45. Mapa de distribución del tamaño predial en El Roble.....173
Figura 46. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en El Roble.....176
Figura 49. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria El Roble 177
Figura 48. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en el municipio de Galeras.....183
Figura 49. Mapa de distribución del tamaño predial en el municipio de Galeras 186

Figura 50. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Galeras.....189
Figura 51. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria Galeras 191
Figura 52. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en el municipio de Guaranda.....198
Figura 53. Mapa de distribución del tamaño predial en el municipio de Guaranda 203
Figura 54. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Guaranda.....208
Figura 55. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria Guaranda 210
Figura 56. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en el municipio de La Unión.....217
Figura 57. Mapa de distribución del tamaño predial en el municipio de La Unión 222
Figura 58. Mapa de zonificación general del uso de suelo en La Unión.....225
Figura 59. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en La Unión.....228
Figura 60. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria La Unión 229
Figura 61. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en el municipio de Los Palmitos.....234
Figura 62. Mapa de distribución del tamaño predial en el municipio de Los Palmitos.....237
Figura 63. Mapa de zonificación general del uso de suelo en Los Palmitos....238
Figura 64. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Los Palmitos.....241
Figura 65. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria Los Palmitos 243

Figura 66. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en el municipio de Majagual.....249
Figura 67. Mapa de distribución del tamaño predial en el municipio de Majagual 252
Figura 68. Mapa de zonificación ambiental en Majagual.....253
Figura 69. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Majagual.....256
Figura 70. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria Majagual 258
Figura 71. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en el municipio de Morroa.....265
Figura 72. Mapa de distribución del tamaño predial en el municipio de Morroa 269
Figura 73. Mapa de zonificación usos de suelo Morroa.....270
Figura 74. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Morroa.....274
Figura 75. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria Morroa 275
Figura 76. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en el municipio de ovejas.....280
Figura 72. Mapa de distribución del tamaño predial en el municipio de Ovejas 284
Figura 73. Mapa de zonificación usos de suelo rural Ovejas.....285
Figura 79. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Ovejas.....287
Figura 80. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria Ovejas 289

Lista de siglas y abreviaturas

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

Glosario

Área: Es una medida de extensión de una superficie, expresada bajo el estándar del sistema internacional de unidades (IGAC & SNR, 2020).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Introducción

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

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

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

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

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

homogéneas (valor potencial), índice de riesgo de victimización, tiempos de desplazamiento a las cabeceras urbanas más cercanas, distribución de tamaño predial y rangos de precios unitarios de las tierras rurales.

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

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

El segundo capítulo de marco de referencia establece específicamente el campo de estudio en las áreas de mercado de tierras para los 26 municipios que conforman el departamento de Sucre.

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

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

Objetivos

2.1.1. Objetivo general

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

2.1.2. Objetivos específicos

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

Limitaciones y Alcance

A partir el levantamiento de información mediante métodos directos, indirectos y colaborativos realizados durante la fase de campo, se realizará una caracterización del mercado de tierras rurales, mediante la cual se dará cuenta de variables que inciden la dinámica del mercado y la formación de los rangos de precios comerciales de la tierra rural; estos últimos son establecidos utilizando una escala general 1:100.000 y se constituyen una zonificación de precios comerciales de la tierra rural que no debe ser usada para determinar avalúos puntuales, ni como base gravable para la liquidación de impuestos.

De otro lado, las zonas establecidas, no deben ser entendidas como zonas geoeconómicas en el marco del catastro multipropósito, ni mucho menos como zonas que reglamenten o sustituyan los usos reglamentados del suelo rural, el presente estudio realiza zonificaciones de los precios de la tierra rural Escala 1.100.000 como insumo de caracterización del mercado de tierras, con el fin de proyectar el comportamiento de dicho mercado para el departamento de Sucre.

2. Antecedentes

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

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

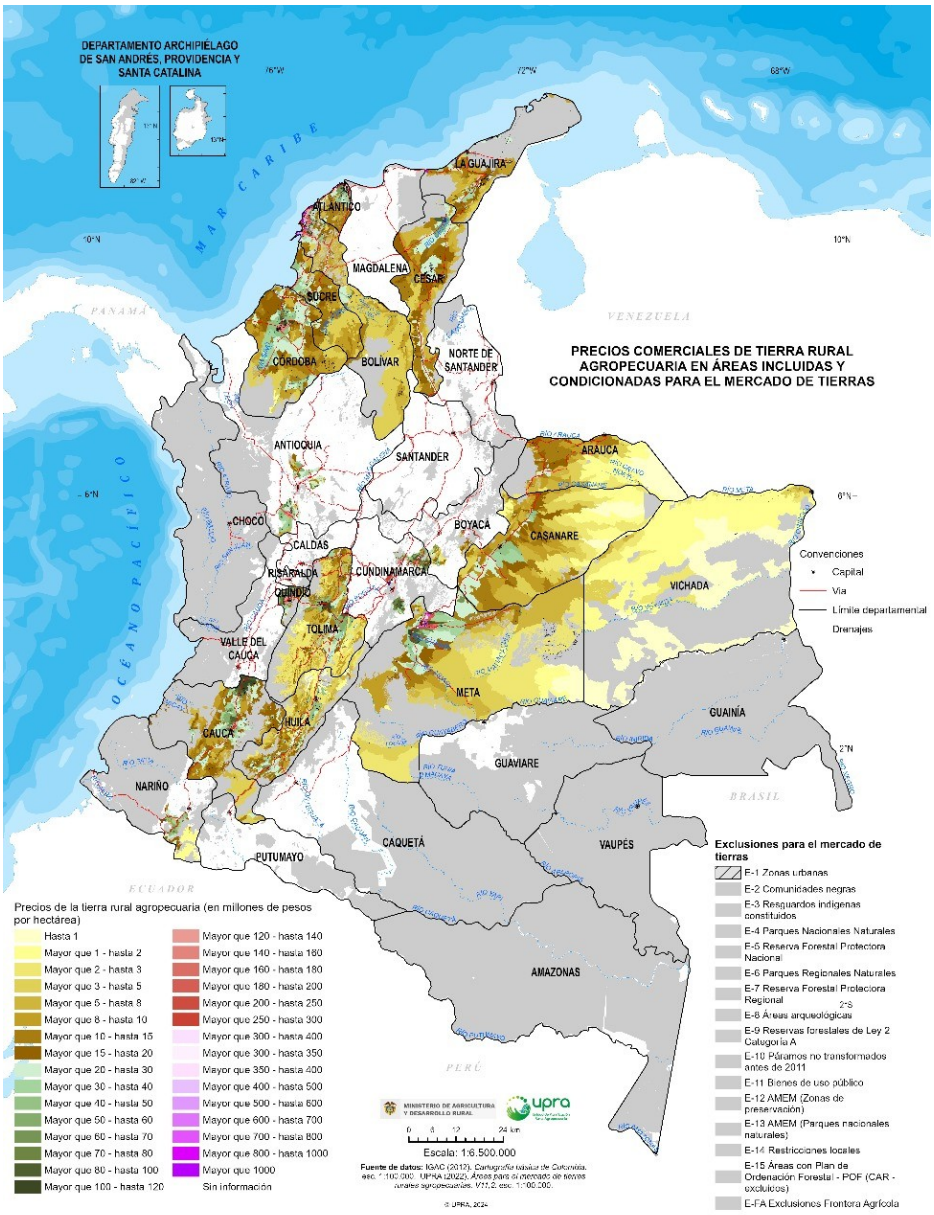
A partir del análisis de variables de las cinco dimensiones de la dinámica del mercado de tierras rurales (contextual, ordenamiento territorial, ordenamiento productivo, ordenamiento de la propiedad y económico), se establecen polígonos con características semejantes que permiten reflejar rangos de precio de la tierra y que son elaborados con base en la información capturada por métodos directos, indirectos y colaborativos acorde con la Escala 1.100.000 del presente estudio para fines de zonificación para la planificación rural agropecuaria.

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

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

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

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



Fuente: UPRA (2023).

2.1. Marco jurídico

El artículo 58 de la Constitución Política de Colombia garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, y además señala que la propiedad es una **función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica**. Así las cosas, el derecho de propiedad privada tiene limitaciones, luego, no es absoluto.

Para precisar la función social en la propiedad rural, esta corresponde a la obligación del propietario de la tierra para que la haga productiva, tal como lo señaló la Corte Constitucional en Sentencia 223 (CConst, 1994):

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

Esta función social de la propiedad se realiza mediante la intervención del Estado en la explotación de recursos naturales, en el uso del suelo, en la producción, utilización y consumo de bienes, servicios públicos y privados (IEU-UN & UPRA, 2014, p. 56).

En este sentido, la Ley 160 de 19941 creó el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, ordenó un subsidio para la adquisición de tierras y propuso la reforma del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria (Incora), entre otras disposiciones. Esta Ley presenta la tierra como factor productivo, y tiene dentro de sus objetivos promover y consolidar la paz a través de mecanismos encaminados a lograr la justicia social e incrementar el volumen global de la producción agrícola, aumentando la productividad de las exportaciones (DNP, 2022, p. 14).

En relación con la consolidación de la paz resulta fundamental el Acuerdo Final para la terminación del conflicto y la construcción de una paz estable y duradera, que en el punto uno el cual contiene el acuerdo de Reforma Rural Integral (RRI), se señala en el numeral 1.3.3.1 la búsqueda del fortalecimiento de las capacidades productivas y de las condiciones de acceso a los instrumentos de desarrollo rural (medios de producción, asistencia técnica, formación y capacitación, crédito y comercialización, entre otros).

Según artículo 5º de la Resolución No. 128 de (MADR, 2017) del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural el Mercado de Tierras es definido como el conjunto de transacciones y acuerdos voluntarios sin coerción, mediante los cuales se realiza el intercambio parcial o total sobre alguno o algunos de los componentes del derecho de propiedad, uso, goce y disposición de predios que no han sido objeto de exclusiones legales**.**

La propiedad se define como el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra la ley o contra derecho ajeno (CC, 1887).

En Sentencia C-624 de 1998 (CConst, 1998, pt. 6), la Corte Constitucional recuerda que:

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

La propiedad en su carácter ecológico con prevalencia del interés general es de suma importancia para la definición del mercado de tierras rurales agropecuarias en Colombia, en punto a las exclusiones legales**.** Estas exclusiones son áreas donde "presentan restricciones legales que impiden que se puedan comprar o vender libremente en el mercado por su carácter de inalienables,

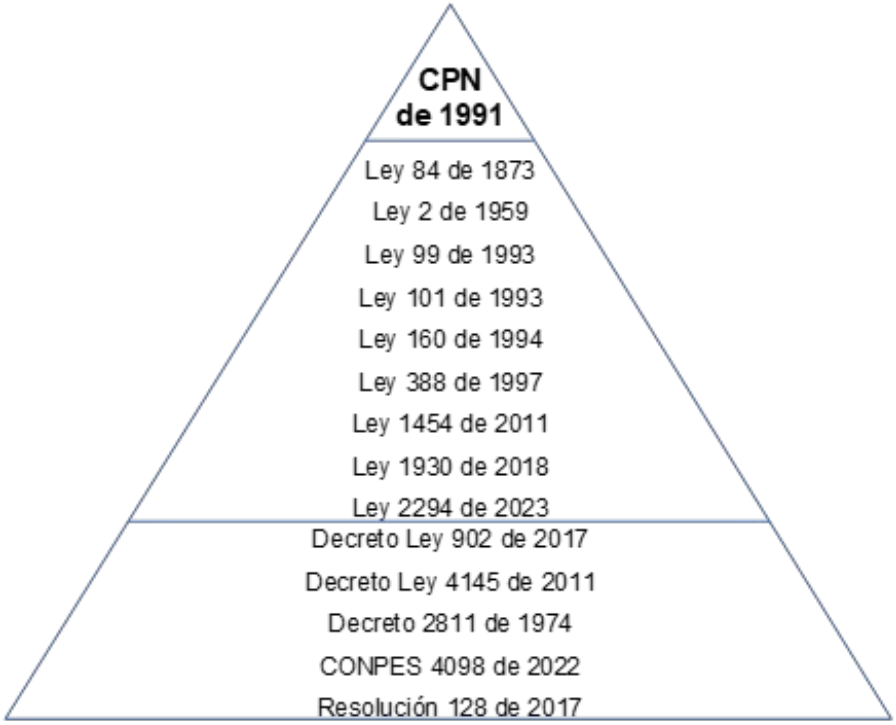
imprescriptibles e inembargables (territorios colectivos, patrimonio arqueológico de la Nación y bienes de uso público)" (UPRA, 2022b, p. 19).

De acuerdo con la Constitución y la Ley estas áreas excluidas son predominantemente de tipo ambiental, especialmente los determinantes de nivel 1 que trata el Artículo 10º de la Ley 388 de 1997 cuyas disposiciones son complementarias con la Ley 99 de 1993 y el Código Nacional de Recursos Naturales, relacionados con la conservación, la protección del ambiente y los ecosistemas, el ciclo del agua, los recursos naturales, la prevención de amenazas y riesgos de desastres, la gestión del cambio climático y la soberanía alimentaria y son de nivel superior en el ordenamiento territorial. Estas áreas excluidas se presentan, por ejemplo, en los sistemas de parques nacionales naturales y las áreas protegidas registradas en el RUNAP, las áreas arqueológicas, las reservas forestales de la Ley 2ª de 1959 en su categoría A, los páramos, así como las restricciones locales de las entidades territoriales y las regionales en cabeza de Corporaciones Autónomas Regionales o de Desarrollo Sostenible.

También se presentan exclusiones por predios de usos públicos que pueden ser baldíos que, junto con las minas y salinas, pertenecen a la nación (CN, 1991, Art. 63), la propiedad colectiva (como resguardos indígenas constituidos) y las zonas urbanas que por competencia se excluyen del mercado de tierras rurales.

Por lo anterior, mediante la Figura 2 se establece el marco jurídico de importancia para determinar los fundamentos jurídicos y las áreas de mercado de tierras rurales agropecuarias en Colombia:

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



Fuente: UPRA (2023).

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

- **Ley 84 de 1873** "Código Civil Colombiano".
- **Ley 2ª de 1959** "Por el cual se dictan normas sobre economía forestal de la Nación y conservación de recursos naturales renovables."
- **Decreto 2811 de 1974** "Por el cual se dicta el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente**"**
- **Ley 99 de 1993** "Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA y se dictan otras disposiciones."
- **Ley 101 de 1993** "Ley General de Desarrollo Agropecuario y Pesquero".

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

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

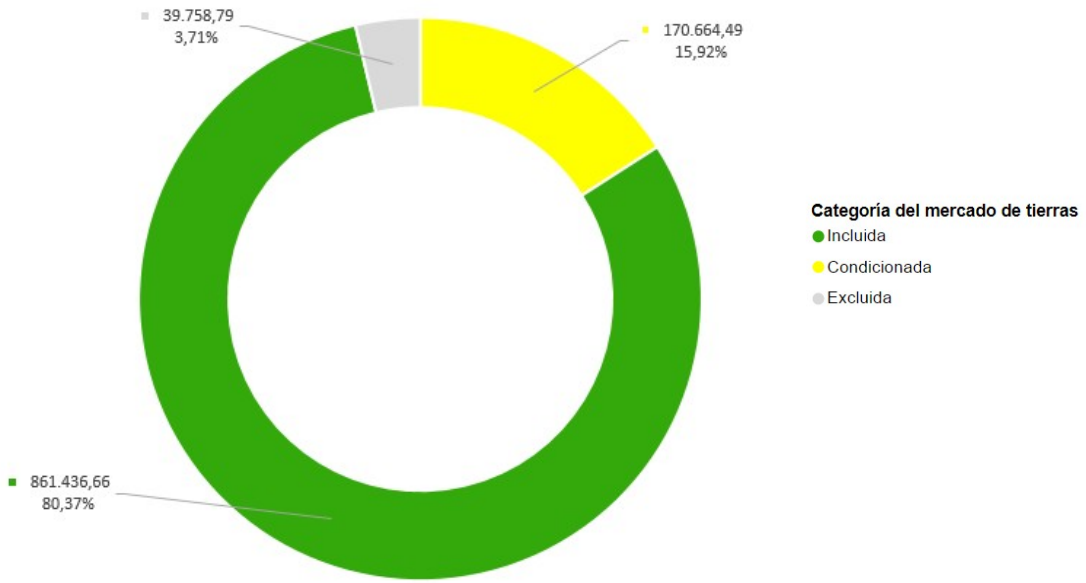
Una vez sustraídas las áreas excluidas legalmente, de acuerdo con estimaciones de la UPRA a corte de 2023, cerca del 46,40% del territorio nacional, equivalente a 52.933.385,14 hectáreas, puede hacer parte del mercado de tierras rurales agropecuarias. Este porcentaje del territorio colombiano es el marco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

3. Marco de referencia

Para analizar el mercado de tierras se consideran las áreas incluidas y las condicionadas, esta última cuya reglamentación limita el uso o el desarrollo de actividades agropecuarias por restricciones ambientales, de gestión del riesgo, de reserva campesina o predios ubicados en zonas limítrofes.

Del área total que conforman los 26 municipios en el departamento de Sucre se tiene que el 96,29% correspondiente a 1.032.101,15 hectáreas hacen parte de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras y sobre esta área se realizan los análisis con las diferentes variables caracterizadoras del mercado de tierras. El área restante (39.758,79 hectáreas) son áreas excluidas en las cuales no se pueden desarrollar actividades agropecuarias, ya que están dedicadas a la preservación, restauración o presentan restricciones legales que impiden que se puedan comprar o vender libremente en el mercado (territorios colectivos, parques naturales, patrimonio arqueológico de la Nación y bienes de uso público, zonas urbanas, entre otras).

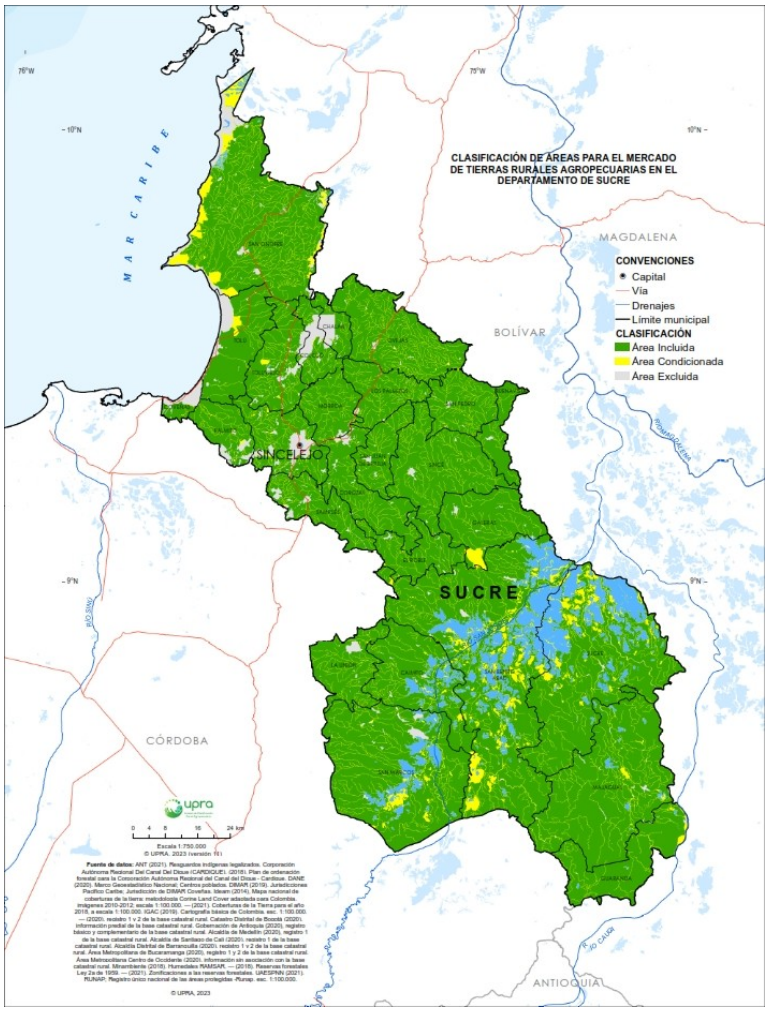
Figura 3. Distribución del área para el mercado de tierras en Sucre



Fuente: UPRA (2023).

A nivel desagregado, el municipio de San Benito Abad presenta la mayor cantidad de área en mercado de tierras con cerca de 159.210,81 hectáreas, es decir, el 15,41% de las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras; seguidamente se encuentran Sucre (10,62%), San Onofre (9,58%), San Marcos (9,22%) y Majagual (8,44%). Estos cinco municipios cubren 550.373,60 hectáreas, lo que representa el 53,27% de las áreas para el mercado de tierras. En contraste los municipios con menor área incluida y condicionada del mercado de tierras son Coveñas (0,24%), Chalán (0,58%), Colosó (0,93%), Buenavista (1,15%) y Palmito (1,36%).

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



Fuente: UPRA, (2023).

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

Tabla 1. Distribución de áreas de Mercado de Tierras Sucre

No.	Municipio	Área Total municipal (ha)	Área incluida y Condicionada MT (ha)	Porcentaje área MT
1	Buenavista	11.992,71	11.833,72	1,15%
2	Caimito	42.305,88	42.739,45	4,14%
3	Chalán	8.413,09	6.034,46	0,58%
4	Colosó	13.044,85	9.634,52	0,93%
5	Corozal	27.178,83	26.135,63	2,53%
6	Coveñas	5.189,68	2.485,07	0,24%
7	El Roble	20.162,43	19.821,58	1,92%
8	Galeras	31.057,43	30.708,78	2,97%
9	Guaranda	34.682,89	34.452,16	3,34%
10	La Unión	23.933,27	23.078,16	2,23%
11	Los Palmitos	20.372,36	20.058,53	1,94%
12	Majagual	87.857,94	87.218,94	8,44%
13	Morroa	18.039,20	17.617,32	1,71%
14	Ovejas	44.517,70	43.997,97	4,26%
15	Palmito	15.871,29	14.083,65	1,36%
16	Sampués	21.691,93	20.251,06	1,96%
17	San Benito Abad	160.096,82	159.210,81	15,41%
18	San Juan de Betulia	16.568,95	16.245,78	1,57%
19	San Marcos	97.067,51	95.291,28	9,22%
20	San Onofre	107.179,77	98.994,95	9,58%
21	San Pedro	21.308,03	21.067,36	2,04%
22	Sincé	45.758,19	45.315,35	4,39%
23	Sincelejo	27.803,72	23.174,65	2,24%
24	Sucre	110.069,08	109.657,61	10,62%
25	Tolú	31.149,21	27.437,38	2,66%
26	Toluviejo	28.547,19	26.422,11	2,56%
	Total	**1.071.859,04**	**1.032.968,28**	**100,00%**

Fuente: UPRA (2023).

4. Metodología

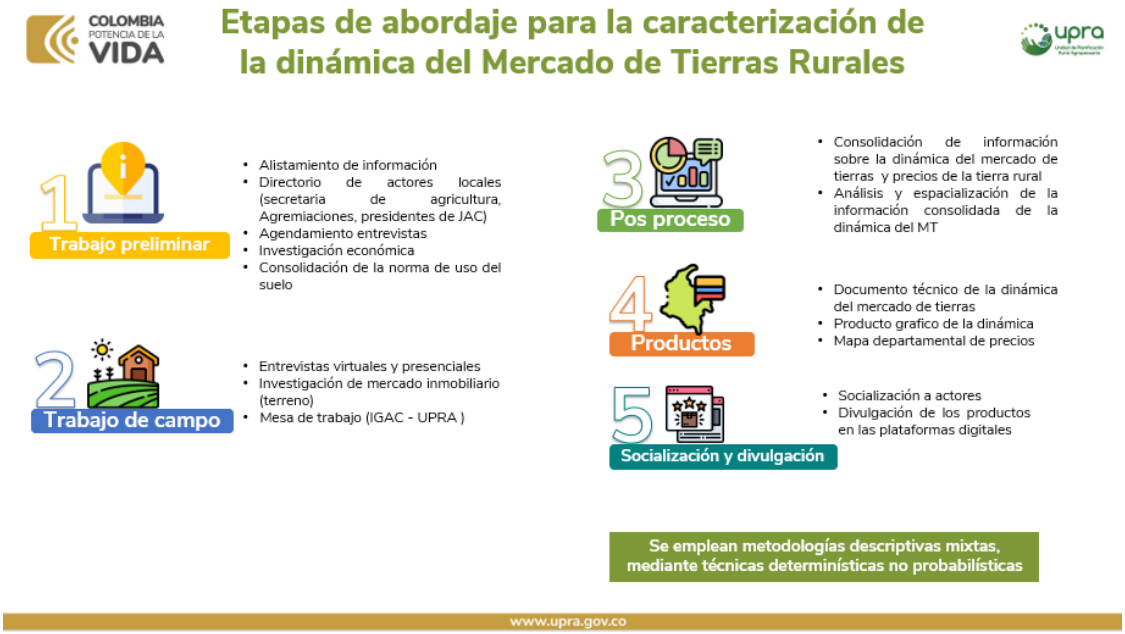
Para dar cumplimiento a los objetivos planteados se emplean metodologías mixtas, descriptivas y concluyentes que permiten la recopilación, análisis e integración de datos cuantitativos y cualitativos.

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

La investigación pretende servir de insumo para analizar y comprender la dinámica del mercado de tierras rurales, observar su comportamiento y proyectar sus tendencias, a través del diseño, evaluación y seguimiento de estudios, modelos, criterios, instrumentos, lineamientos e indicadores que sinteticen y representen las caracterizaciones territoriales del mercado de tierras y por ende las relaciones existentes entre las dimensiones contextuales y transversales formadores de dicho mercado. La investigación ha empleado la participación de actores que inciden directamente en el territorio y en el mercado de tierras rurales, desde la etapa uno (trabajo preliminar), hasta la etapa cinco

(socialización y divulgación). A modo gráfico, la siguiente figura ilustra el proceso metodológico por cada etapa de abordaje:

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



Fuente: UPRA (2023).

4.1. Trabajo preliminar

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

Dentro de la primera dimensión de tipo contextual se hace necesario la interpretación y análisis de variables como: Unidades Físicas Homogéneas, Índice de apropiación del agua, accesibilidad (tipo de vía, estado de conservación y cobertura), isócronas (tiempos a la cabecera municipal más cercana), zonas de alto riesgo (remoción en masa e inundación), tendencias de valor (expresados a través de los avalúos catastrales), índice de cobertura de servicios públicos rurales (principalmente de energía eléctrica y acueducto), categorías de

ruralidad y problemas de orden público. Por su parte, la dimensión de ordenamiento de la propiedad rural permite hacer análisis a partir de la distribución del tamaño predial, la clasificación del índice de informalidad en la tenencia de la tierra y el enfoque diferencial, entendido este último como la vinculación de los actores agrarios en los eslabones que conforman las cadenas productivas y que dinamizan o estabilizan el mercado de las tierras en Colombia. La tercera dimensión permite comprender la relación de los elementos que hacen parte del ordenamiento territorial, entre los que se destacan la clasificación normativa de usos del suelo, las áreas que han sido identificadas como reserva campesina, los distritos de adecuación de tierras y las áreas de desarrollo restringido. Las variables que hacen parte del ordenamiento productivo, como cuarta y última dimensión sobre la que se hace alistamiento de información, relacionan alternativas productivas, zonificaciones de aptitud, agro logística y zonas de reconversión productiva que se hayan identificado en cada territorio. Todo lo anterior plasmado mediante salidas cartográficas, alfanuméricas y estadísticas que permiten una primera aproximación a la caracterización del mercado de tierras en cada municipio.

Paralelamente a la generación de los insumos, se elabora un directorio de actores locales institucionales, naturales o jurídicos con el propósito de consensuar espacios de trabajos para la aplicación de los métodos colaborativos y directos de captura de información.

Además de las cuatro dimensiones que hacen parte de la fase de alistamiento de insumos, la quinta dimensión de la dinámica del mercado de tierras pretende sintetizar las relaciones existentes entre las variables y las dimensiones que hacen parte de dicho mercado. Como un *proxi* al valor, dentro de la quinta dimensión se encuentra el precio comercial de la tierra rural. A partir de la investigación de mercado inmobiliario en portales especializados en bienes raíces, del suministro de información económica por parte de entidades gubernamentales y de las bases de datos almacenadas en la entidad, se realiza un diagnóstico, identificación, depuración, normalización, estandarización y

espacialización de los precios comerciales de la tierra rural por unidad de área en los territorios objeto de estudio.

4.2. Trabajo de campo

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

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

4.3. Postproceso

A partir del alistamiento de la información, la investigación económica, el desarrollo y aplicación de los métodos de captura de información, y las mesas de trabajo conjunta con actores territoriales e institucionales, se realiza la consolidación de la información sobre la dinámica del mercado de tierras rurales, las características territoriales y la información económica como elemento sintetizador de las relaciones existentes entre las dimensiones de la dinámica.

Producto de la consolidación, depuración y estandarización de la información capturada, se desarrollan jornadas de trabajo interno para analizar y espacializar por medio de polígonos, características homogéneas relacionadas con las variables determinantes en cada territorio; todo lo anterior se sintetiza a través de rangos de precios comerciales de la tierra rural.

Estos polígonos de rangos de precios comerciales de la tierra rural son digitalizados, procesados y traslapados con las variables que hacen parte de la etapa uno (trabajo preliminar) con el propósito de establecer el área cubierta por polígono y las características que predominan en cada uno de ellos.

4.4. Productos

La validación de los polígonos digitalizados permite dar origen a una salida cartográfica estandarizada que ilustra el elemento sintetizador del mercado de tierras y que pretende servir de insumo para la orientación de política pública.

Para describir la salida cartográfica, contextualizar las relaciones de las variables formadoras del mercado y materializar los hallazgos, se elabora un documento técnico que contiene la descripción y análisis de las dimensiones que caracterizan el mercado de tierras rurales y la forma en como estos convergen para dinamizarlo o estabilizarlo.

4.5. Socialización y divulgación

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

5. Dinámica del mercado de tierras rurales del departamento de Sucre

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

5.1. Dinámica del Mercado Inmobiliario de Tierras

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

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

N°	DIMENSIONES	PROCESOS	VARIABLES
1	**CONTEXTUAL**	Mercado de Tierras	•Unidades Físicas Homogéneas •Apropiación del agua •Accesibilidad (vías, estado y cobertura). • Isócronas (tiempos a la cabecera municipal más cercana) • Zonas de alto riesgo (remoción en masa, inundación) •Tendencias de valor (avalúos catastrales) • obertura de servicios públicos rurales (energía eléctrica, acueductos) •Categorías de ruralidad • Problemas de orden publico
2	**ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD**	Distribución Predial	• Tamaño predial
		Regularización	•Índice de informalidad
		Enfoque Diferencial	• Mujer rural • Joven rural • Población mayor
3	**ORDENAMIENTO TERRITORIAL**	Norma de Uso	-
		Áreas de Desarrollo Restringido	• Suburbano • Centros poblados

N°	DIMENSIONES	PROCESOS	VARIABLES
			• Suelo de expansión • Vivienda campestre (parcelación)
		Conflictos de Usos	• Minería e hidrocarburos • Turismo • Industrial
		Distritos de Adecuación de Tierras (Distritos de Riego y Drenaje).	-
		Zonas de Reserva Campesina	-
		APPA	-
		Agrícola Paisaje Agropecuario	-
		ACFC Agricultura Campesina, Familiar y Comunitaria	-
		Zonas de Reserva Agrícola	-
4	**ORDENAMIENTO PRODUCTIVO**	Producción Agropecuaria	-
		Alternativas Productivas	-
		Costos y Análisis Financieros	-
		Agro logística	• Infraestructura de bienes y servicios agropecuarios (Nodos de producción y de valor agregado) • centros de acopio y comercialización • Asociatividad • Agremiaciones
		Reconversión Productiva	
5	**ECONÓMICO**	Precio	-
		Arriendo	-

Fuente: UPRA (2023).

Para la determinación de la dinámica del mercado de tierras rurales a nivel departamental, se recopilaron los análisis de la información determinada mediante los métodos directos e indirectos y el desarrollo de la metodología de la caracterización del mercado de tierras descrito en los capítulos anteriores, para cada uno de los veintiséis (26) municipios que conforman del departamento de Sucre.

Mediante las entrevistas semiestructuradas y los análisis de la información recopilada se pudo establecer que la dinámica del mercado de tierras rurales depende principalmente de las siguientes variables: Índice de Informalidad en la tenencia de la tierra rural, categoría de ruralidad, clase de tierra (valor potencial), índice de riesgo de victimización, tiempos de desplazamiento a cabeceras urbanas, distribución de tamaño predial y precio (valores unitarios de terreno); esto no quiere decir que sean las únicas variables que influyen la

dinámica y determinación del precio, sin embargo, según lo investigado son las más relevantes pues permiten el mapeo y análisis cuantitativo.

5.1.1. Índice de Informalidad en la Tenencia de la Tierra Rural.

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

En el departamento de Sucre predominan los rangos de informalidad mayores al 50%, dado que el 57,17% de los predios se ubica en el rango de informalidad entre el 50 – 75% y el 15,38% entre el 75 al 100% de informalidad, con esto, se tiene que por una parte hay una gran cantidad de predios que no aparecen los registros catastrales y por otra son predios que se encuentran por fuera del mercado inmobiliario, lo cual puede reducir la oferta y el atractivo para realizar transacciones con este requisito, condición que exige el comprador externo y que son la garantía del derecho pleno de la titularidad, afectando la libre oferta y demanda de predios.

Con relación al precio se observa que Sincé es el municipio que tiene el rango de informalidad más bajo del departamento, entre el 0 – 25% con un rango de precio predominante mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea en un 44,64%, mientras que Sucre es el municipio que tiene el rango de informalidad más alto del departamento, entre el 75 – 100% con un rango de precio predominante mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea en un 53,98%, notándose una marcada influencia en el precio de la tierra rural si se tuviera en cuenta solamente este factor.

Es común que las negociaciones a nivel departamental se lleven a cabo simplemente con el documento denominado "carta venta" autenticado en notaria

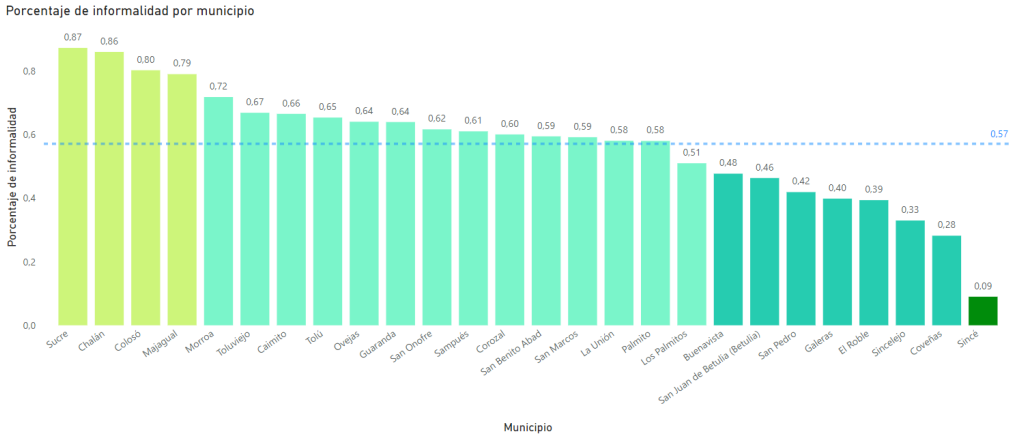
o mediante acuerdos verbales, en otros casos los predios son usufructuados por herederos sin el debido tramite de sucesión y registro.

De los veintiséis (26) municipios sobre los cuales se calculó el índice, cuatro (4) presentan informalidad mayor que 75% hasta 100%. Catorce (14) municipios en el rango mayor que 50% hasta 75%, siete (7) en el rango mayor que 25% hasta 50% y 1 municipio menor que el 25%. Reflejándose tendencia a la informalidad media y alta, situación que puede estar generándose por desconocimiento de los procesos, por costumbre, por falta de recursos económicos para cubrir los trámites o por lo apartado de algunas zonas sin acceso directo a notarias y oficinas de registro de instrumentos públicos.

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

A continuación, se presenta la Figura 6 con los indicadores del índice de informalidad por municipio y el promedio del departamento de Sucre.

Figura 6. Índice de Informalidad en la tenencia de la tierra en los municipios del departamento de Sucre



Fuente: UPRA (2023).

A continuación, en la Tabla 3, se presenta los rangos de informalidad del departamento de Sucre y su relación con el precio comercial de la tierra más predominante por área, y como se muestra hay una relación inversamente proporcional, a mayor informalidad menor es el precio de tierra por hectárea:

Tabla 3. Relación rangos de informalidad con precios comerciales de la tierra rural en el departamento de Sucre

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

Fuente: UPRA (2023).

5.1.2. Categoría De Ruralidad.

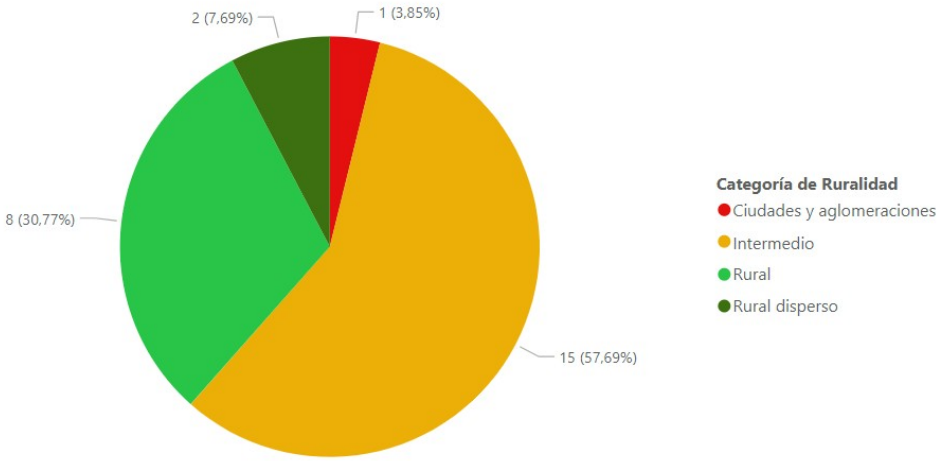
De acuerdo con la misión para la transformación del campo se presentan las categorías de ruralidad las cuales sirven como base para focalizar y diferenciar políticas en ordenamiento social de la propiedad, provisión de servicios públicos para la población y el tipo de proyectos productivos agropecuarios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

- **Ciudades y aglomeraciones**
  Los municipios y aglomeraciones identificadas en el Sistema de Ciudades.
- **Intermedios**
  Son aquellos municipios que tienen una importancia regional y con acceso a diversos bienes y servicios. Se caracterizan por tener entre 25.000 y 100.000 habitantes en la cabecera o que, a pesar de tener cabeceras menores, presentan alta densidad poblacional (más de 10 hab/km^2).
- **Rural**
  Corresponde a los municipios que tienen cabeceras de menor tamaño (menos de 25.000 habitantes) y presentan densidades poblacionales intermedias (entre 10 hab/km^2 y 100 hab/km^2).

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

En el Departamento de Sucre la ruralidad se distribuye de la siguiente manera:

Figura 7. Distribución porcentual de municipios por categoría de ruralidad en el departamento de sucre



Fuente: DNP (2014).

Predominan los municipios con ruralidad intermedia con un 57,69% de participación sobre el total del departamento, les siguen los municipios en categoría rural con 30,77%, continúan los municipios clasificados categoría rural dispersa con 7,69% y finalmente con el 3,85%, ciudades y aglomeraciones.

Con relación al mercado de tierras se observa que en el municipio en la categoría ciudades y aglomeraciones es Sincelejo (capital del departamento) donde se presentan las condiciones más propicias en cuanto a infraestructura y servicios públicos y financieros presentando el rango de precios comerciales de la tierra rural predominante mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea en un 43,87% siendo este uno de los valores intermedios encontrados en el estudio.

Si se toman los municipios que se encuentran en la categoría de rural disperso (Caimito y San Benito Abad) disminuye el rango de precio de tierra rural predominante para Caimito es el mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por

hectárea en un 50,11% lo cual indica que en el departamento hay una tendencia que muestra una influencia directa de esta variable en el mercado de tierras. La Tabla 4 muestra la relación de la categoría de ruralidad y el rango de precios de tierra rural predominante por área.

Tabla 4. Relación de rangos de categoría de ruralidad con los precios comerciales de la tierra rural en el departamento de Sucre

Informalidad	Rango de precios predominante
Ciudades y aglomeraciones	Mayor que 30 hasta 40 millones/Ha
Intermedio	Mayor que 10 hasta 15 millones/Ha
Rural	Mayor que 8 hasta 10 millones/Ha
Rural disperso	Mayor que 3 hasta 5 millones/Ha

Fuente: UPRA (2023).

5.1.3. Unidad física homogénea (Valor potencial)

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

Figura 8. Clasificación de las unidades físicas homogéneas

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

Fuente: UPRA (2021a)

Se utilizaron los rangos de valor potencial como unidad de análisis ya que estos están relacionados a las clases de tierras y concentran características específicas como: condiciones de drenaje, presencia de inundaciones, tipo de clima, niveles de pendiente, grados salinidad y pedregosidad entre otras, plasmadas en el mapa de unidades físicas homogéneas que se emplea en la metodología del cálculo de la Unidad Agrícola Familiar - UAF.

La calidad de los suelos influye de manera directa en el valor y la dinámica del mercado inmobiliario de suelo rural en el departamento de Sucre. Los suelos predominantes corresponden a la clase 06 con rango de valor potencial de 53 a 58 puntos, representando el 14,80%, seguido por la clase 04 con rango de valor potencial de 64 a 69 puntos, representando el 13,26%, seguido por la clase 07 con rango de valor potencial de 47 a 52 puntos, representando el 13,24%. Estas clases de tierras están catalogadas con capacidad productiva mediana y moderadamente buena respectivamente. La Tabla 5 muestra la distribución porcentual de los valores potenciales en las áreas incluidas y condicionadas de mercado de tierras en el departamento de Sucre.

Tabla 5. Distribución de área por clase de tierra en el departamento

Clase de Tierra	Rangos Valor Potencial (puntos)	Área (ha)	Porcentaje
02	77-84	125.889,94	12,20%
03	70-76	69.567,68	6,74%
04	64-69	136.900,45	13,26%
05	59-63	55.477,91	5,38%
06	53-58	152.754,43	14,80%
07	47-52	136.677,14	13,24%
08	41-46	57.603,55	5,58%
09	35-40	51.203,17	4,96%
10	27-34	107.942,03	10,46%
11	19-26	41.211,90	3,99%
13	<11	25.945,84	2,51%
Cuerpos de Agua		66.781,00	6,47%
No Suelo		3.675,56	0,36%
Zona Urbana		470,56	0,05%
Total		**1.032.101,15**	**100,00%**

Fuente: UPRA (2023).

Los suelos más fértiles se ubican en la parte occidental del departamento principalmente en los municipios de San Onofre, Toluviejo, Sincelejo y Palmito, con predominio de suelos clase 4 y 6 que comprende valores potenciales de 64 a 69 y 53 a 58 puntos respectivamente, estas clases de tierras están catalogadas con capacidad productiva moderadamente buena y mediana, aun cuando estos municipios, en menor medida, también cuentan con suelos de menor calidad y rangos de valor potencial más bajos. La Tabla 6 muestra la relación de los rangos de precios comerciales de la tierra rural con los rangos predominantes de valor potencial:

Tabla 6. Distribución de área por clase de tierra y precio comercial de la tierra en el departamento de Sucre

Rangos de precios millones de pesos por hectárea	Clase de Tierra	Rangos Valor Potencial (puntos)	% de participación de área por valor potencial
Mayor que 3 Hasta 5	10	27-34	22,85%
Mayor que 5 Hasta 8	06	53-58	32,15%
Mayor que 8 Hasta 10	06	53-58	25,76%
Mayor que 10 Hasta 15	07	47-52	14,49%
Mayor que 15 Hasta 20	04	64-69	22,97%
Mayor que 20 Hasta 30	06	53-58	25,76%
Mayor que 30 Hasta 40	07	47-52	14,49%
Mayor que 40 Hasta 50	08	41-46	18,21%
Mayor que 50 Hasta 60	03	70-76	72,74%
Mayor que 60 Hasta 70	06	53-58	49,15%
Mayor que 70 Hasta 80	04	64-69	53,25%
Mayor que 80 Hasta 100	05	59-63	67,68%

Fuente: UPRA (2024).

Como muestra la Tabla 6 el departamento de Sucre predomina suelos categorizados como de mediana, buena y muy buena capacidad productiva, no existe una tendencia marcada de precios y cambios de valor potencial salvo los valores potenciales de 27-34 puntos que son suelos categorizados de mala capacidad productiva y están perdonantemente establecidos en precios comerciales de tierra rural Mayor que 3 Hasta 5 millones de pesos por hectárea. Si existe un comportamiento proporcional ente el precio y la participación de

área los rangos mayores que presentan valores potenciales altos a su vez presentan mayores porcentajes de tierras de medianas y muy buenas capacidades.

5.1.4. Dinámica de la Economía en el departamento de Sucre

El principal renglón de la economía de Sucre es la ganadería y en concordancia con el Sistema para la Planificación Rural Agropecuaria – SIPRA, la aptitud alta que presentan las tierras del departamento para el desarrollo de esta actividad es cercana al 41,40% del territorio. La modalidad que se maneja es la de doble propósito, cabe anotar que en los últimos años la producción se ha visto afectada negativamente por la intensidad de los veranos, que generan baja en la calidad de los pastizales y disminución en la capacidad de carga, la cual en general para el departamento de Sucre es de 1 cabeza por hectárea.

La agricultura es otro de los renglones importantes de la economía del departamento, entre los cultivos que se destacan por tener una amplía área cultivada y buenos rendimientos Ton/ha, están: El ñame con 6.609,05 ha. incluyendo las variedades espino y diamante la yuca industrial, con 5.905,00 ha., la yuca consumo fresco, 14.436,50 ha., el arroz secano mecanizado, 32.757,00 ha., y maíz tecnificado 10.044,25 ha. A nivel nacional una de las apuestas productivas con mayor proyección es el cultivo de ñame para exportación.

Colombia está entre los 12 países del mundo con mayor producción de ñame y Sucre es uno de los departamentos con mejores rendimientos de toneladas por área. Respecto a la yuca, en la región Caribe, Sucre presenta después de Córdoba, el más alto rendimiento en el cultivo, en los últimos años se ha visto un incremento en el uso de la yuca como ingrediente en la industria alimenticia, como insumo para la elaboración de: *snacks*; panadería, cerveza y alimentación de animales domésticos. En cuanto al arroz Sucre es de los pocos departamentos en el país que tienen área sembrada de arroz secano (sin aplicación de agua de

riego) en los dos semestres dada su condición pluviométrica (Gobernación de Sucre, 2020a, p. 124).

Otras líneas productivas alimentarias son la porcícola, la piscicultura, la pesca artesanal, la apicultura y no alimentarias destacan la minería y la artesanía. Además de la agroindustria que representa un gran potencial gracias a las condiciones geográficas y agroclimáticas que se obtienen el territorio, no obstante, su desarrollo se ve limitado por la escasa tecnología, la débil asociatividad y formalización, pocas oportunidades de financiamiento, baja asistencia técnica y acompañamiento, el bajo cumplimiento de los requisitos en materia de sacrifico y manejo de animales, la baja implementación de medidas de seguridad y salud en el trabajo y la explotación de los recursos naturales sin estándares de sostenibilidad (Gobernación de Sucre, 2020a, p. 126).

El turismo en Sucre representa otro renglón importante de la economía, se desarrolla en la subregión Morrosquillo compuesta por los municipios de San Onofre, Tolú y Palmito. La zona de Coveñas dispone de extensas playas, tranquilas y poco profundas, cuenta además con otros atractivos como la ciénaga la Caimanera. Sin embargo, la explotación intensiva de estos sectores ha generado una transformación significativa del territorio, alterando el equilibrio ambiental en las zonas de playa, de mangle, zonas boscosas y otros paisajes ecológicos que pierden su vocación por las construcciones turísticas o también llamadas ecoturísticas. Los rangos de precios de tierra rural de estas zonas se consideran intermedios respecto a los precios de la tierra del departamento, siendo los más bajos el rango mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea y lo más alto mayor que 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea, siendo este el rango de mayor precio de la tierra en el departamento. Los precios de la tierra en estas zonas guardan una relación inversa con el tamaño predial o tamaño de la oferta, es decir, a menor área mayor valor unitario.

5.1.5. Riesgo de Victimización

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

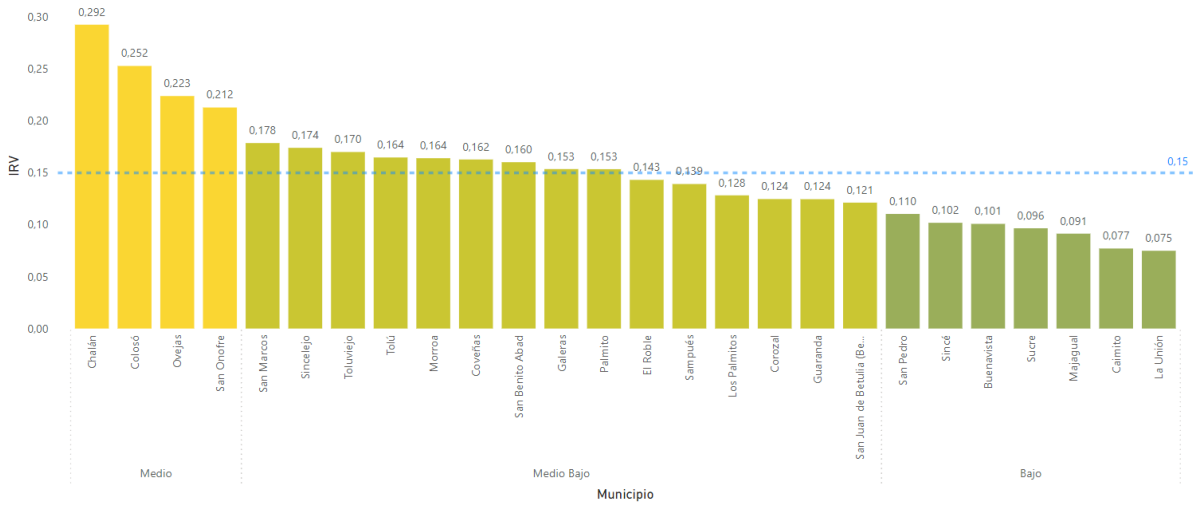
La amenaza se refiere a la "eventual ocurrencia de acciones o sucesos relacionados con el conflicto armado interno en cada municipio de Colombia, que tengan la potencialidad de causar daño a la población civil y a sus bienes, los cuales son ocasionados por agentes preponderantemente exógenos, en un determinado tiempo y lugar" (UARIV, 2022, p. 5) y **la vulnerabilidad**, hace referencia al "conjunto de características de un sujeto, grupo o comunidad que los predispone o hace susceptibles a sufrir daño a partir de la ocurrencia de un fenómeno desestabilizador. Se establece con base en la existencia o no de capacidades para anticipar, sobrevivir, resistir y recuperarse del impacto de la concreción de una amenaza" (UARIV, 2022, p. 5).

Para realizar una adecuada interpretación de los resultados, se ordenan y se definen cinco categorías que van desde el nivel de riesgo bajo, hasta el nivel de riesgo alto, pasando por los niveles de riesgo medio bajo, medio y medio alto. Esta categorización hace posible la comparación del riesgo entre los diferentes municipios, departamentos y subregiones en un mismo año, a la vez que permite observar los cambios a través del tiempo, permitiendo la identificación de mejoras, continuidades o agravamientos en los territorios (UARIV, 2022, p. 10).

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

Para el departamento de Sucre el IVR se encuentran las categorías Bajo, Medio Bajo y Medio.

Figura 9. Índice de riesgo de victimización por municipio en el departamento de Sucre



Fuente: Unidad de Victimas (2022)

Para el año 2023, el departamento de Sucre presenta un promedio de índice de victimización 0,15 (medio Bajo). De los veintiséis (26) municipios sobre los cuales se calculó el índice, cuatro (4) presentan IRV entre 0,212 y 0,292 (Medio), quince (15) municipios entre el 0,121 y el 0,178 (Medio Bajo) siete (7) entre el 0,075 y el 0,110 (Bajo).

El índice de victimización del departamento de Sucre se encuentra en un promedio medio bajo debido a que, según lo manifestado por las fuentes entrevistadas, los problemas de orden público han descendido en los últimos años, sin embargo, persisten los grupos armados al margen de la ley afectando el mercado de tierras en esta región.

El comportamiento en rango de precios para los municipios con el IRV catalogados como Bajo es el siguiente: La Unión en el rango de precio predominante mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea, Caimito y Sincé en el rango de precio predominante mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea, Buenavista y San Pedro en el rango de precio predominante

mayor que 10 hasta 25 millones de pesos por hectárea, Majagual y Sucre en el rango de precio predominante mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea. Para los municipios con el IRV catalogados como Medio los rangos de precios es el siguiente: Colosó en el rango mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea, San Onofre en el rango mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea, Ovejas en el rango mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea y Chalán en el rango mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea. Por lo tanto, no se puede considerar que se presenta influencia de este indicador en el mercado de tierras de la región, excepto en el municipio de Chalán donde se presenta el rango precio más bajo.

5.1.6. Tiempos de desplazamiento a las cabeceras urbanas

Las isócronas a cabeceras urbanas con más de 25.000 habitantes describen la información de viaje basada en el tiempo para diferentes modos de transporte (terrestre y fluvial principalmente). Se definen las cabeceras con más de 25.000 habitantes, pues se presume que estas cabeceras municipales cuentan con una mayor posibilidad de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios (UPRA, 2021b, p. 39).

Tabla 7. Tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana

Tiempo a la cabecera (horas)	Área (ha)	Porcentaje
Menor a 1	491.429,48	47,61%
Entre 1 y 2	280.271,65	27,16%
Entre 2 y 3	107.547,41	10,42%
Entre 3 y 4	67.159,30	6,51%
Entre 4 y 5	45.464,10	4,41%
Entre 5 y 6	21.664,15	2,10%
Entre 6 y 7	9.112,25	0,88%
Entre 7 y 8	4.332,70	0,42%
Entre 8 y 10	3.661,86	0,35%
Mayor a 10	1.458,28	0,14%
Total	**1.032.101,15**	**100,00%**

Fuente: UPRA (2023).

En el departamento de Sucre el tiempo de desplazamiento que más predomina desde los diferentes sectores rurales a las cabeceras urbanas es Menor a una hora equivalente al 47,61%, seguido por un tiempo de recorrido de entre 1 y 2 horas que corresponde al 27,16%, continuando con el tiempo de desplazamiento entre 2 y 3 horas equivalente a 10,42%. El porcentaje restante, está compuesto por los otros rangos de tiempos que alcanzan inclusive el rango mayor a 10 horas de recorrido, constituyéndose en los sitios más alejados de departamento.

Al analizar la influencia de esta variable en los precios comerciales de la tierra, se encuentra que los menores precios de la tierra se presentan en los sectores en donde el tiempo requerido para el desplazamiento a la cabecera urbana más cercana es entre 2 y 3 horas, seguido de las zonas en donde el tiempo requerido para el desplazamiento es entre 1 y 2 horas, cosa contraria ocurre con los mayores precios de tierra determinados en el estudio en donde los tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana es menor a 1 hora y los precios de la tierra encontrados en el estudio, incluso son mayor que 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea, evidenciándose una relación directa y significativa con relación a esta variable de tiempos de desplazamiento con en el precio de la tierra.

La preferencia de recorrido de los pobladores rurales se hace hacia los cascos urbanos municipales, por esta razón priman los desplazamientos menores de una hora ya que las distancias recorridas no son muy amplias aun cuando la mayoría de las vías secundarias y terciarias son destapadas y se encuentran en regular estado de conservación.

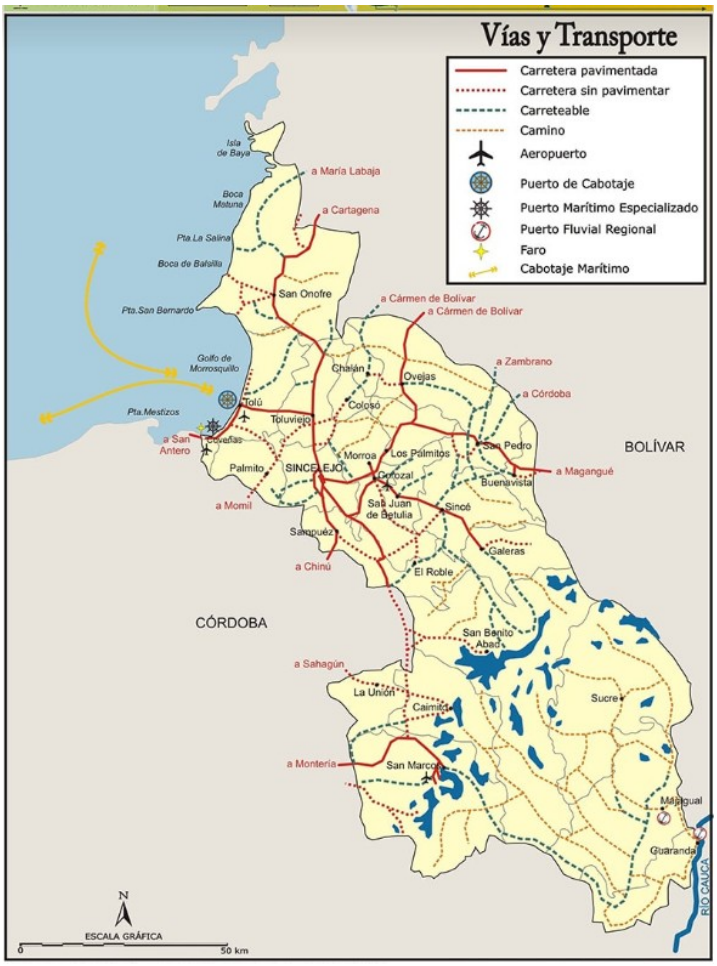
Sucre se conecta con el norte del país por vía terrestre a través de las carreteras Troncal de Occidente y Troncal del Caribe, y con el interior con la misma Troncal de Occidente y la Ruta del Sol, a través de los puentes Zambrano – Plato y Yatí – Bodega (Gobernación de Sucre, 2020a, p. 118), es decir que, la conexión con otras regiones y departamentos es buena, no obstante, las condiciones vías secundarias y terciarias que conectan las cabeceras municipales con las zonas

rurales de producción económica, son bastante deficientes , en su mayoría se encuentran destapadas y desmejoran notablemente en época de invierno, lo cual dificulta la circulación tanto de personas como de productos convirtiéndose en un factor que incide negativamente en la dinámica del mercado de tierras del departamento, eso se refleja en los precios de la tierra, las zonas que presentan los rangos de precios más bajos en el departamento mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea, predominantemente se localizan entre 3 y 4 horas de la cabecera municipal más cercana.

Las vías fluviales localizadas hacia el sur del departamento juegan un papel determinante en el desarrollo del departamento, dado que, durante siete u ocho meses del año, en temporada de invierno las vías carreteables son de difícil acceso y el transporte de pasajeros y carga de las subregiones de San Jorge y La Mojana se realiza principalmente por vías fluviales a través de los ríos Cauca y San Jorge (Gobernación de Sucre, 2020a, p. 118).

A continuación, la Figura 10 muestra las características de las vías disponibles en el departamento de Sucre (carretera pavimentada, sin pavimentar, carreteable y camino), siendo esta una variable caracterizadora del mercado de tierras, con relación directa en los precios de tierra rural, encontrando que la presencia de carreteras pavimentadas tienen un diferencial en los precios de la tierra rural agropecuaria, en especial la capital del departamento Sincelejo y sus municipios colindantes tales como Sampués y Corozal este último con aeropuerto Las Brujas que sin duda dinamiza el mercado de tierras, en estos municipios, así como en Tolú y Coveñas, que presenta conexión marítima, es donde se determinaron los precios más altos de la tierra rural. En contraste, los municipios cercanos a las ciénagas no presentan una buena conectividad vial y consecuentemente presentan los menores precios de la tierra rural del departamento, como los son los municipios de Caimito y San Benito Abad.

Figura 10. Mapa de la red vial del departamento de Sucre



Fuente: Gobernación de Sucre (2020b).

5.1.7. Distribución de Tamaño Predial

Los tamaños prediales se obtuvieron de la base predial catastral rural vigencia 2019 suministrada por el IGAC para las áreas condicionadas e incluidas en el mercado de tierras, ya que estos corresponden con los predios que pueden ser transados en el mercado inmobiliario.

Con relación al tamaño predial en el departamento de Sucre predominan los tamaños prediales con rangos de área de 5 ha hasta 10 ha en un 18,46%, seguido del rango de 10 ha hasta 20 ha en un 15,89%, seguido con predios hasta 0,5 ha en un 14,75% y continuando con rangos de área de 20 ha hasta 50

ha en un 12,35%, esto con lleva a pensar que en Sucre se encuentre un número considerable de predios en el que se pueden desarrollar proyectos productivos de escala, situación que en parte beneficia el mercado de tierras y la producción del sector agro.

Tabla 8. Distribución de tamaño predial por área en el departamento de Sucre

Tamaño predial	No. Predios	Porcentaje
B2. Mayor a 5 ha - hasta 10 ha	8.249	18,46%
C1. Mayor a 10 ha - hasta 20 ha	7.102	15,89%
A1. hasta 0,5 ha	6.592	14,75%
D1. Mayor a 20 ha - hasta 50 ha	5.517	12,35%
A3. Mayor a 1 ha - hasta 2,5 ha	4.864	10,88%
B1. Mayor a 3 ha - hasta 5 ha	4.830	10,81%
D2. Mayor a 50 ha - hasta 100 ha	2.350	5,26%
A2. Mayor a 0,5 ha - hasta 1 ha	1.909	4,27%
A4. Mayor a 2,5 ha - hasta 3 ha	1.500	3,36%
D3. Mayor a 100 ha - hasta 200 ha	1.054	2,36%
E1. Mayor a 200 ha - hasta 500 ha	555	1,24%
E2. Mayor a 500 ha - hasta 1000 ha	128	0,29%
E3. Mayor a 1000 ha - hasta 2000 ha	28	0,06%
E4. Mayor a 2000 ha - hasta 5000 ha	8	0,02%
Total	**230.361**	**100,00%**

Fuente: UPRA (2024).

Del cuadro anterior se puede inferir que los tamaños prediales con mayor área y representatividad en el departamento se encuentran en el rango mayor a 5 ha hasta 50 ha equivalente a 31,41% y son destinadas principalmente a actividades agropecuarias.

Hay un número importante de predios en el rango mayor a 50 ha hasta 500 ha equivalente a 47,54 de la totalidad de los predios, en los cuales el valor unitario de la tierra está influenciado principalmente por la cercanía a las vías principales de acceso y a los cascos urbanos de cada uno de los municipios.

Tabla 9. Relación tamaño predial y precio de tierra rural en el departamento de Sucre

Rangos de precios millones de pesos por hectárea	Tamaño predial	Porcentaje número de predios
Mayor que 3 Hasta 5	Hasta 0,5	17,39%
Mayor que 5 Hasta 8	Mayor a 20 Ha hasta 50 Ha	22,71%
Mayor que 8 Hasta 10	Mayor a 5 Ha hasta 10 Ha	19,42%
Mayor que 10 Hasta 15	Mayor a 5 Ha hasta 10 Ha	23,45%
Mayor que 15 Hasta 20	Mayor a 5 Ha hasta 10 Ha	22,91%
Mayor que 20 Hasta 30	Hasta 0,5	18,30%
Mayor que 30 Hasta 40	Hasta 0,5	20,02%
Mayor que 40 Hasta 50	Mayor a 5 Ha hasta 10 Ha	16,91%
Mayor que 50 Hasta 60	Mayor a 3 Ha hasta 5 Ha	17,65%
Mayor que 60 Hasta 70	Mayor a 1 Ha hasta 2,5 Ha	30,09%
Mayor que 70 Hasta 80	Hasta 0,5	32,72%
Mayor que 80 Hasta 100	Hasta 0,5	66,74%

Fuente: UPRA (2024).

En los rangos de tamaño predial de hasta 0,5 ha predomina en varios de los rangos de precios, pero con mayor participación en el rango más alto Mayor que 80 Hasta 100 millones de pesos por hectárea, se determinó que en la mayoría de ellos el valor unitario de la tierra, además de la actividad agropecuaria, está influenciada por la actividad turística y comercial y muchos de ellos están destinados a fincas de recreo. En términos generales, aunque no es una relación significativa, por análisis en número de predios se evidencia una correlación inversamente proporcional entre el precio de la tierra y el rango de tamaño predial, es decir, a menor tamaño predial los precios de la tierra por hectárea tienden a aumentar y en contraste, aquellos que presentan los mayores tamaños prediales son identificados con precios comerciales que se ubican en los rangos más bajos.

5.1.8. Precios comerciales de la tierra rural

Los precios de la tierra rural se determinaron principalmente mediante la utilización de datos producto de entrevistas semiestructuradas a diferentes actores idóneos en el departamento (UMATA, Secretaria de Desarrollo Agropecuario, Secretaria de Planeación, agremiaciones agropecuarias, asociaciones y el IGAC) relacionados con las dinámicas del comportamiento del mercado de tierras rurales. Este estudio se complementó con avalúos realizados por el IGAC y mercado inmobiliario de ofertas del sector consultadas en diferentes páginas web. Posteriormente se realizó la caracterización del territorio en cada uno de los municipios del departamento de Sucre y se efectuó el trazado de los polígonos de rangos de precios.

En términos generales los rangos de pecios determinados en el presente estudio corresponden predominantemente a precios de tierras rurales agropecuarias y no incluyen precios de otros usos como urbanos, comerciales y de servicios.

Se definieron los rangos de precios de la tierra rural por hectárea en la totalidad del área incluida y condicionada en el mercado de tierras rurales de los veintiséis (26) municipios que conforma el departamento de Sucre. La siguiente tabla resume los rangos determinados.

Tabla 10. Rangos de precios comerciales de la tierra rural determinados en el departamento de Sucre

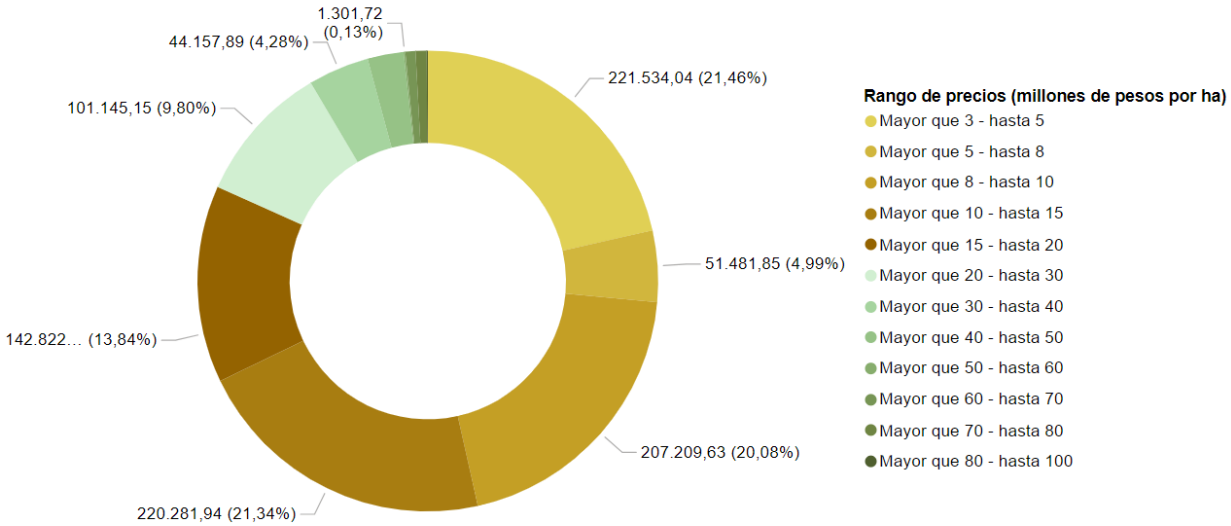
Rango de precios (millones de pesos por ha)	Porcentaje del área Mercado de Tierras
Mayor que 3 - hasta 5	21,46%
Mayor que 5 - hasta 8	4,99%
Mayor que 8 - hasta 10	20,08%
Mayor que 10 - hasta 15	21,34%
Mayor que 15 - hasta 20	13,84%
Mayor que 20 - hasta 30	9,80%
Mayor que 30 - hasta 40	4,28%
Mayor que 40 - hasta 50	2,53%
Mayor que 50 - hasta 60	0,13%
Mayor que 60 - hasta 70	0,69%

Rango de precios (millones de pesos por ha)	Porcentaje del área Mercado de Tierras
Mayor que 70 - hasta 80	0,78%
Mayor que 80 - hasta 100	0,09%

Fuente: UPRA (2024).

La Figura 11 muestra la Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en los municipios del departamento de Sucre, donde se observa que el rango de precio predominante es mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea con un 21,46% de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras.

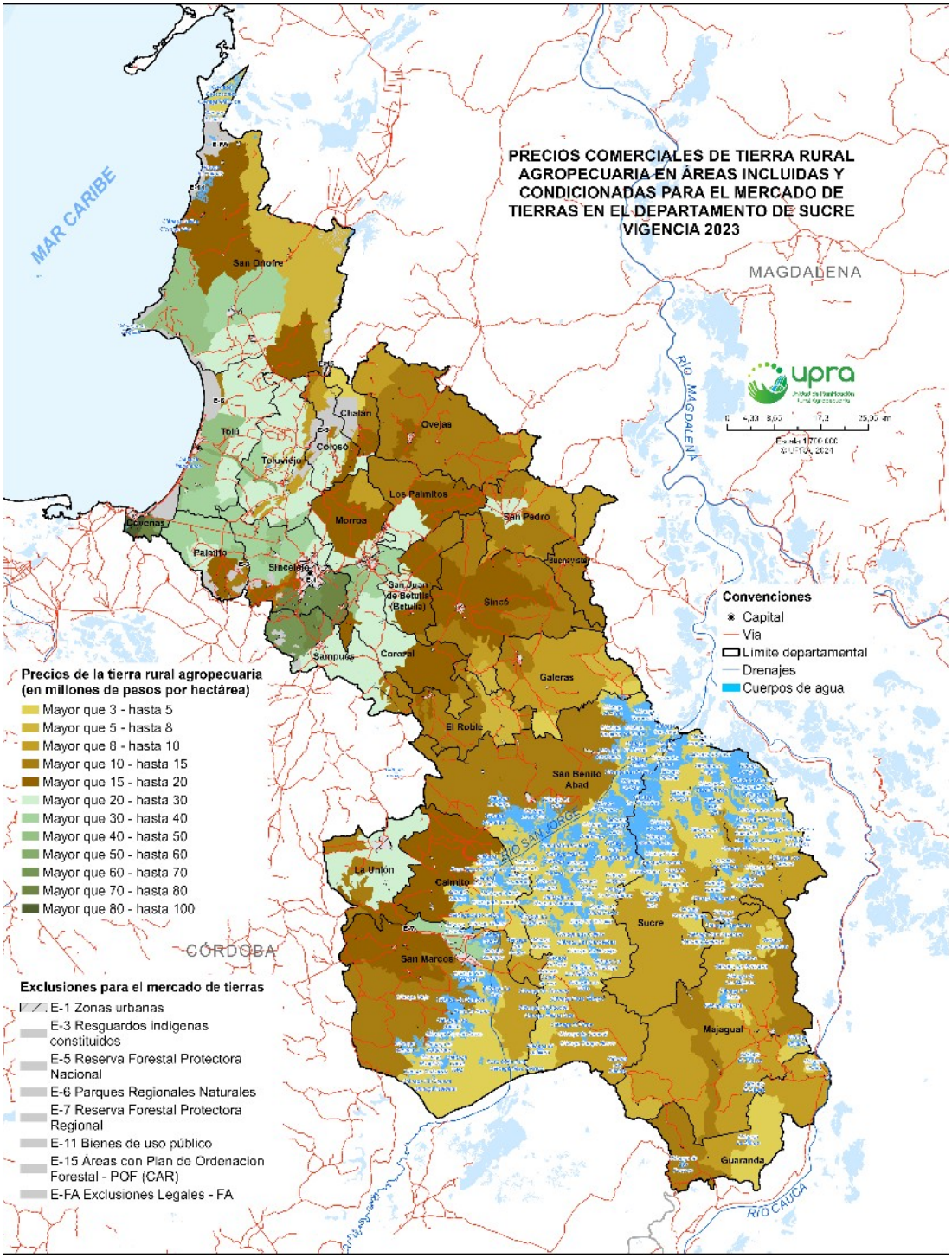
Figura 11. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en el departamento de Sucre



Fuente: UPRA (2023).

A continuación, se presenta una gráfica y un cuadro con la descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el departamento de Sucre, que sintetizan cada una de las variables formadoras del precio de la tierra en este departamento.

Figura 12. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en la zona norte del departamento de Sucre



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 11. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el departamento de Sucre

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Índice de Informalidad en la Tenencia de la Tierra Rural Promedio Departamental	Categoría De Ruralidad Predominio Departamental	Rango de Valor Potencial	Clase De Tierra	Riesgo de Victimización Promedio Departamental	Las Isócronas a Cabeceras Urbanas	Distribución de Tamaño Predial
Mayor que 3 - hasta 5	221.534,04	0,57	Intermedio	27-34 Puntos	10	0,15 (medio Bajo)	Entre 3 y 4 horas	Hasta 0,5 ha
Mayor que 5 - hasta 8	51.481,85			53-58 Puntos	06		Entre 1 y 2 horas	Mayor a 20 hasta 50 ha.
Mayor que 8 - hasta 10	207.209,63			53-58 Puntos	06		Entre 1 y 2 horas	Mayor a 5 hasta 10 ha.
Mayor que 10 - hasta 15	220.281,94			47-52 Puntos	07		Menor a 1 hora	Mayor a 5 hasta 10 ha.
Mayor que 15 - hasta 20	142.822,10			64-69 Puntos	04		Menor a 1 hora	Mayor a 5 hasta 10 ha.
Mayor que 20 - hasta 30	101.145,15			53-58 Puntos	06		Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha
Mayor que 30 - hasta 40	44.157,89			47-52 Puntos	07		Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha.
Mayor que 40 - hasta 50	26.103,95			41-46 Puntos	08		Menor a 1 hora	Mayor a 5 hasta 10 ha.
Mayor que 50 - hasta 60	1.301,72			70-76 Puntos	03		Menor a 1 hora	Mayor a 3 hasta 5 ha
Mayor que 60 - hasta 70	7.172,13			53-58 Puntos	06		Menor a 1 hora	Mayor a 1 hasta 2,5 ha.
Mayor que 70 - hasta 80	8.005,71			64-69 Puntos	04		Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha.
Mayor que 80 - hasta 100	885,03			59-63 Puntos	05		Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha

Fuente: UPRA (2023).

La muestra que el rango predominante (con mayor área) es mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea con un 21,46% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras, abarcando **221.534,04 ha**, con índice de informalidad promedio del 0,57, categoría de ruralidad Intermedio, con rango de valor potencial de 27 a 34 puntos, clase de tierra 10 (tierras con capacidad productiva mala) con predominio de actividad económica agropecuaria, riesgo de victimización medio bajo, tiempos de desplazamientos de 3 a 4 horas y en general predios con áreas que oscilan en el rango hasta 0,5 ha. En la dinámica del mercado de tierras rurales se pudieron identificar otros factores que influyen la determinación de los rangos de precios comerciales de la tierra rural como, por ejemplo:

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

El ordenamiento Territorial: En el departamento de Sucre se observa debilidades de las entidades con competencias en el sector rural y exigencias de trámites dispendiosos y burocráticos y la falta de actualización de los POT referente a una seria y eficaz normatividad rural y del componente ambiental. Los rangos de precio por hectárea se ven influenciados por los usos normativos del suelo.

Los distritos de Riego: Dados los largos períodos de sequía que se dan en la región, existen departamento algunos distritos de adecuación de tierras en funcionamiento se presentan como una fuente de soluciones para obtención de agua y el fortalecimiento de la producción agropecuaria en el departamento. Por esta razón los sectores que cuentan con sistemas de distrito de riego dinamizan

la actividad inmobiliaria ocasionado aumentos sustanciales en los precios del mercado de tierras en el área de influencia. En los rangos de precios de la tierra rural determinados en el departamento, se identificó que aquellas tierras que se encuentran dentro de los rangos mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea están influenciados en la mayoría de los casos por algún tipo de adecuación.

Políticas del Estado: La decisiones y políticas gubernamentales influyen la dinámica y los precios del mercado de tierras de una manera negativa o positiva según sea el caso. Por ejemplo, en el departamento de Sucre se puede presentar especulación en los precios de la tierra por la política del estado entorno a la compra masiva de tierras para la entrega a campesinos de acuerdo con lo plasmado en la reforma rural integral.

5.2. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Sincelejo

5.2.1. Dimensión contextual

La ciudad de Sincelejo, capital del Departamento de Sucre, Centro subregional del sistema urbano del Caribe colombiano; limita al norte con los municipios de Tolú y Toluviejo, por el oriente con los municipios de Corozal y Morroa, al sur con el municipio de Sampués y con el Departamento de Córdoba y por el occidente con los municipios de Palmito y Tolú.

El municipio de Sincelejo tiene una extensión total de 27.803,72 hectáreas que representan el 2.59% del área total del departamento, de la cual el 92 % corresponde a territorio rural, con una altura sobre el nivel del mar de 213 metros.

El clima es cálido seco, con una precipitación promedio de 500 a 1.200 mm y una temperatura media anual de 27,15°C +0,4, que corresponde a la formación vegetal de acuerdo con Holdridge a bosque seco tropical (bs-T).

La red hidrográfica del municipio está comprendida por las microcuencas de los arroyos Grande de Corozal, Canoas, La Muerte, Mocha y San Antonio (Alcaldía municipal de Sincelejo, 2020), los arroyos de Sincelejo conducen aguas residuales domesticas permanentemente tales como arroyo Pintao, Columuto, La Mula, El Paso, Venecia, Caimán, que pertenecen a la microcuenca del arroyo Grande de Corozal.

El área rural está expuesta a dos tipos de amenazas en el caso de los suelos, que son, amenaza media por erosión que se presenta en los terrenos que conforman el sistema de sierras del municipio, que, por la falta de cobertura y el régimen climático presentan erosión en grado incipiente. También se presenta amenaza media alta por remoción en masa, la cual afecta las áreas aledañas a las vías actuales y antiguas hacia Tolú, en el sector de Sierra Flor, este tipo de amenaza tiene alta incidencia en el municipio.

El municipio de Sincelejo, cuenta con una población de 273.225 personas, su cabecera municipal registra 246.636 habitantes que representan el 90,27%, en los centros poblados se ubican 18.954 personas con el 6,94% y en la zona rural dispersa 7.635 habitantes que representan el 2,79%.

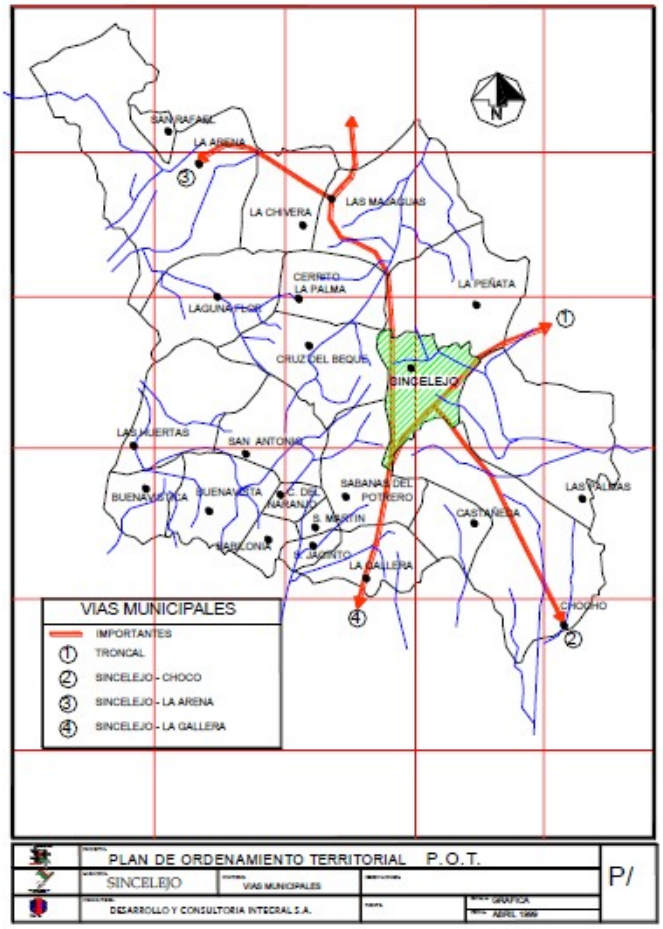
Según el plan de desarrollo municipal (Alcaldía municipal de Sincelejo, 2020), el municipio de Sincelejo en su área rural se encuentra dividido en 21 áreas corregimentales los cuales a su vez están conformadas por veredas de la siguiente manera:

Área 1: Conformada por los corregimientos de Chochó, Las Palmas, Castañeda, sus veredas y caseríos. Área 2: Incluye los corregimientos de San Rafael, La Arena, La Chivera, Las Majaguas, La Peñata, sus veredas y caseríos. Área 3: Está conformada por los corregimientos de Laguna Flor, Cerrito de la Palma, Las Huertas, Cruz del Beque, San Antonio, con sus veredas y caseríos. Área 4: La conforman los corregimientos de Buenavista, Buena Vistica, San Martín, Sabanas del Potrero, San Jacinto, La Gallera, junto a sus veredas y caseríos.

El centro vial que conecta con los municipios de mayor jerarquía departamental como Corozal, Sampués, Tolú y Tolú Viejo localizados geográficamente alrededor de Sincelejo a una distancia máxima de 40 kilómetros; cuenta con un sistema de comunicaciones que le permite acceso a dos aeropuertos, (Las Brujas ubicado en el municipio de Corozal a 10 km; el aeropuerto regional Golfo de Morrosquillo y el aeropuerto de Montería ubicado a 100 km); comunicación fluvial por Magangué (Bolívar), San Marcos y San Benito(Sucre) y marítima por Tolú y Coveñas.

El área rural se presentan vías terciarias en balastro y pavimentadas en regular estado con un 60% de cobertura de accesibilidad.

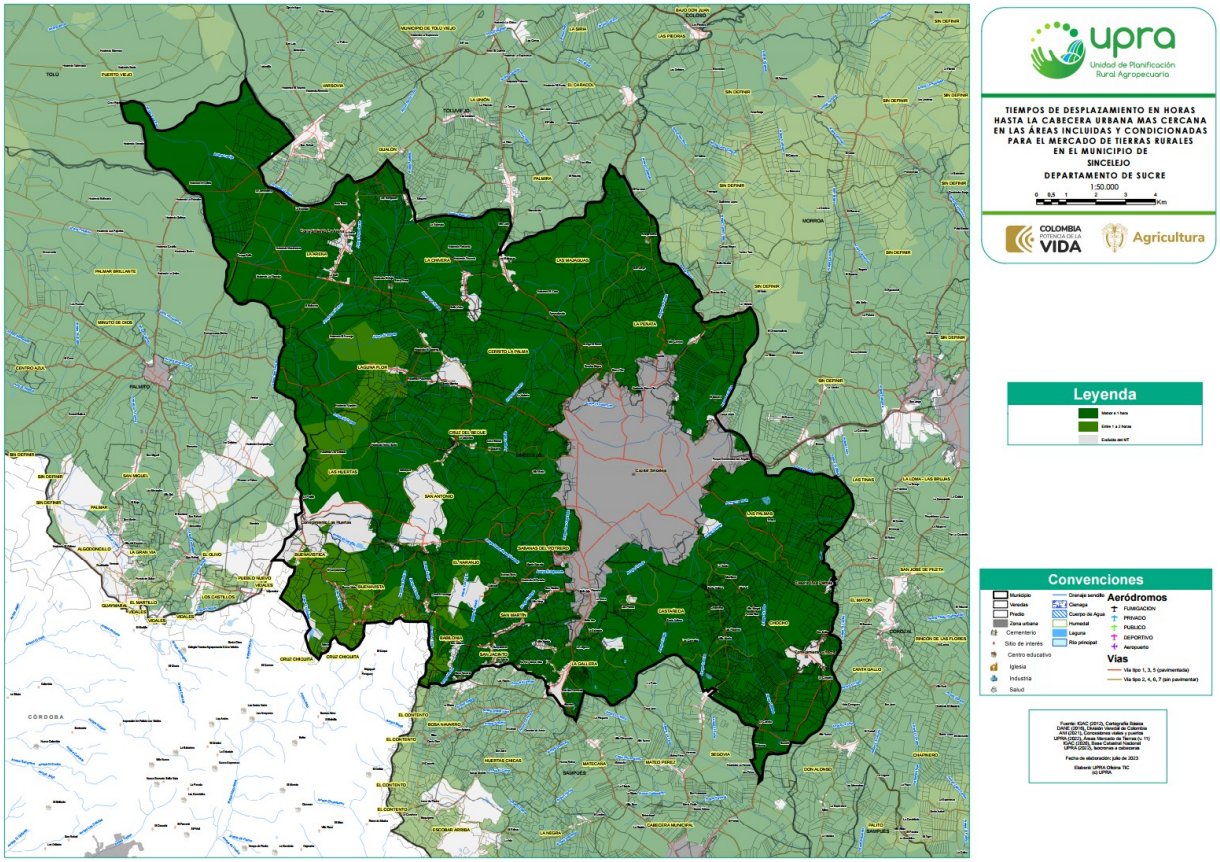
Figura 13. Mapa vial del municipio de Sincelejo



Fuente: Alcaldía municipal de Sincelejo (2000)

El municipio se caracteriza por tener fácil acceso entre el área urbana, los corregimientos y las veredas, con tiempos menores a 1 hora, tal como muestra la Figura 14

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



Fuente: UPRA (2023)

Con relación a los servicios públicos del área rural, el servicio de energía eléctrica está presente en el 97,65% de las viviendas ocupadas, por su parte, al servicio de acueducto cubre el 31,20% de las viviendas y la dotación de alcantarillado sólo se presenta en el 3,43% de las viviendas; en contraste, en la mayoría se destaca la presencia de pozos profundos y jagüeyes; en cuanto a la disponibilidad de Internet solamente en el 1,58% de las viviendas se tiene acceso.

Sincelejo, por ser la capital del departamento, cuenta con mayor presencia institucional frente a los demás municipios del departamento de Sucre. En la ciudad se encuentran establecidas oficinas del Banco Agrario, operadores y corresponsales bancarios, puntos financieros, bancos y puntos de giro, el ICA, Comité de Ganaderos, Federación de Ganaderos, oficinas institucionales del orden nacional como la Unidad de Restitución de Tierras, Agencia Nacional de Tierras - ANT, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC y la Superintendencia de Notariado y Registro - SNR. Establecimientos de comercio, actividad cultural, salud, educación superior, transporte y demás servicios que demanda una ciudad capital y que también benefician a la población rural.

En el área rural, por otra parte, se propusieron iniciativas como la construcción de cementerios, pavimentación de las vías de la mayoría de los corregimientos y mantenimiento de las instalaciones de las instituciones educativas, construcción de puntos Vive digital, creación de programas de emprendimiento agropecuario, capacitaciones técnicas por parte del SENA, implementación del servicio de aseo, implementación de un programa de formalización de predios rurales, entre otras.

Por la cercanía a la ciudad de Sincelejo y por presentar el mayor dinamismo económico y demográfico se destacan 6 corregimientos, en los cuales se incluyen Chochó, La Gallera, La Arena, Las Palmas, El Cerrito de la Palma y Cruz del Beque, en los cuales se establecen relaciones funcionales con la cabecera municipal. Estos vínculos incluyen relaciones o vínculos desde el comercio, agrícola, ganadero, financiero, educativo, salud, cultural, deportivo, entre otros (Soto, 2019).

Sincelejo atiende y presta servicio educativo a la población mediante 33 instituciones educativas oficiales y 2 centros educativos rurales oficiales (24 en el área urbana y 11 en zonas rurales) de básica primaria, secundaria, media y técnica. Diez de estas se encuentran articuladas con el SENA en los programas de Media Técnica y de formación al emprendimiento; y 29 centros de educación para el trabajo y el desarrollo humano.

En cuanto al énfasis que brindan en el ámbito agropecuario se encuentra la Institución Educativa Técnica Agropecuaria La Arena, la cual maneja los 3 niveles educativos (Básica Primaria, Básica Secundaria y Media) y Técnico, también se encuentra la Institución Educativa de la Gallera, el cual se encuentra articulado con el SENA, ofrece dos programas: Técnico en Producción Agropecuaria y Técnico en Procesamiento de Lácteos, cuenta con 670 estudiantes los cuales provienen su mayoría del corregimiento (Soto, 2019).

La ciudad de Sincelejo presenta instituciones de educación superior como es la Universidad de Sucre, la Corporación Universitaria del Caribe, Corporación Universitaria Antonio José de Sucre y la Universidad Santo Tomás de Sincelejo, que ofrecen o brindan los programas de Licenciatura en Filosofía, Facultad Ciencias de la Salud (Enfermería, Medicina Bacteriología), Facultad de Ciencias Jurídicas (derecho), Facultad de Ingeniería (Agronómica, Sistemas, Ambiental) y Facultad de Ciencias Administrativas. Con respecto al servicio de salud oficial, se encuentra el Hospital Universitario o Regional de Sincelejo, nivel de atención 2, donde llegan pacientes de otros municipios como San Onofre, Tolú, Coveñas, Tolú Viejo, San Antonio de Palmito, Sampués, Majagual, Caimito e incluso de la Cereté, Lorica y Montería.

A este hospital llegan pocas personas de zonas rurales ya que estos lugares cuentan con sus propios centros de salud, acondicionados en su mayoría para una atención adecuada. En el caso de la Unidad de Salud San Francisco de Asís, a éste, llegan personas provenientes de las zonas más vulnerables de la ciudad (barrios periféricos) y de veredas y corregimientos como Palmira, Cruz del Beque, Laguna Flor, San Martín, Las Huertas.

Para los corregimientos que no disponen de centro de salud debidamente equipados se debe recurrir a la ciudad capital para poder obtener el servicio que está necesitando, tales como el corregimiento de La Arena y el Cerrito de la Palma.

El municipio cuenta con cuatro minidistritos de riego que se encuentran inutilizados, ubicados en los corregimientos de Las Palmas, La Peñata (la Quinta y San Jorge), y San Antonio (La Pastora) (Alcaldía municipal de Sincelejo, 2020). Según la información recogida durante el desarrollo de las entrevistas semiestructuradas no están funcionando porque han sido desvalijados en cuanto a los equipos de bombeo, trasformadores, tableros de control, que hace que no estén en operación.

El 65,6% de las personas se encuentran en el Registro Único de Victimas y son sujetos de recibir atención, asistencia y medidas de reparación integral. De acuerdo con la caracterización desarrollada se encuentra que la mayor parte de la población victima residente ha sufrido los efectos del desplazamiento forzado, seguida por homicidio y desaparición. El desplazamiento ha ocurrido por uno o varios hechos victimizantes que terminan provocando la migración de otras zonas del territorio y que la mayor parte de la población que requiere atención, asistencia y reparación son las mujeres (Alcaldía municipal de Sincelejo, 2020). De la población registrada en el municipio de Sincelejo, la mayor cantidad de la población se encuentra en el rango de edades entre 29 y 60 años con una cifra correspondiente a 68.937 personas, también hay alto número niños y niñas entre 0 y 5 años (6.268), 6 a 11 años (16.089), 12 y 17 años (19.229), 18 y 28 años (38.083) y mayores de 61 años (21.485) y sin información (7.291). Por esto, se debe realizar acciones diferenciadas de reparación y garantía de los derechos de Niños, Niñas, Adolescentes, Jóvenes y adultos que han sido protagonistas de hechos de violencia.

En el municipio hay algunas iniciativas de asociatividad de mujeres rurales, indígenas, minorías y otras asociaciones relacionadas con la ganadería, la porcicultura, procesos productivos de yuca, maíz y maderables, en total 31 asociaciones de las cuales 17 se encuentran legalmente constituidas. Los productos de las actividades económicas de las áreas rurales se acopian y se comercializa en mercados de la misma ciudad de Sincelejo. También hay participación de las mujeres en los procesos artesanales (primordialmente

sombrero vueltiao) y producción de boyo dulce. 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.

5.2.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

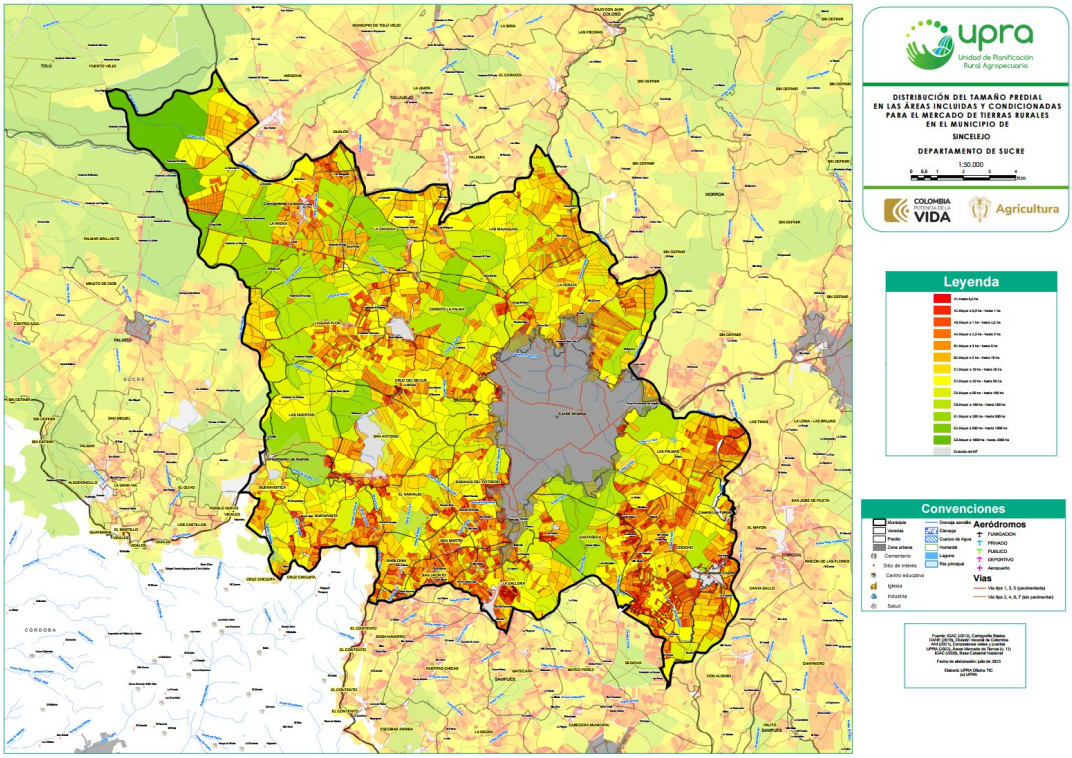
Los campesinos son propietarios en promedio de 1 o 5 hectáreas de tierra, algunas para cultivos de pan coger; en general estas tierras son aptas para establecer producción agrícola como cultivos de yuca, arroz, ñame y maíz, o en gran dimensión para producción ganadera y porcina. La tenencia de la tierra se ha dado principalmente por sucesiones de manera informal (documentos sin protocolizar) y por compraventas, se protocolizan las escrituras, cuando las hay, en la misma ciudad de Sincelejo.

El municipio presenta una informalidad en la tenencia de la tierra, ya que el 32,93% de las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2020). Las formas de adquirir la tierra son variadas, tales como, la adjudicación, la sucesión, la ocupación, aparcería o el arrendamiento.

De acuerdo con la misión para la transformación del campo se presentan las categorías de ruralidad las cuales sirven como base para focalizar y diferenciar políticas en ordenamiento social de la propiedad, provisión de servicios públicos para la población y el tipo de proyectos productivos agropecuarios y acuícolas, y no agropecuarios para las zonas rurales (DNP, 2014). Sincelejo se clasifica en la categoría de ruralidad Ciudades y Aglomeraciones constituidos por municipios (núcleos) y sus respectivas aglomeraciones que: 1) Presentan dinámicas de desplazamiento diario de al menos el 10% de la población trabajadora a otros municipios; 2) corresponde a municipios con población en cabecera igual o superior a 100.000 habitantes; y , 3) los municipios con menos de 100.000 habitantes en cabecera pero que tienen importancia estratégica subregional en términos de prestación de servicios.

En cuanto al tamaño los predios se encuentran predominantemente distribuidos en dos grandes rangos de tamaño, el primero con áreas promedio entre 1 y 10 hectáreas, e incluso menores a 1 hectárea en sectores alrededor del área urbana y hacia el oriente en las veredas como La Peñata, Cruz del beque, Cerrito de Palma, Sabanas del Potrero, San Martin, San Jacinto, Castañeda, Chocho y Las Palmas, mientras que aquellos de grandes extensiones con áreas entre 20 y 200 hectáreas se localizan hacia la parte occidental en las veredas como La Arena, Laguna Flor, Las Huertas y Cerrito de Palma.

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



Fuente: UPRA (2023)

5.2.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

Actualmente el Plan de Ordenamiento Territorial está reglamentado por los acuerdos 007 de julio 29 de 2000, 147 de 2015 y 177 de 2017, se encuentra en proceso de actualización, razón por la cual se menciona que un nuevo

documento está en proceso de formulación ante las autoridades competentes en este caso en la Corporación Autónoma Regional de Sucre CARSUCRE.

En la revisión del POT (2015) en el artículo 58 se definen las Áreas de actividad en suelo rural, considerando dos tipos de Áreas: 1) Área agropecuaria y 2) Área suburbana. Los usos agropecuarios se encuentran establecidos para el desarrollo de actividades productivas para usos agrícolas, pecuarias, forestales y pesqueras mostrando la vocación de desarrollo productivo del municipio importante para la seguridad alimentaria y concordante con las áreas incluidas y condicionadas del municipio la cual es del 83,35% del total municipal.

También existe áreas agropecuarias condicionadas que buscan respetar los determinantes ambientales de mayor jerarquía por cuanto en su territorio se localizan un gran número de fuentes hídricas, implementando las técnicas de producción de abonos orgánicos obtenidos del manejo eficiente de los residuos que se generen en los predios, sustitución de agroquímicos en un plazo de 5 años por productos orgánicos, empleo de masas forestales (protectoras y productoras), entre otras.

Por su parte, respecto de áreas de desarrollo restringido, para Sincelejo se reglamenta el área suburbana y especifica la posibilidad de estos usos en el Sector La Arena, así como en los corredores de integración regional o los corredores de servicios rurales, en todo caso se precisa que por la escala del predio estudio (1:100.000) estas micro zonas o áreas no se zonifican, pero se describe en los rangos de precios de tierra,

5.2.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

En el sector rural, aunque la economía está muy ligada a la incidencia urbana y categoría municipal, esta se basa principalmente en actividades agropecuarias, con mayor incidencia ganadera, porcicultura en ascenso y actividad agrícola, con cultivos de yuca, ñame, ajonjolí, caña de azúcar, maíz, arroz, y la actividad de

agroindustria de la yuca predominante en toda la región, además, actividad productiva de pino morado.

En la parte agrícola se destaca el cultivo de yuca en asocio con maíz con mayor área sembrada alrededor de 700 ha se encuentra cultivada en los corregimientos Castañeda, Chocho, La Palma, La Arena, Laguna Flor y La Peñata, son cultivos mecanizados. Otro cultivo que es importante es el cultivo de ñame, que ha tenido una gran disminución en su área sembrada por problemas de Antracnosis y problemas con la semilla suministrada, las variedades que se cultivan son el Diamante y Espino mejorado, el área sembrada es de 250 ha, también se encuentran yuca industrial, maíz mecanizado, maíz tradicional, ají dulce, la Berenjena que se cultiva por la vía a Chocho, igualmente, hay presencia de frijol, ajonjolí, habichuela, plátano.

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. El valor promedio del jornal es de $40.000.

La Tabla 12 presenta las áreas de cultivos en hectáreas cosechadas por año y el rendimiento de toneladas por hectárea principalmente para el segundo semestre del año 2022 de acuerdo con el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales (EVAS) 2019 - 2022, elaborado por la UPRA, con base en la información suministrada por los municipios, portal SICA, Federación Nacional de Cafeteros, ENAM –DANE, Fedearroz, agremiaciones de productores locales, entre otros.

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

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Plátano consumo interno	17,00	2,00
Ají	18,00	7,00
Berenjena	30,00	12,00
Col	6,00	4,00

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Habichuela	20,00	4,00
Ñame demás variedades	250,00	9,00
Yuca consumo en fresco	945,00	9,00
Yuca industrial	320,00	20,00

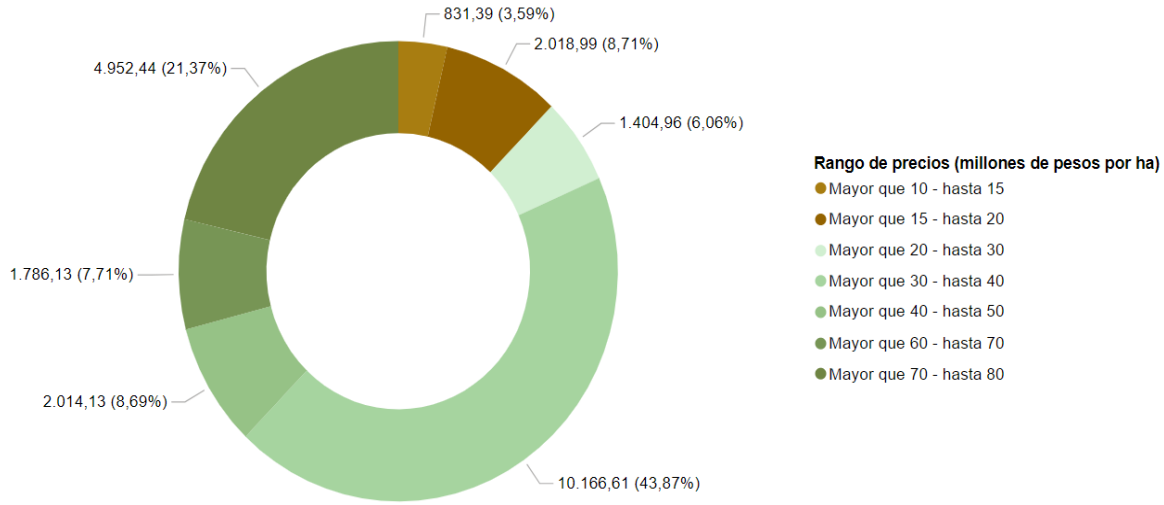
Fuente: UPRA (2022a).

En el municipio de Sincelejo el 58% de su territorio se encuentra dedicado a la ganadería, lo cual corresponde a 23.742 ha (Alcaldía municipal de Sincelejo, 2020), el inventario de ganado bovino según el documento de Evaluaciones Agropecuarias Municipales (2022a) arroja un total de 41.589 ejemplares que se encuentran en 661 predios. El tipo de explotación es de carácter extensivo, con poca capacidad de carga y desarrollada por pequeños productores. Con relación al inventario de ganado porcino se encuentra para el período 2019-2020 un total de 11.946 animales que se crían en 1212 predios traspatio ha disminuido la presencia del cerdo criollo y aumentado las especies mejoradas como Landrace, Pietran, Duroc Jersey, Hamp Shire, que presentan mayores rendimientos y mejor aceptación. En cuanto al inventario de aves de postura se tiene para el 2019 era de 52.000 aves en 1.588 predios. En el municipio también se desarrollan otras actividades relacionadas con el sector agropecuario a la cual se dedican pequeños y medianos productores tales como, la cría de equinos, cría de búfalos, ovinos, caprinos, también se destaca la apicultura y la acuicultura (Alcaldía municipal de Sincelejo, 2020).

5.2.5. Dimensión económica

Para el municipio de Sincelejo se han determinado 7 rangos de precios comerciales de tierra rural Escala 1.100.000. La Figura 16 muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Sincelejo, donde el rango de precio de tierra rural predominante es mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea con un 43,87% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 16. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Sincelejo.



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, vías en regular estado y valor potencial de 30 puntos. Existe una regular oferta de cobertura de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica. Este rango se presenta en el sector occidental de Sincelejo, en corregimiento Las Huertas, vereda Buena vistica y en las veredas El Naranjo y Babilonia.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía ondulada, vías en regular estado, buena cobertura de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica. Los valores potenciales son mayores son 30, 55, 61 y 73 puntos. Este rango se presenta sector occidental del municipio, destacando veredas como Sabanas del potrero, Buenavista, El Naranjo.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía de plana a ondulada, buen acceso vehicular con vías en regular

estado. Existe una buena cobertura de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica. Los valores potenciales son mayores son 38, 49, 55 y 61 puntos señalando que son buenos suelos. Este rango se presenta en la parte norte del municipio y de la cabecera municipal, en la vereda La Peñata.

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía de plana a ondulada, buen acceso vehicular con vías en regular y buen estado de conservación. Existe una buena oferta de cobertura de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica. Los valores potenciales son 49, 55, 67 y 73 puntos señalando que son muy buenos suelos. Este rango se presenta en la parte occidental del municipio y de la cabecera municipal, es el rango de mayor cobertura destacando veredas como Las Majaguas, La Arena, Cruz del Beque, Cerrito La Palma, San Antonio, Las Huertas.

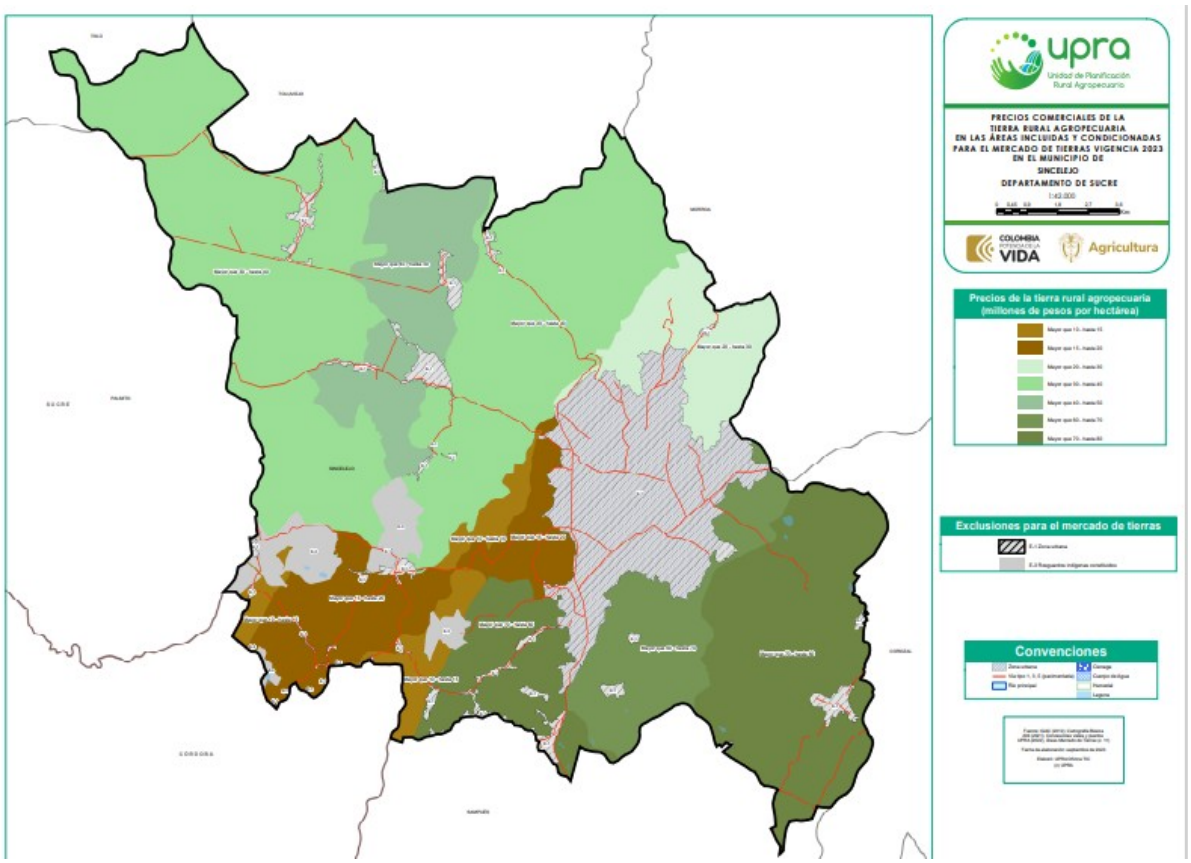
Mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía de plana, buen acceso vehicular con vías en regular estado de conservación. Existe una buena cobertura de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica. Los valores potenciales son 67 y 73 puntos señalando que son muy buenos suelos. Este rango se presenta en la parte occidental del municipio, en las veredas La Chivera y Laguna Flor.

Mayor que 60 hasta 70 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía de plana, buen acceso vehicular con vías en regular estado de conservación. Existe una buena cobertura de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica. Los valores potenciales son 67 y 73 puntos señalando que son muy buenos suelos. Este rango se presenta en la parte sur junto al área urbana, en las veredas Las Palmas y Castañeda

Mayor que 70 hasta 80 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía de plana, buen acceso vehicular con vías en buen estado de conservación. Existe muy buena cobertura de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica. Los valores potenciales son 55, 61, 67 y 73 puntos indicando que son muy buenos suelos. Este rango ubicado hacia la parte oriental de

Sincelejo, destacando veredas como Las Palmas, Castañeda, Chocho, San Martin, San Jacinto

Figura 17. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria Sincelejo



Fuente: UPRA (2023)

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

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	831,39	El Naranjo, Buena Vistica, Babilonia	27 a 34	Menor a 1hora	Mayor a 50 ha hasta 100 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	2.018,99	Sabanas del Potrero, Buena Vista, El Naranjo	59 a 63	Menor a 1 hora	Mayor a 20 ha hasta 90 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 20 hasta 30	1.404,96	La Peñata	47 a 52	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 30 hasta 40	10.166,61	Las Majaguas, La Arena, Cruz del Beque, Cerrito La Palma, San Antonio, Las Huertas	47 a 52	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 40 hasta 50	2.014,13	La Chivera, Laguna Flor	70 a 78	Menor a 1 hora	Mayor a 3 ha hasta 5 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 60 hasta 70	1.786,13	Las Palmas, Castañeda	64 a 69	Menor a 1 hora	Mayor a 50 ha hasta 100	Agrícola y pecuario
Mayor que 70 hasta 80	4.952,44	Las Palmas, Castañeda, Chocho, San Martin, San Jacinto	64 a 69	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agrícola y pecuario

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio existe oferta para el arrendamiento de tierras rurales con destino a la siembra y desarrollo de cultivos agrícolas e igualmente para actividades ganaderas.

Tabla 14. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Sincelejo

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola – Yuca industrial	$ 1.200.000 a $ 1.500.000	Ha	Anual	Zonas planas a onduladas con acceso o cercanía a vía principal, disponibilidad de aguas.
Agrícola – Maíz	$ 600.000 a $ 800.000	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 onduladas con acceso por vía no pavimentada.
Pecuario - Ganadería	$ 50.000 a $ 60.000	Cabeza	Mensual	Zonas con cercanía a vía principal, disponibilidad aguas.

Fuente: UPRA (2023).

5.2.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Sincelejo

En Sincelejo el mercado de tierras rurales esta diferencialmente marcado principalmente por la facilidad del acceso a los sectores rurales, y a los municipios cercanos, además, es el principal centro de acopio y distribución del departamento.

Los suelos en general son de muy buenas condiciones agrologicas. El rango de precio de la tierra más bajo se representa por una limitada capacidad de los suelos para establecer sistemas productivos agropecuarios, y baja cobertura de servicios públicos rurales. La zona más próxima a la cabecera urbana, presenta los rangos de precio de la tierra más alto, favorecido además de la ubicación por la cobertura de infraestructura de comunicación y oferta biofísica.

La capital departamental contribuye en el desarrollo económico de los municipios aledaños y de las zonas rurales que lo componen, puesto que, se tiene acceso

directo a diferentes servicios comunales, educativos, institucionales y económicos, incrementado los precios de la tierra rural, específicamente hacia los sectores colindantes con el área urbana de la ciudad.

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

Sincelejo es un municipio receptor del desplazamiento, razón por la cual muchas personas que eran agricultores en su lugar de origen deben recurrir a arrendar tierras para poder continuar con la labor que han desarrollado de antaño, esto, ocasiona el incremento en el canon de arrendamiento que se cobra para tener acceso a este medio de producción.

5.3. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Buenavista

5.3.1. Dimensión contextual

El municipio de Buenavista está ubicado al nororiente del departamento de Sucre, en la subregión de sabanas aproximadamente a dos horas treinta minutos de Sincelejo, en un recorrido aproximado de 144 kilómetros. Limita por el Norte y Oriente, con el departamento de Bolívar, por el Sur, con el municipio de Sincé y por el Occidente con los municipios de Sincé y San Pedro del Departamento de Sucre.

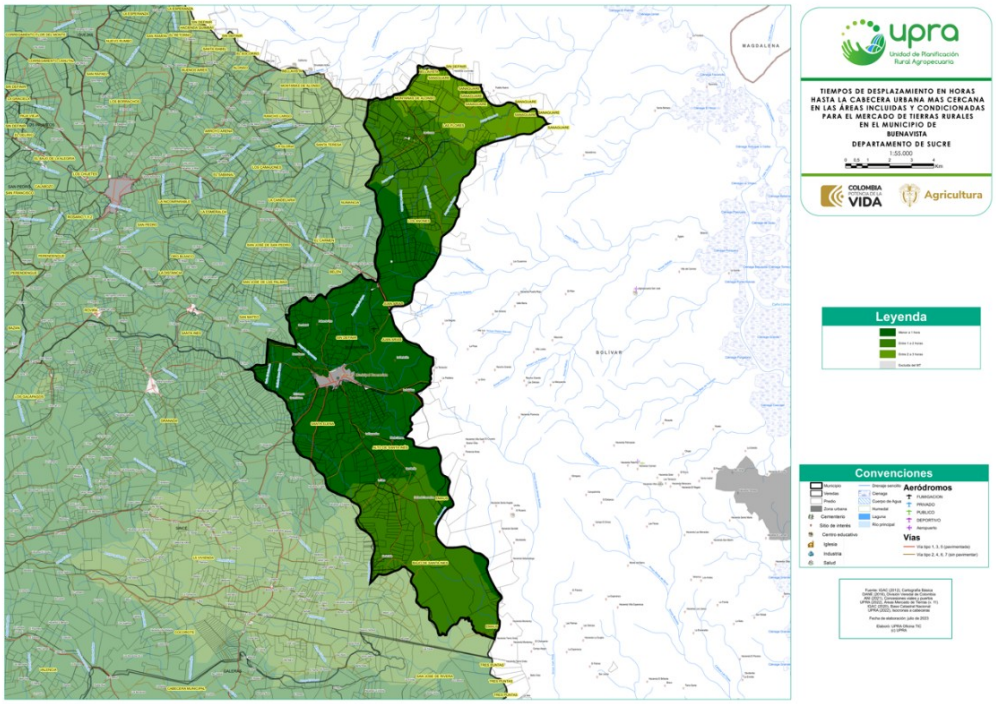
En el área se encuentra según Holdridge un clima de bosque seco premontano (bs – PM), esta condición de sequía se transmite a los suelos originando condiciones críticas. Las precipitaciones pluviales oscilan entre 1.000 y 2.000 milímetros anuales. Según los datos de la estación primales de coloso la distribución es de tipo monomodal, con un período de mayor sequía en los meses de diciembre a abril. En dos períodos alrededor de junio y septiembre, se presentan las mayores lluvias. De acuerdo con la Ley 617 de 2000 categorizado

como sexta categoría, con un área según UPRA (2023) de 11.922,71 hectáreas y una población de 11.904 habitantes según censo del DANE para 2022.

De conformidad con el instrumento de Ordenamiento Territorial vigente la división política del municipio de Buenavista está conformada administrativamente por el corregimiento Las Chichas y las veredas Providencia, Los Anones, Plan Parejo, Costa Rica, California, China Roja, La Gloria, El Salto, Santa Elena, San José, Las Flores, Santa Inés, Santa Fe, Jobal y Los Mayales (Ministerio de desarrollo económico, 2008, p. 4). Los sectores más lejanos del municipio y de más difícil acceso se encuentran en el costado nororiental y corresponde a los sectores de Sanaguare y Las Flores, de igual manera en el costado sur Emaus y Bajo de Santa Inés, un habitante desde el perímetro urbano del municipio puede tardar hasta estos sectores un tiempo variable entre 2 y tres 3 horas por mal estado y falta de vías. El corregimiento y las veredas del sector de Los Anones presentan difícil acceso y distancias de entre 1 y 2 horas, lo que evidencia una mala conectividad vial rural. Los demás corregimientos y veredas se encuentran a menos de una hora

Para acceder a estas veredas existe una cobertura aproximada del 70% de infraestructura vial, unos tramos como el que conduce del casco urbano a la vereda Providencia en regular estado de conservación, al igual que aquella que conduce del corregimiento de las Chichas a los Anones; sobre este último tramo se comunican las veredas China Roja, California, Costa Rica y Plan Parejo. Desde la vereda Los Anones a las Chichas hay tramos en aceptable conservación con algunas secciones en pavimento rígido, lo que facilita el desplazamiento de habitantes, insumos agropecuarios y cosechas en cualquier época del año. En general, en la zona rural hay una cobertura de infraestructura vial aproximada del 70% con variado estado de conservación. La Figura 18 muestra los tiempos de desplazamiento en horas a la cabecera municipal urbana encontrando que los mayores precios comerciales de la tierra se presentan en los tiempos de desplazamiento menores a 1 hora.

Figura 18. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas municipio de Buenavista



Fuente: UPRA (2023).

En cuanto a la prestación del servicio de energía eléctrica, presenta cobertura total en veredas como Providencia, Las Chichas, Los Anones, Costa Rica y California; en las veredas Las Flores, Plan Parejo y San José, tienen cobertura parcial. En contraste con las veredas mencionadas anteriormente, se existe ausencia de cobertura de tendido eléctrico en las veredas Los Mayales, La Gloria, El Salto, Santa Elena, Santa Inés, Santa Fe y Jobal; no obstante, se vienen impulsando proyectos para dotar de paneles solares a aquellos predios que cuenten con al menos una construcción de tipo habitacional.

Por su parte, el recurso hídrico es más limitado, pues existe acueducto únicamente en la vereda Las Chichas que suministra a los habitantes de Providencia y Los Anones y en la vereda Plan Parejo que abastece a parte de la vereda California, Costa Rica y China Roja. En general, se presenta una cobertura agua potable aproximada del 75%, mientras que el restante se

abastece con pozos profundos. En el municipio 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.

Referente a la presencia institucional Buenavista cuenta con las siguientes instituciones: entidades bancarias como el banco agrario, de servicios educativos como los ofertados por el SENA y administrativos como los de notariado con notaría única del municipio, y oficina de registro. En cuanto a la oferta educativa rural el municipio de Buenavista dispone de 2 Instituciones oficiales (Institución Educativa Buenavista e Institución Educativa Costa Rica) y 3 no oficiales (Centro Educativo Hormiguitas Laboriosas, Centro Educativo Santo Domingo Savio y Centro Educativo Niño Jesús), para un total de 5 Instituciones Educativas. La institución educativa Costa Rica hace presencia en siete sedes a nivel rural.

En el municipio no hay sede física del SENA; sin embargo, este hace presencia ofreciendo diferentes programas virtuales. Buenavista tiene atención de salud de baja complejidad; los servicios de mediana complejidad se prestan en Sincelejo, Corozal y San Marcos, principalmente, se han registrado 5 instituciones prestadoras de servicios de salud. A nivel rural se encuentra el puesto de salud "La Chigas". Respecto de la conectividad de internet en la zona rural es deficiente y especialmente hay conectividad en las instituciones educativas las cuales todas cuentan con este servicio. De conformidad con el Plan de Desarrollo municipal 2020-2023 "Siempre al servicio de la gente", se establece que la población urbana es de un 83% y la población rural es de 17% (p.31), siendo mucha de la población urbana personas que trabajan el campo, pero prefieren viven el perímetro urbano del municipio.

En el municipio existen asociaciones de mujeres rurales que participan en procesos de cultivo y comercialización de hortalizas y se localizan en la vereda Santa Inés. En contraste con las mujeres, los jóvenes rurales tienden a migrar a centros urbanos o ciudades que les permita participar laboralmente en otras

actividades diferentes a las agropecuarias. De otra parte, el adulto mayor se dedica a las labores de agricultura en su mayoría, no existen asociaciones, aunque en los dos últimos años esta situación ha mejorado y es así como se han conformado más de quince (15) asociaciones nuevas, dentro de las cuales podemos destacar Siete Juntas de Acciones Comunales (dos en la zona urbana y una en la rural), tres Comités campesinos, dos Asociaciones municipales (una urbana y una rural), un Comité de la tercera edad, en la zona urbana Una Cooperativa (COOPROMA) en la zona urbana, Juntas de padres de familia de las cuales tres se encuentran en la zona urbana y el resto en la zona rural. Finalmente, en relación con el componente de seguridad, el municipio de Buenavista presenta un nivel riesgo bajo lo cual es un factor positivo en el mercado de tierras, en especial para la comercialización de productos y la confianza de invertir o de transar en las tierras del municipio.

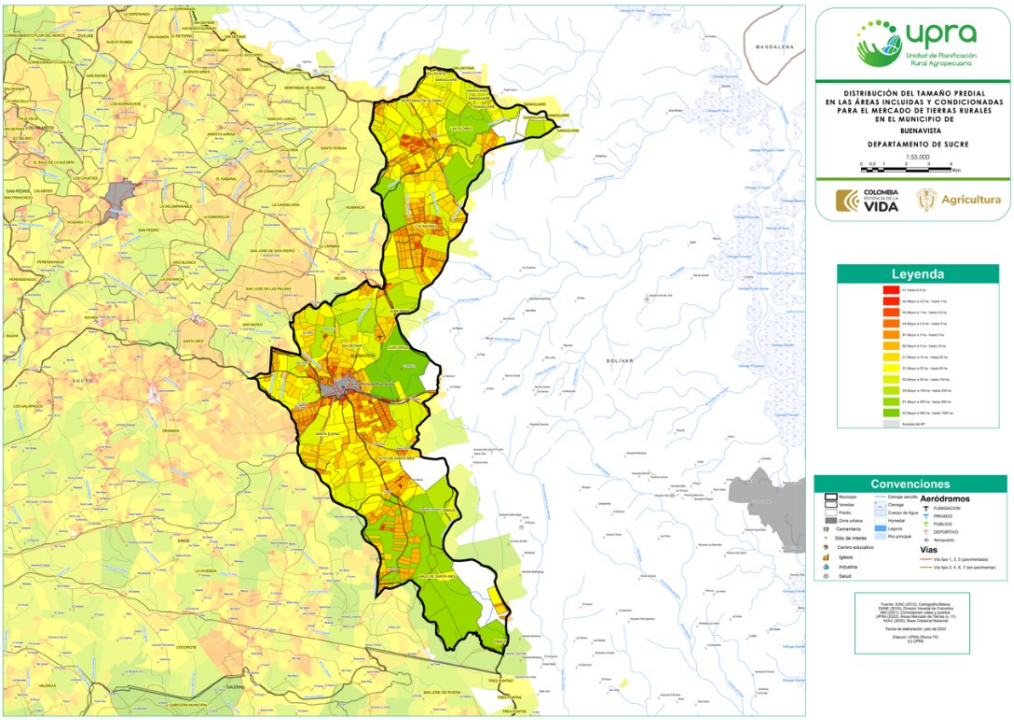
El municipio de Buenavista se clasifica en la categoría de ruralidad INTERMEDIO, aunque esta condición se explica especialmente por cuanto Buenavista es el tercer municipio más pequeño por área en el departamento, encontrando además que, para este municipio, los precios comerciales de terreno rural no presentan una relación directa con esta categoría de ruralidad.

5.3.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Los campesinos son propietarios en promedio de 20 a 50 hectáreas de tierras, que tienen presencia en veredas del costado norte como Anones y Las Flores, Los Camajones, Montañas de Alonso y Juan Arias, en el costado sur de la cabecera municipal en las veredas de Santa Helena, Alto de santa Inés, mientras que aquellos con áreas entre 100 y 200 hectáreas se localizan en veredas más alejadas del casco urbano en el costado sur del municipio específicamente en las veredas de Bajo de Santa Inés y Emaús. 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. De acuerdo con los datos de informalidad UPRA (2020), Buenavista presenta informalidad de tierra del 25-50%, y existen transacciones con el documento denominado carta venta.

Por otra parte, según la distribución de tamaño predial de la UPRA, existen áreas prediales en rangos variables entre 10 y 50 hectáreas como el predomínate en el municipio, no obstante, cabe destacar que en el costado sur oriental y nororiental se presentan tamaños prediales mayores a 100 hectáreas donde los precios de la tierra rural agropecuaria tienden a disminuir.

Figura 19. Mapa de distribución del Tamaño de la Propiedad Rural municipio de Buenavista



Fuente: UPRA (2023).

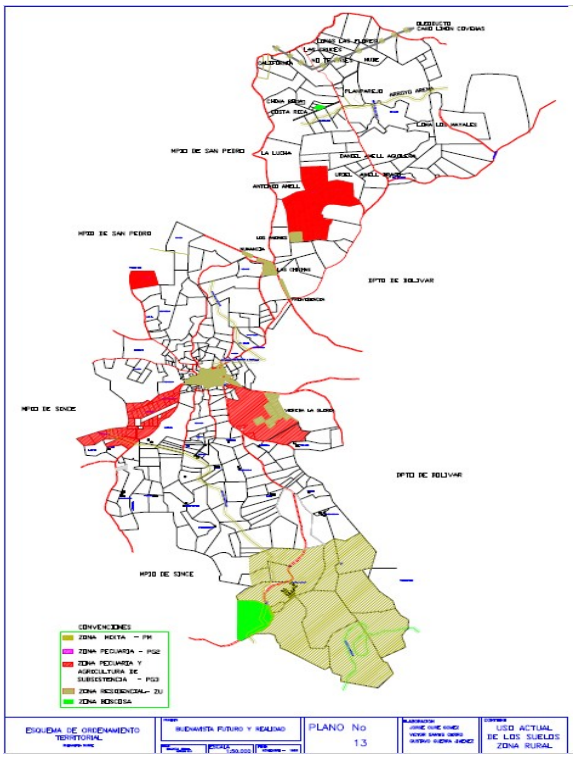
5.3.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

El Esquema de ordenamiento territorial EOT del municipio (vigencia 1999), con un ajuste del año 2008, lo cual evidencia una importante desactualización en el instrumento de planificación, y que no presenta correspondencia con las dinámicas actuales del municipio. La Figura 20 muestra el mapa de usos actuales del EOT Vigente, encontrando áreas importantes de vocación pecuaria localizadas cerca del caso urbano y donde se encuentra los mayores rangos de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria.

Adicionalmente al costado sur oriental, se presenta la denominada zona mixta (PM) en donde confluyen usos agro-pastoriles con usos complementarios de agricultura intensiva. En menor medida se presenta suelos de protección especialmente al sur de los municipios relacionados con zonas de reserva forestal y zonas de recargas de acuíferos, que en todo caso se permiten la

agricultura de subsistencia con cultivos transitorios y/o perennes, en forma asociada con árboles y arbustos nativos.

Figura 20. Mapa de zonificación ambiental del municipio de Buenavista



Fuente: Alcaldía municipal de Buenavista (1999)

El uso más predomina según Esquema de Ordenamiento Territorial es la zona pecuaria y agricultura de subsistencia, muy alta relación con el mercado de tierras, donde se encuentran dinámicas de oferta y demanda de este uso no solo para venta, también mediante otras formas de acceso como el arriendo. Actualmente, en Buenavista no hay áreas de desarrollo restringido, ni suelos suburbanos, centros poblados, zonas de expansión o con vivienda rural que presionen las actividades productivas agropecuarias y en que conlleve al desplazamiento de estas por otros usos. La actividad industrial que genere conflictos de uso 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. Los corredores viales presentan algunos usos comerciales muy puntuales de escala local.

5.3.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El municipio de Buenavista 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 destacadas en el municipio están marcadas por la oferta biofísica de los suelos. Sobre la zona norte del municipio, en veredas como Los Anones y Las Flores, se establecen cultivos como yuca, ajonjolí, ahuyama y maíz y, sobre la zona sur, en veredas como Santa Elena y Santa Inés se establecen cultivos como yuca industrial, yuca dulce y maíz.

En cuanto a los costos, desarrollar agrícolamente una hectárea de terreno depende del sistema productivo. En general, para establecer una hectárea de ahuyama los costos pueden oscilar entre $3.000.000 y $3.500.000 hasta su cosecha y los costos asociados al ajonjolí y al maíz; la yuca industrial con un rango de costos para su establecimiento y desarrollo entre $5.000.000 y $7.000.000 por hectárea, siendo este producto el que más recursos económicos demanda. Los productos se comercializan de diferentes formas. La ahuyama se acopia y se comercializa en mercados externos en ciudades como Barranquilla y Medellín. El ajonjolí se acopia en la cabecera urbana y se vende a intermediarios que lo distribuyen mercados del interior del país. Al igual que en otros municipios, la yuca industrial se comercializa a las plantas transformadoras que se localizan en la región, transformándolas en almidón y en productos de valor

agregado. De los productos que se comercializan en el mercado local se encuentra la yuca dulce y un porcentaje bajo de leche y derivados como queso y yogur. El valor del jornal para actividades agropecuarias es de $40.000 a $50.000 si es libre en horario de 7 am a las 12 del mediodía.

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 Buenavista registro como principal cultivo permanente el Plátano consumo interno con 144,00 hectáreas.

En cuanto a cultivos transitorios, para el segundo semestre del 2022 el municipio sembró aproximadamente 140,00 ha de yuca consumo en fresco, 190 ha de Maíz Amarillo Tecnificado, 130,00 ha de Yuca consumo en fresco, 40 ha de Maíz Amarillo Tradicional, en menor proporción otros cultivos como Maíz Blanco Tecnificado, Ajonjolí y fríjol, con aproximadamente 49,00 ha sembradas. Los datos de área sembrada y rendimiento en el municipio se presentan a continuación:

Tabla 15. Área y rendimiento de los principales cultivos en Buenavista

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año - semestre	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
Plátano consumo interno	24,00	6,00
Ajonjolí	15,00	0,70

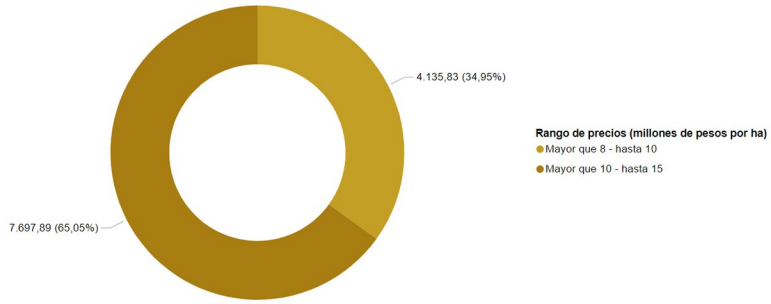
Fuente: UPRA (2022a)

5.3.5. Dimensión económica

Se han determinado dos rangos de precios comerciales de tierra rural Escala 1.100.000. La Figura 21 muestra el rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en el municipio de Buenavista, donde el rango de precio de tierra rural predominante es mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por

hectárea con un 65,05% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 21. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Buenavista.



Fuente: UPRA (2023)

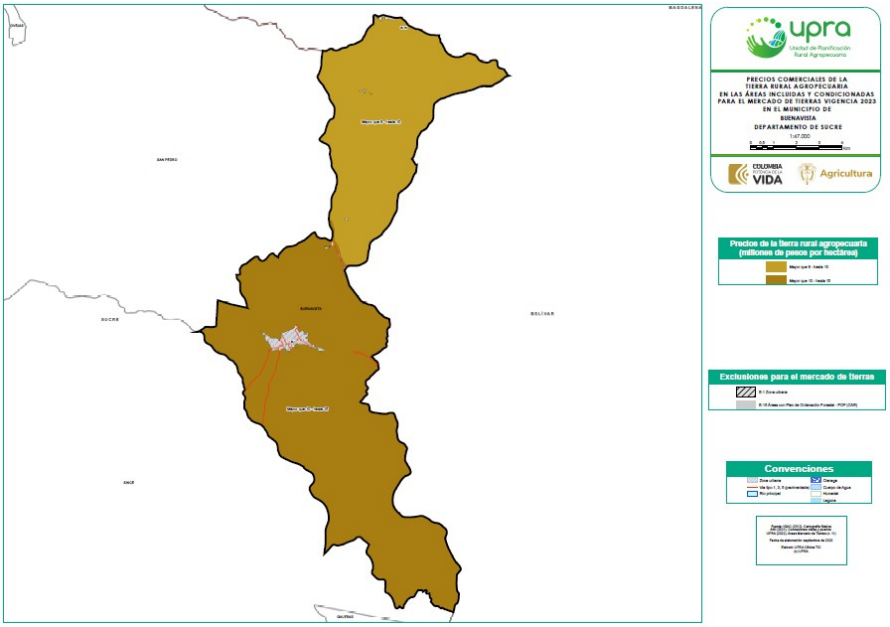
La descripción de los rangos de precios de la tierra definidos en el municipio son los siguientes:

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía alta, vías en regular estado de conservación y valores potenciales predominantes (62,31%) de 47 y hasta 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 más alejada de la zona urbana del municipio, pues el rango se ubica en las veredas Alonso, Rancho Largo, Santa Teresa y Santa Inés. Predomina con un 48,07% tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana entre 1 y 2 horas. En este rango presentan tamaños prediales en rangos mayor de 5 ha hasta 10 Ha con un 29,92%, seguido de mayor a 3 ha hasta 5 ha en 16,14% y mayor a 10 ha hasta 20 ha en 14,96%, lo cual representa el 61,02% del total de numero de predios en las áreas incluidas y condicionadas de mercado de tierras.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía predominantemente plana, buen acceso vehicular con vías en regular

estado de conservación. Existe una buena oferta de cobertura de servicios de energía eléctrica pero la cobertura de acueducto es limitada. Predominan con un 55,96% valores potenciales son entre 64 y 69 puntos. En este rango predominan tamaños prediales mayor a 5 ha hasta 10 ha con el 25,15% y mayor a 3 ha hasta 5 ha con el 18,52%. El 67,05% presentan tiempos de desplazamiento menor a una hora. Predominan usos pecuarios.

Figura 22. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Buenavista



Fuente: UPRA (2023).

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

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	4.135,83	Los Anones, Las Flores	47 a 52 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 3 hasta 5 Ha y Mayor a 5 hasta 10 Ha	Agrícola y pecuario. Limitantes: agua, suelos arenosos y baja cobertura de infraestructura vial
Mayor que 10 hasta 15	7.697,89	Santa Inés, Santa Elena, Juan Arias, Emaús	64 a 69 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 3 hasta 5 Ha y Mayor a 5 hasta 10 Ha	Agrícola y pecuario

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio hay oferta para el arrendamiento de tierras rurales, pero se ofertan suelos para establecer y desarrollar cultivos como el de yuca industrial por el incremento de expectativas que ha generado en los pobladores rurales.

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola – Yuca industrial	$ 1.200.000 a $ 1.500.000	Ha	Anual	Zonas planas a onduladas con acceso o cercanía a vía principal, disponibilidad de aguas.
Pecuario - Ganadería	$ 35.000 a $ 40.000	Cabeza	Mensual	Zonas con acceso por vía no pavimentada. Varía de acuerdo con la oferta de forraje y la estación climática

Fuente: UPRA (2023).

5.3.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Buenavista

En Buenavista 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 buena capacidad expresada por su valor potencial cuyo rango predominante a nivel municipal es de 47 a 52 puntos el cual se presenta en el 43,02% en las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras del municipio.

En Buenavista, el mercado de tierras rurales esta dinamizado por la oferta para acceder a ellas mediante el arriendo. 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. En respuesta al mismo auge, el precio comercial de las tierras ha aumentado por la preferencia de tierras sobre las que se pueda establecer estos sistemas productivos y algunas otras zonas donde lo habitacional empieza a presionar en las áreas potencialmente agrícolas.

En Buenavista el mercado de tierras rurales esta diferencialmente marcado por las condiciones endógenas de los suelos y los efectos combinados del clima. El rango de precio de tierra más bajo determinado en mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea, 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 precio de tierra más alto, determinado en mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea, favorecido además por la oferta infraestructura de comunicación y oferta biofísica.

Otro aspecto importante en el mercado inmobiliario es la ubicación y la accesibilidad, o sea, la lejanía al casco urbano y la calidad de las vías respectivamente, el precio de la tierra disminuye considerablemente a mayor distancia y menor calidad de vías. Sobre las principales vías de acceso al municipio (pavimentadas), los predios que se enfrentan tienen precios de tierra superiores a los rangos estipulados, que no se mapearon porque son zonas con respecto a la extensión del municipio. En el municipio de Buenavista el orden público expresado en el índice de Riego de Victimización es bajo, factor que influye de manera positiva en la valoración por hectárea de las tierras.

Los rangos definidos presentan una tendencia estable en relación con el precio de la tierra y el tamaño predial, toda vez que, en los dos rangos definidos para este municipio, predominan con el 25% del total de predios tamaños prediales mayor a 5 y hasta 10 hectáreas

5.4. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Caimito

5.4.1. Dimensión contextual

El municipio de Caimito se encuentra localizado al Sur Oriente del departamento de Sucre ubicado en la subregión de San Jorge. Caimito limita: NORTE: con el municipio de San Benito Abad y Chinú (departamento de Córdoba); ORIENTE:

con el municipio de San Benito Abad; SUR: con el municipio de San Marcos; OCCIDENTE: con el municipio de La unión El municipio de Caimito se ubica a una distancia aproximada de 70 km de Sincelejo, con temperatura promedio de 18° y una extensión total de 42.305,88 ha.

En referencia al clima, el municipio de Caimito e encuentra inmerso en la región Bajo San Jorge - La Mojana; allí la precipitación se ve afectada por la rama pacífica de la Zona de Confluencia Intertropical, en el que se presenta influencia de la incursión de masas del Pacífico, que ejercen un control importante sobre su hidro climatología y en el que la corriente de vientos del Chocó transporta humedad desde el océano Pacífico hacía el interior del país, contribuyendo a la producción de volúmenes de lluvia, que hacen desaparecer la temporada seca de mitad de año, para mostrar un régimen de lluvias típicamente monomodal.

La distribución espacial de las lluvias arroja menores volúmenes hacia el norte y noroeste en límites con los municipios de Chinú (Córdoba) y La Unión y San Benito Abad (Sucre) donde el monto promedio anual se estima en 1.630 mm y aumenta de noroeste a sureste, alcanzado en el extremo suroriental, en límites con los municipios de San Benito Abad montos de poco más de 2.000 mm anuales. La temperatura media anual se estima en poco menos de 28 °C en las áreas más elevadas y mayor de 28 °C hacia la planicie del río San Jorge, con una máxima media anual que fluctúa entre 32_°C y 34 °C y temperatura mínima media anual varía entre 22 °C y 24 °C.

El municipio de Caimito y en general las subregiones La Mojana y San Jorge, esta última compuesta por los municipios de San Marcos, San Benito Abad, La Unión y Caimito, localizados en la parte suroccidental del departamento, en los últimos años se ha visto obligados a ir cambiado sus prácticas agropecuarias ya que han tenido que adaptarse a los cambios radicales que ha sufrido el ciclo climático, por la alta vulnerabilidad frente a eventos climáticos extremos (sequía-lluvias intensas, inundaciones) y efectos del cambio climático, lo cual genera diversos impactos económicos, sociales y ambientales en el municipio, influenciada por la alteración y desecación de los humedales, la erosión de los suelos, la

contaminación de los cuerpos de agua superficiales y los acuíferos, lo cual afecta la producción agropecuaria, la pesca y afecta de manera negativa la dinámica y el mercado inmobiliarios de los predios rurales del municipio.

El municipio de Caimito está dividido en la cabecera municipal, siete corregimientos (Cabecera y los corregimientos, Alférez, Cedeño, El Mamón, La Mejía, Los Cayitos, Siete Palmas, Nueva Estación), 10 centros poblados y 29 veredas. (ajuste Esquema de Ordenamientos Territorial 2009). El corregimiento de Siete Palmas es el de mayor densidad poblacional del área rural.

Al costado noroccidental y suroccidental de municipio de Caimito, en los corregimientos, Alférez, El Cayito, Cedeño, Nueva Estación, La Mejía y Siete Palmas, se encuentra el sector con la mayor oferta en cuanto a servicios, infraestructura y actividad económica que han permitido que se desarrollen un poca más su centros poblados, permitiendo que la población allí asentada pueda satisfacer las necesidades básicas, sin recurrir al casco urbano municipal, propiciando un mayor dinamismo comercial, cultural y educativo. Esta condición también favorece la actividad rural en términos del desarrollo productivo agropecuario

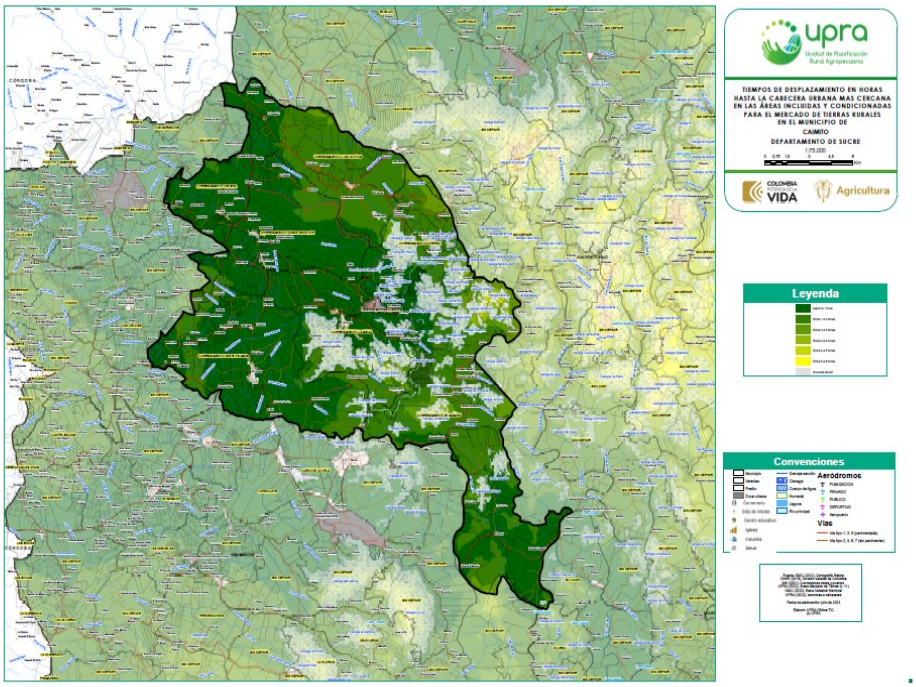
La infraestructura vial se encuentra en regular estado de conservación, con cobertura aproximada del 95% en la época de verano, pero es necesario utilizar lanchas en época de invierno para acceder a varias partes del municipio.

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.

El municipio está subdividido en dos zonas, las cuales presentan topografía y suelos completamente diferentes, en la zona de sabanas la topografía es semi ondulas con pendientes suaves, donde hay más presencia de vías terciarias, aun cuando se encuentran en regular y mal estado de conservación, en la zona de

ciénagas, existen pocas vías terrestres, pero en época de verano cuando bajan los niveles de las aguas se habilitan algunos caminos de herraduras para el tránsito vehicular el cual se moviliza con dificultades. Esta misma división se transmite en la dinámica del mercado de tierras, en la zona de sabana con mayor cobertura vial el valor unitario de la tierra es mayor que en la zona de ciénagas.

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



Fuente: UPRA (2023)

En cuanto a los servicios públicos, la cobertura de energía eléctrica es del 95%, pero no está presente en la vereda La Iguana y El Dique. La empresa distribuidora es EPM. En cuanto al acceso al agua, se cuenta con acueducto en la cabecera municipal con un 95% de cobertura, en la zona rural en la Vereda Angosturas, del corregimiento de Siente Palmas y en la vereda El Dique del corregimiento El Mamón no hay acueducto, la cobertura en esta zona rural es de un 50% aproximadamente, se surte mediante pozos profundos en cada corregimiento, pero el agua no es potable. En cuanto a las comunicaciones e internet, la cobertura en la zona urbana es del 60%. De acuerdo con lo anterior,

la zona baja (sector céntrico) presenta la menor cobertura de estos servicios públicos, ya que por la gran cantidad de ciénagas se dificulta la prestación de los servicios públicos, y en este sector es donde los precios comerciales de la tierra rural son los más bajos del municipio.

En términos de presencia institucional, el municipio cuenta con el Banco Agrario, corresponsal bancario del Banco de Colombia, corresponsales bancarios de varias entidades, notaría y Registraduría. La presencia del Banco Agrario es importante para el desarrollo rural del municipio ya que este proveer financiación al sector agropecuario a través de proyectos productivos rentables, sostenibles, e inversiones agropecuarias de grande, mediano y pequeños productores.

Por su parte, en cuanto a la dotación en educación, en la cabecera se encuentra la institución educativa San Juan Bautista y en el área rural ocho establecimientos educativos distribuidos en los centros poblados Los Cayitos, El Mamón, Nueva Estrella, Siete Palmas, Cedeño, Tofeme, Nueva Estación y La Mejía. No obstante, estos presentan falencias en cuanto a espacio, infraestructura y herramientas de aprendizaje necesarios para la prestación de un servicio de calidad (IGAC, 2024, p. 98). La falta de instituciones educativas con énfasis agropecuario no permite a los jóvenes a obtener formación académica técnica y profesional en el sector agropecuario que eventualmente podría ocasionar disminución en tecnificación de los proyectos productivos y dificultades en el relevo generacional.

Los equipamientos colectivos relacionados con las Salud, urbanos y rurales son insuficientes y se encuentran concentrados principalmente en la cabecera municipal. Estos equipamientos no logran satisfacer las necesidades de la población, se presentan serias deficiencias con la oferta de servicios, por lo que la población municipal debe desplazarse en lanchas ambulancia hacia El Banco (Magdalena), creando una fuerte dependencia con este municipio. La escases de centros de salud con servicios adecuados, La dispersión geográfica de dichos centros y la falta de una oferta de servicios de salud de atención de primer y segundo nivel en la zona rural de municipio, pude influir de forma indirecta en la

dinámica del merco de tierras, por la inseguridad en la prestación de los servicios de salud, que afectan la calidad de vida de los habitantes del sector, asociados a detrimento económico, ya que aumentan los costos de acceso a los diferentes servicios de salud.

La red hidrográfica de Caimito está definida por el río San Jorge que alimenta a las Ciénegas que conforman el relieve del municipio como son la ciénaga de Caimito, la Caimanera, Cispatá la de Tofeme y la ciénaga de la Mejía. No hay distritos de riego en funcionamiento en el municipio. No hay zonas de remoción en masa, sin embargo, se presenta riesgo de inundación y sequía, siendo los meses de junio a septiembre los más propensos a la presencia de huracanes. La falta de distritos de riego 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 principalmente en las épocas de verano donde se presenta sequias, y en la época de invierno ayudaría a controlar las inundaciones, esto impacta directamente en el precio de la tierra en las áreas que requieren de esta infraestructura para su producción agropecuaria.

La pesca que es un renglón muy importante dentro de la economía y como seguridad alimentaria del municipio, se desarrolla de manera artesanal. Siendo importante destacar que en Caimito existen 58 asociaciones agropesqueras. Además, en Caimito hay tres empresas las cuales son: Plátanos del Prado dedicada a la producción y comercialización de plátanos nativos, libres de químicos; Asociación pesquera El Vergarero que, igualmente, cultivan y comercializan plátanos y la Asociación agro pesquera y ambiental Nuevo Horizonte que se dedica, fundamentalmente, a la producción y comercialización de yuca con objetivos claros hacia la sostenibilidad de la actividad agrícola (IGAC, 2024, p. 88).

Las asociaciones locales de carácter productivo están estrechamente relacionadas con el desarrollo rural territorial, ya que son una fuente de emprendimientos a través de la práctica de la economía solidaria y pueden

mejorar las condiciones de vida de los habitantes, porque fortalecen los proyectos productivos, promueven la generación de empleo y aumentan los ingresos económicos en el sector rural. Las asociaciones contribuyen de forma significativa en el desarrollo territorial rural y puede impulsar la equidad de género en el área rural y podría estimular la dinámica del mercado de tierras rural, por una mayor demanda en las tierras. En cuanto a la participación de la mujer rural y de los jóvenes, existen actualmente 57 asociaciones y la mayoría de estas se encuentran en proyectos, de las cuales 4 son de mujeres campesinas dedicadas a la explotación pesquera, en colaboración con la AUNAP y la Agencia de Desarrollo Rural. Estas asociaciones cuentan con equipamiento para la pesca y se dedican a la cría de peces como el bocachico, la cachama, la tilapia y la mojarra. Además, se destaca la existencia del programa de familias en acción.

Es importante que en el municipio de Caimito existan asociaciones con enfoque agropecuarias conformadas por mujeres ya que esto estimula la participación de ellas en proyectos productivos que incentiven el desarrollo rural, contribuyan a la seguridad alimentaria e impulsar la equidad de género, y a subes podría influir de forma indirecta en la dinámica del mercado de tierras. En relación con la participación de los jóvenes, aunque no se ha conocido de programas específicos que los involucren, se incentiva su participación en el deporte, contando con 5 canchas en funcionamiento. Asimismo, existen algunos proyectos productivos enfocados en la transformación y agroindustria, dirigidos a estos actores. La falta de programas y proyectos agropecuarios dirigidos hacia la participación de los jóvenes en actividades agrarias ocasiona el desinterés de los mismo por realizar labores relacionas con el agro y promueven la migración de los jóvenes hacia las ciudades, esto genera que no se produzca el relevo generacional, ocasionando el envejecimiento de los campesinos productores agropecuarios. Lo anterior impide el adecuado desarrollo rural, y puede ocasionar un descenso en la dinámica del mercado inmobiliario.

En cuanto a los adultos mayores que viven el campo, se dispone de una casa donde se reúnen y se les brindan jornadas de actividades de integración.

Además, se organizan salidas donde se les ofrece comida y se les proporciona transporte de ida y vuelta.

5.4.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

En el municipio de Caimito, Sucre, las negociaciones comerciales se realizan principalmente a través de documentos de compraventa. En general el municipio presenta una informalidad en la tenencia de la tierra, entre el 50% y el 75%, las negociaciones se hacen sin títulos formales. Esta informalidad prevalece en todo el municipio, donde los pobladores rurales se reconocen como propietarios de las tierras.

De acuerdo con la misión para la transformación del campo se presentan las categorías de ruralidad las cuales sirven como base para focalizar y diferenciar políticas en ordenamiento social de la propiedad, provisión de servicios públicos para la población y el tipo de proyectos productivos agropecuarios y acuícolas, y no agropecuarios para las zonas rurales (DNP, 2014). Caimito se clasifica en la categoría de ruralidad Rural Disperso, dada su importancia regional y con acceso a diversos bienes y servicios, presentan alta densidad poblacional con menos de 50 hab/km^2.

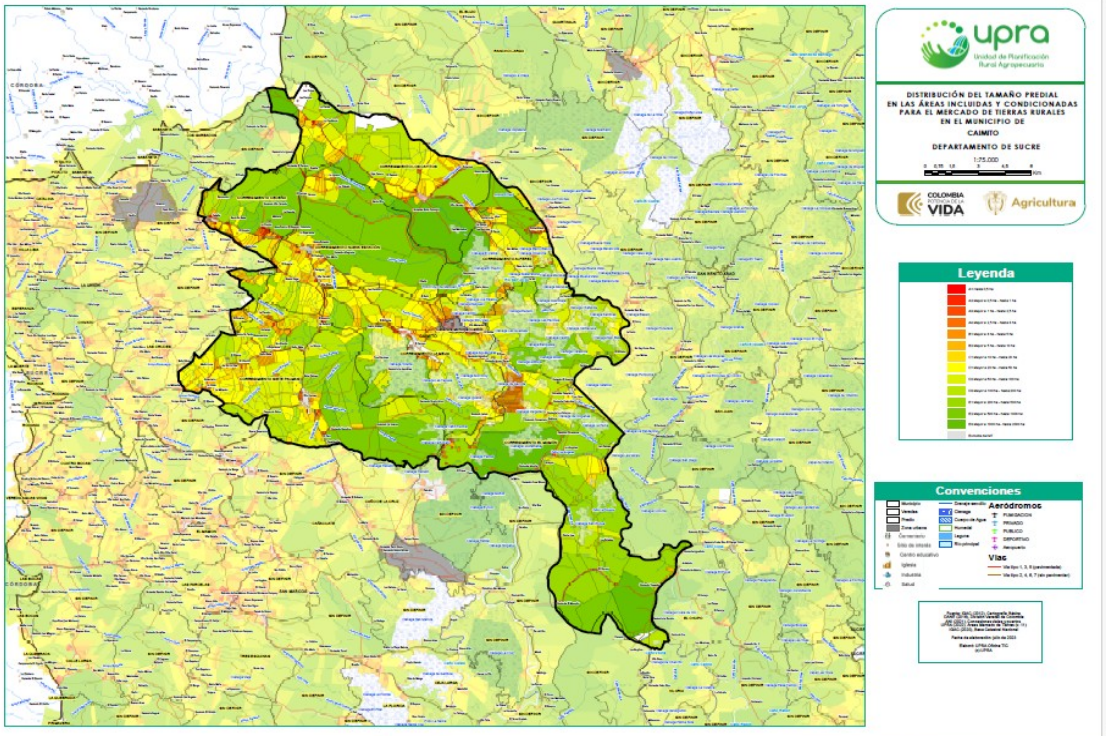
El porcentaje de informalidad se encuentra en el tercer rango de clasificación, porcentaje que se explica por costumbres generacionales, donde la propiedad se transmite dentro de la familia sin realizar los trámites formales necesarios y la falta de oficina de registros públicos y de otras instituciones que realizan los trámites correspondientes desestimula el registro de las escrituras públicas. En la medida que este índice sea bajo se logra una mayor participación de agentes intervinientes del mercado que pueden tener seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias que realicen.

En cuanto al tamaño de los predios, se destaca que en un 16,70% de ellos predominan los minifundios con áreas hasta 0,5 hectárea, continua con el 14,61% predios Mayores 3 ha. – hasta 5 ha. Los predios que mayor área ocupan son los predios grandes Mayores 200 ha. – hasta 500 ha con el 28,99% del área

total, seguidos por los predios Mayores 50 ha. – hasta 100 ha con el 20,25% del área total.

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

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



Fuente: UPRA (2023).

5.4.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

La normatividad vigente del suelo urbano y rural de Caimito está regida mediante el acuerdo N.º 009 del 2002 por medio del cual se adopta el esquema de ordenamiento territorial del municipio de Caimito, ajustado en el año 2009.

La zonificación de los usos del suelo rural de Caimito se encuentra especificada en el artículo 189 del Esquema de Ordenamiento Territorial, establecida a partir de zonificación biofísica. En específico para el mercado de tierras rurales, se destaca el uso de Desarrollo Agrario y aprovechamiento forestal, en la cual

reglamenta categorías de Agricultura semi tecnificada, agricultura tecnificada de cultivos transitorios y perennes con alta inversión de capital, plantaciones de árboles nativos introducidos y exóticos, para distintos usos: madera, leña, subproductos del bosque; protección de los suelos y otros recursos naturales renovables

También de acuerdo con los renglones productivos del municipio se reglamenta el uso pecuario mediante las denominadas Zona Ganadera (PGI) que permite ganadería de doble propósito en pastoreo intensivo, recuperación, cultivos transitorios y/o perennes, con intercalaciones de praderas en pastos mejorados para pastoreo semi intensivo con fines de doble propósito.

Respecto de suelo de desarrollo restringido se reglamenta la categoría suburbana que permite asentamientos humanos tradicionales, correspondientes a las cabeceras corregimentales de la jurisdicción. Así como los corredores viales, Zonas Recreativas que comprende campos de fútbol, béisbol, polideportivos, ciénagas y otras zonas de actividad recreativa.

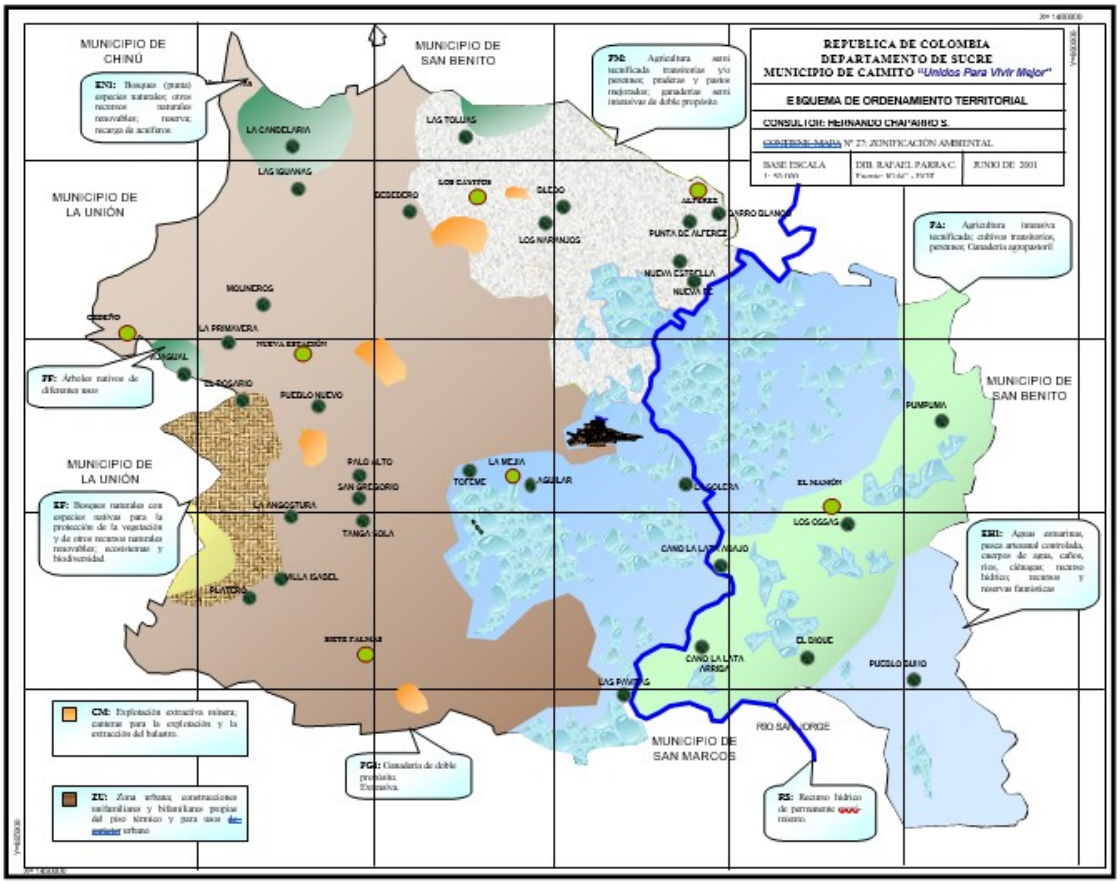
En la zona suburbana los usos permitidos promueven la subdivisión rural y las parcelaciones, los cuales tienen alto impacto en el mercado de tierras rural toda vez que en estas zonas se presentan los mayores precios de las tierras con relación a los sectores que tienen otra norma, sin embargo, en el mapa de rangos de precios comerciales de la tierra no se visualizan dada la escala 1:100.000 del presente estudio

Finalmente, el instrumento de planeación del municipio de Caimito señala una importante variedad de suelos de protección local, de acuerdo con determinantes ambientales de mayor jerarquía destacan por ejemplo los bosques naturales con especies nativas para la protección del recurso hídrico y otros recursos naturales renovables, protección del ecosistema y de la biodiversidad.

Así mismo, el EOT busca proteger los recursos hídricos de permanente Movimiento como el río San Jorge, la Reserva Forestal que son Bosques

naturales con especies nativas para la protección de la vegetación y otros recursos naturales renovables; la conservación de ecosistemas y de la biodiversidad, las aguas generales para la extracción de peces y moluscos, las ciénagas, cuerpos de agua recurso hídrico y reserva faunística y la zona de explotación y extracción minera.

Figura 25. Mapa de zonificación general para el uso del suelo Caimito



Fuente: Alcaldía municipal de Caimito (2002)

El municipio de Caimito presenta diferentes áreas de desarrollo restringido. La población del municipio está conformada por alrededor de 19.000 habitantes, representando un 48,2% de mujeres y un 51,8 de hombres, distribuidos en un 23% en la zona urbana y un 77% en la zona rural. La mayoría de los habitantes se ubican en los centros poblados y en la cabecera municipal. Gran parte de la población vive en fincas o parcelas y se dedican a su explotación directa. Durante

la temporada de lluvias, las personas que viven la zona del río se ven obligadas a emigrar y buscar refugio en las orillas de las carreteras debido a las inundaciones.

En cuanto a los asentamientos indígenas, se han identificado dos en La Esperanza y Villa Fátima de la Etnia Zenú. No se presentan desarrollos urbanísticos ni industria en la zona, pero el municipio cuenta con un potencial turístico interesante debido a la ciénaga La Mejía. Además, se han identificado explotaciones mineras e hidrocarburos en Antioquia que contaminan el rio Cauca afectando de forma directa la calidad de los cuerpos de agua de la zona de Caimito. En el municipio de Caimito, se observa un aumento en el uso del suelo destinado a actividades agropecuarias, especialmente ganadería, lo que evidencia un alto grado de sobreexplotación del suelo.

Además de la reglamentación de los usos del suelo, la subexplotación de los suelos rurales debido a problemas climáticos como sequías e inundaciones es una preocupación significativa. Estos problemas impiden una explotación adecuada de las tierras, afectando la producción agrícola y ganadera, así como otros usos del suelo previstos en la zonificación. Estos conflictos de uso del suelo impactan en forma directa en la dinámica y el mercado inmobiliario de las tierras del municipio, puede ocasionar aumento del precio de la tierra, ya que la demanda de tierras agrícolas por parte de grandes empresas o para otros usos (urbanización, minería, entre otros) puede elevar los precios, haciendo que sea inasequible para los pequeños agricultores.

5.4.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La Tabla 18 presenta las áreas de cultivos en hectáreas cosechadas por año y el rendimiento de toneladas por hectárea principalmente para el segundo semestre del año 2022 de acuerdo con el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales (EVAS) 2019 - 2022, elaborado por la UPRA, con base en la información suministrada por los municipios, portal SICA, Federación Nacional

de Cafeteros, ENAM –DANE, Fedearroz, agremiaciones de productores locales, entre otros.

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

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Maíz amarillo	350,00	3,90
Yuca	65,00	10,00
Arroz Secano Mecanizado	38,00	3,30
Patilla	37,00	11,00
Yuca Industrial	27,00	17,00
Arroz secano Manual	20,00	3,20

Fuente: UPRA (2022a)

Otro producto agrícola de menos cobertura en cuanto a su cultivo, pero que representa un renglón importante es el mango criollo y el plátano. Le sigue en importancia a la actividad agrícola, la actividad de piscicultura con cultivos de especies como la tilapia blanca, el bocachico, la tilapia y la mojarra, con una producción de 4 toneladas en 6 estanques. Estos productos son comercializados en Sincelejo, Sahagún y Montería. La ganadería del municipio es de tipo extensivo, con modalidad doble propósito, y se lleva a cabo en las partes altas y las orillas de los arroyos. Según la información del Comité de Ganaderos de San Marcos, el inventario ganadero es de 36.000 cabezas. Además, se crían especies como cerdos, chivos y búfalos los cuales representan 5.500 cabezas, ubicados principalmente en Siete Palmas y el Mamón.

En el municipio de Caimito en los últimos años se ha generado un fenómeno de desplazamiento agrícola por el uso pecuario. El desplazamiento de la agricultura y la baja producción agraria tienen profundas implicaciones socioeconómicas y ambientales, afectando tanto a la viabilidad de la producción de alimentos a pequeña y mediana escala como a la estabilidad y el bienestar de las comunidades rurales, causando éxodo rural, pobreza rural, inseguridad alimentaria, pérdida de tierras y obstáculos para jóvenes agricultores. Este desplazamiento agrícola puede ocasionar cambio en la dinámica y precio de la tierra porque la presión para cambiar el uso del suelo de agrícola a otros usos más lucrativos puede llevar a una reducción de la superficie cultivable disponible.

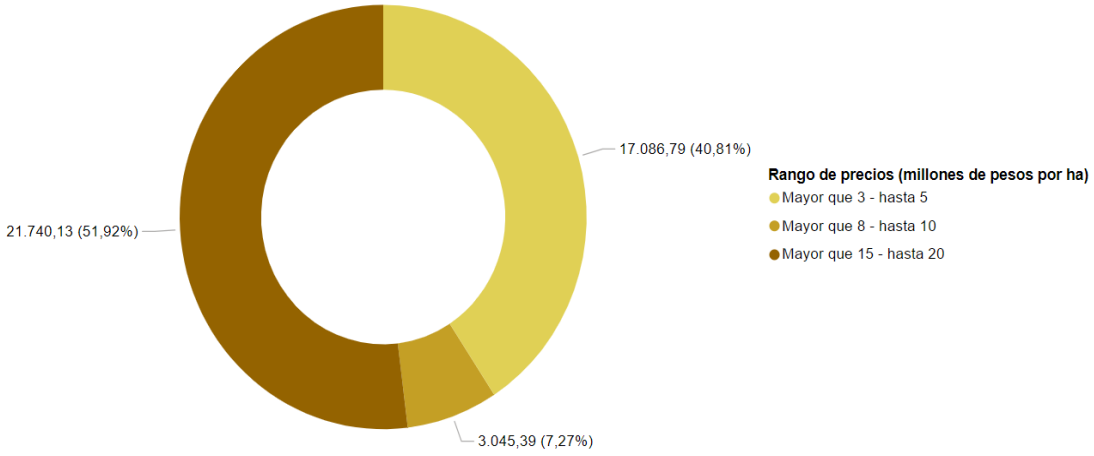
Para abordar estos problemas, es fundamental implementar políticas que apoyen a los pequeños y medianos agricultores, promuevan el acceso a la tierra para jóvenes agricultores, y aseguren la sostenibilidad de la producción agraria. En cuanto a la agroindustria, la producción de leche se vende en Cedeño a una planta de procesamiento que elabora quesos, especialmente tipo doble crema Mozzarella y costeño, que se comercializan en Barranquilla y Medellín.

El jornal para actividad agrícola varía entre $30.000 y $40.000 en una jornada de 7 am a 11 am, al igual que para fumigación, pero es medido por el número de tanques de fumigación. Por su parte, el valor del jornal para actividades agropecuarias varía entre $40.000 y $90.000, dependiendo del tipo de labor.

5.4.5. Dimensión económica

Se han determinado tres rangos de precios comerciales de tierra rural Escala 1.100.000. La Figura 26 muestra el rango de precios de la tierra en el municipio de Caimito, donde el rango de precio de tierra rural precio predominante es mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea con un 51,92 % 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 Caimito



Fuente: UPRA (2023).

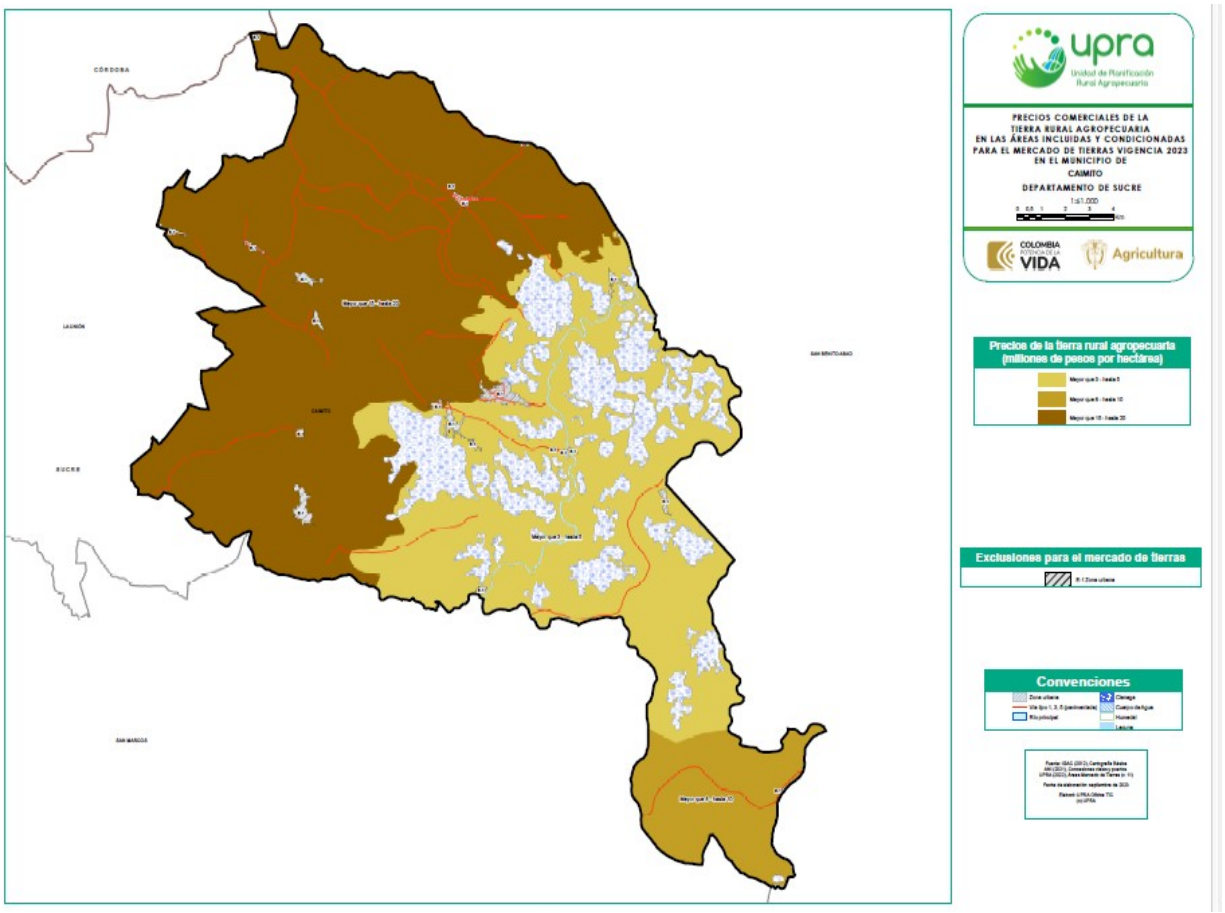
La descripción de los rangos de precios de la tierra definidos en el municipio son los siguientes:

Mayor de 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: son los suelos aledaños al complejo de ciénagas, del municipio de caimito en donde abundan los espejos de agua, suelos susceptibles a inundación en épocas de verano son suelo de alta capacidad productiva con gran variación de valor potencial de entre 30 a 80 puntos, tierras bajas, con pendiente entre a y b, por sus limitantes del suelo principalmente la inundación hace que estas tierras tengan un aprovechamiento según el comportamiento climático, es decir, en época de inviernos se inundan y no son aprovechables, son los 6 primeros meses del año y la temporada seca que es el segundo semestre del año son predios con buena producción agropecuaria, por eso tiene los precios más bajos por hectárea en el municipio, más aún en la actualidad presenta inundación causada por el boquete Caregato del rio Cauca.

Mayor de 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: son tierras bajas, con pendientes planas y ligeramente inclinadas, valor potencial de 30 a 61 puntos, es un sector alejado del casco urbano con vías en mal estado de conservación, suelos aptos para ganadería semi intensiva y para la ganadería y la pesca.

Mayor de 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: son tierras altas con pendientes planas y ligeramente inclinadas, con valores potenciales predominantes de 30 a 49 puntos, con vías en regular estado de conservación y la vía principal e intermunicipal pavimentada, sobre este corredor vial se pueden encontrar precios de tierra más altos que el propuesto entre 20 y 25 millones de pesos por hectárea, para los frentes sobre esa vía, (no zonificado por la escala 1:100.000 del presente estudio), esta zona se caracteriza por tener actividad agropecuaria, arroz secano, maíz y ganado semi intensivo.

Figura 27. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria Caimito



Fuente: UPRA (2023).

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

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	17.086,79	Predios aledaños a la zona de ciénaga, Corregimiento el Mamon.	Cuerpos de Agua (CA)	Entre 1 y2 horas	Hasta 0,5 ha y Mayor a 50 ha hasta 100 ha	Suelo de alta capacidad productiva
Mayor que 8 hasta 10	3.045,39	Corregimiento El Mamon y vereda el Búho	64-69 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 200 ha hasta 500 ha	Ganadería y pesca
Mayor que 15 hasta 20	21.740,13	Costado Nor occidental, Corregimietnos Alférez, El Cayito, Cedeño, Nueva Estación, La Mejía y Siete Palmas	19 – 26 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 20 ha hasta 50 ha	Actividad agropecuaria

Fuente: UPRA (2023)

En el rango de Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea en la estadística predomina el rango de valor potencial de CA (cuerpo de agua) porque gran parte de esta zona está compuesta por espejos o cuerpos de agua conformada por ciénagas, pero los terrenos aledaños a estas ciénagas son aprovechados en tiempo seco y se comercializan en valores cercanos a este rango de precio. Después de los cuerpos de agua predominan con un 29,85% valores potenciales de 70 a 76 puntos.

En este mismo rango de precio de la tierra Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea el tamaño promedio predominante por cantidad de predios hasta 0,5 hectáreas, con un área ocupada de 48,41 hectáreas equivalente a 0,10% de área total de la zona con este rango de precios, pero el tamaño predominante por la mayor cantidad de área ocupada del total de área de la zona con este precio de la tierra Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea es el rango de tamaño predial Mayor a 50 - hasta 100, con un área ocupada de 8.629,21ha equivalente al 21,55%

Se encuentran diferentes precios de arriendo de la tierra rural agropecuaria, dependiendo del tipo de cultivo o actividad económica. Una modalidad común es arrendar a medias la producción.

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola Arroz	De $ 600.000,00 a $700.000,00	Ha	Semestral	En todo el municipio
Agrícola – Yuca industrial	$ 800.000,00	Ha	Anual	En todo el municipio
Pecuario - Ganado escotero	$ 30.000,00	Cabeza	Mensual	UGG: 1 por hectárea
Pecuario Ganado vaca Parida	$ 40.000,00	Cabeza	Mensual	UGG: 1 por hectárea

Fuente: UPRA, (2023).

5.4.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Caimito

Actualmente, en el municipio de Caimito el valor unitario de tierra está influenciado por las clases de suelo, la producción y los factores climáticos por esta razón los precios de la tierra más bajos se presentan en las zonas inundables aledañas a las ciénagas, donde su aprovechamiento es únicamente de un semestre al año (tiempo de verano). 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.

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

Para abordar los fenómenos como el desplazamiento agrícola por otros usos, es fundamental implementar políticas que apoyen a los pequeños y medianos agricultores, promuevan el acceso a la tierra para jóvenes agricultores, y aseguren la sostenibilidad de la producción agraria. Esto puede incluir medidas como subsidios, acceso a crédito, capacitación en técnicas agrícolas sostenibles, y protección legal de las tierras comunales e indígenas. Además, es esencial fomentar mercados y centros de acopia locales que disminuyan los desplazamientos de productos para su comercialización que fortalezcan la economía rural y mejoren la seguridad alimentaria.

5.5. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Chalán

5.5.1. Dimensión contextual

Chalán es un municipio localizado en el departamento de Sucre, aproximadamente a 40,00 kilómetros de la capital Sincelejo. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado en la región norte del departamento. Chalán limita al norte con el municipio de El Carmen de Bolívar perteneciente al departamento de Bolívar, al sur con el municipio de Los Palmitos, al oriente con el municipio de Ovejas y al suroriente con el municipio de Colosó.

El municipio de Chalán de acuerdo con la clasificación de Holdridge se encuentra dentro de Bosque húmedo montano bajo (bh-MB). Según el Plan de Desarrollo Municipal, la temperatura media multianual es de 24°, cuenta con clima cálido seco, variando un poco su temperatura según la altura sobre el nivel del mar. En el municipio de Chalán sólo se presenta un piso térmico, el cálido. Esta región climática está comprendida en la zona aproximadamente entre los 200 y 600 msnm según el mapa topográfico de Chalán, finalmente la precipitación se encuentra entre 900,90mm a 1650,00mm anuales según el plan de Desarrollo. En el municipio se encuentra entre las microcuencas de los arroyos Pechilín y Caracolí, por otro lado, los abastecimientos de agua son por medio de los afloramientos de la Candelilla, Pizarro, Guacharaco y El Sereno.

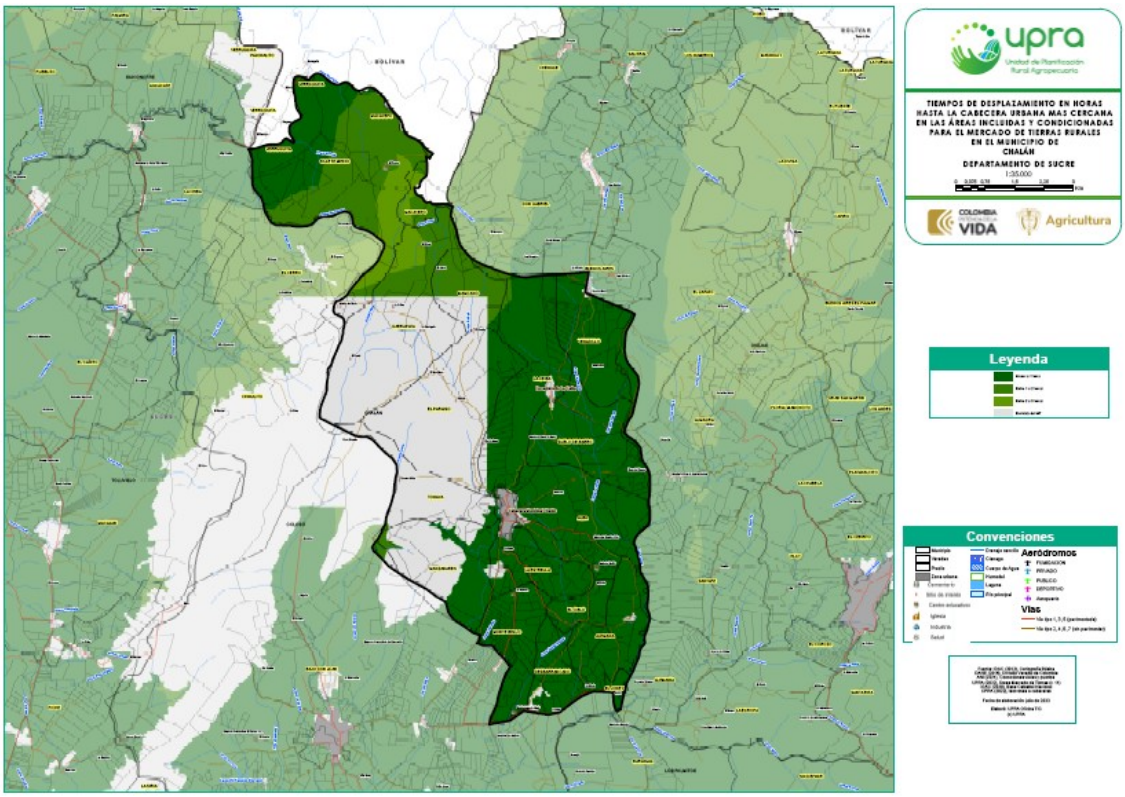
Como factores de riesgo a destacar se encuentran los asociados con fenómenos de origen hidrometeorológico como las inundaciones principalmente en el corregimiento de la Ceiba, Vendavales en las veredas de Alemania, Joney y Los Comuneros, avalanchas principalmente en las veredas de Alemania y el corregimiento la ceiba, aspecto generado por fuentes de agua que provienen de la zona montañosa.

El área del municipio es de 8.413,09 hectáreas, y según las proyecciones del DANE (2023), la población es de 4.786 habitantes de los cuales el 36,00% de la población es rural y 64,00% urbana. El municipio en su zona rural está compuesto por las veredas: Joney, Alemania, Rancho Rojo, El Cielo, Desbarrancado, Montebello, Manzanares y Cacique y un corregimiento, La Ceiba.

En cuanto a vías, el municipio se compone por vías secundarias y terciarias construidas en material de afirmado, asfalto y en algunas partes de las zonas altas en placa huella, en cuanto a la parte baja, las vías se encuentran en afirmado y placa huella. En general, la infraestructura vial está en buen estado. Respecto a la accesibilidad veredal, la parte norte del municipio presenta problemas de acceso, ya que no se cuenta con red vial.

El lugar más apartado se encuentra hacía la parte norte de los montes de María ubicado al costado noroccidental del límite con el municipio de Colosó y la vereda de Macabeyo, donde no se encuentra cobertura vial adecuada y los recorridos se hacen principalmente en equino, por lo cual existen desplazamientos entre dos (2) a tres (3) horas desde la cabecera urbana. Por otra parte, los sectores de El Tesoro y Sillete Medio presentan tiempos de desplazamiento hacia el casco urbano entre una y dos horas aproximadamente. En general, la zona rural presenta un tiempo de desplazamiento predominante menor a una hora desde cualquier parte del municipio a la cabecera urbana, lo que indica en términos generales una buena conectividad vial rural.

Figura 28. Tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Chalán



Fuente: UPRA (2023).

En lo que respecta a los servicios públicos, en la zona rural del municipio, el acueducto tiene una cobertura aproximada del 80% según el plan de Desarrollo Municipal. Los pobladores rurales captan el agua a través de una presa lateral que obtiene el agua que baja de los ojos de agua (manantiales) de la Reserva Natural protectora Coraza principalmente y de los afloramientos de la Candelilla, Pizarro, Guacharaco y El Sereno. La cobertura del servicio de energía eléctrica es aproximadamente del 89,3% según el plan de Desarrollo Municipal y para la parte de piedemonte la mayoría de las veredas cuentan con este servicio. En la parte montañosa se dificulta el suministro de este servicio, ya que, según lo informado en la entrevista realizada en la Alcaldía municipal, la misma empresa prestadora del servicio de energía Electricaribe S.A. certificó que era poco viable que ellos pudieran instalar sus redes en las zonas altas en razón a la dificultad de

acceso vial que se presenta en esta región, por lo que se implementó un proyecto fotovoltaico beneficiando aproximadamente a 73 personas. En lo que respecta a los servicios de internet y telecomunicaciones en el municipio, la cobertura en la zona rural es muy baja, teniendo en cuenta que únicamente se da para las instituciones educativas y en el corregimiento La Ceiba, en este último, fue instalada una antena por parte del programa Colombia científica, el cual tiene como objetivo aportar al mejoramiento de la calidad de las instituciones educativas y a desarrollar la capacidad investigativa regional.

El municipio hay Registraduría y corresponsal bancario únicamente, teniendo una baja presencia institucional, por lo cual para los otros diferentes trámites la población debe dirigirse a municipios colindantes. En cuanto a las instituciones educativas en el municipio de Chalán, hay un total de seis centros de educación primaria en la zona rural, una escuela en la vereda Joney, dos instituciones educativas en las veredas Manzanares y El Cielo y en la parte urbana se tiene un centro educativo hasta secundaria el cual ofrece doble titulación según convenio con el SENA, de este último pese a no tener una oficina propia en el municipio, la entidad educativa ha realizado un convenio interadministrativo impulsado desde la Alcaldía con el cual se está capacitando a la población Chalanera a través de las asociaciones de pequeños productores, mujeres y jóvenes.

A nivel salud cuenta con una sola entidad encargada de la prestación de los servicios de salud de primer nivel (IPS) de naturaleza privada localizada en la cabecera municipal. Los servicios de salud de mayor nivel de complejidad son atendidos en los Hospitales Regional de Sincelejo y del municipio de Corozal. En lo que respecta a la adecuación de tierras el municipio no tiene un distrito de riego, para el suministro de agua para fines productivos se han implementado sistemas de riego que conducen el agua desde las quebradas y nacimientos para utilizarse en el riego de diferentes cultivos, este sistema es diferenciador en el mercado de tierras rurales en especial aquellos que presentan buena disponibilidad de aguas son predios con precios de tierra más altos.

Respecto al componente diferencial, se presentan asociaciones con enfoque agropecuario, integrados por la población en general, es decir, mujeres, jóvenes y adultos mayores. Entre las más reconocidas están Asociación de productores agroecológicos de Chalán, Asociación de productores agropecuarios para el desarrollo de desbarrancado Chalán, Asociación de productores agropecuarios y ambientalistas de Chalán, Asociación de productores apícolas de la vereda el cielo Chalán, Cooperativa multiactiva productores de Chalán gestores de paz Montes de María, Asociación de pequeños productores de plátano de Chalán, Asociación de pequeños productores agrícolas de la ceiba Chalán, Asociación de productores de alta montaña de Chalán, ASOJUVENTUD entre otros. Las mujeres tienen participación por medio de asociaciones ubicadas en la verada Nuevo Manzanares y el corregimiento de la Ceiba, según información otorgada por medio de la entrevista realizada en la alcaldía municipal. En cuanto a los jóvenes, después de terminar la secundaria, algunos de ellos cuentan con doble titulación o acceden a los diversos programas del SENA, por otro lado, la mayoría de ellos acceden a programas y educación superior en otros municipios generando un déficit de personal calificado. No se dispone de información sobre el adulto mayor que se pueda incluir.

Con relación al componente de seguridad, el municipio de Chalán presenta un nivel de riesgo Medio de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, el cual presenta el índice más alto en el departamento de sucre e impacta en el mercado de tierras especialmente en comercialización de productos en algunos sectores y el precio de la tierra que tiende a disminuir a medida que este índice es más alto.

Chalán se clasifica en la categoría ruralidad intermedia, caracterizándose especialmente dado que Chalán es el segundo municipio de menor extensión del departamento de sucre.

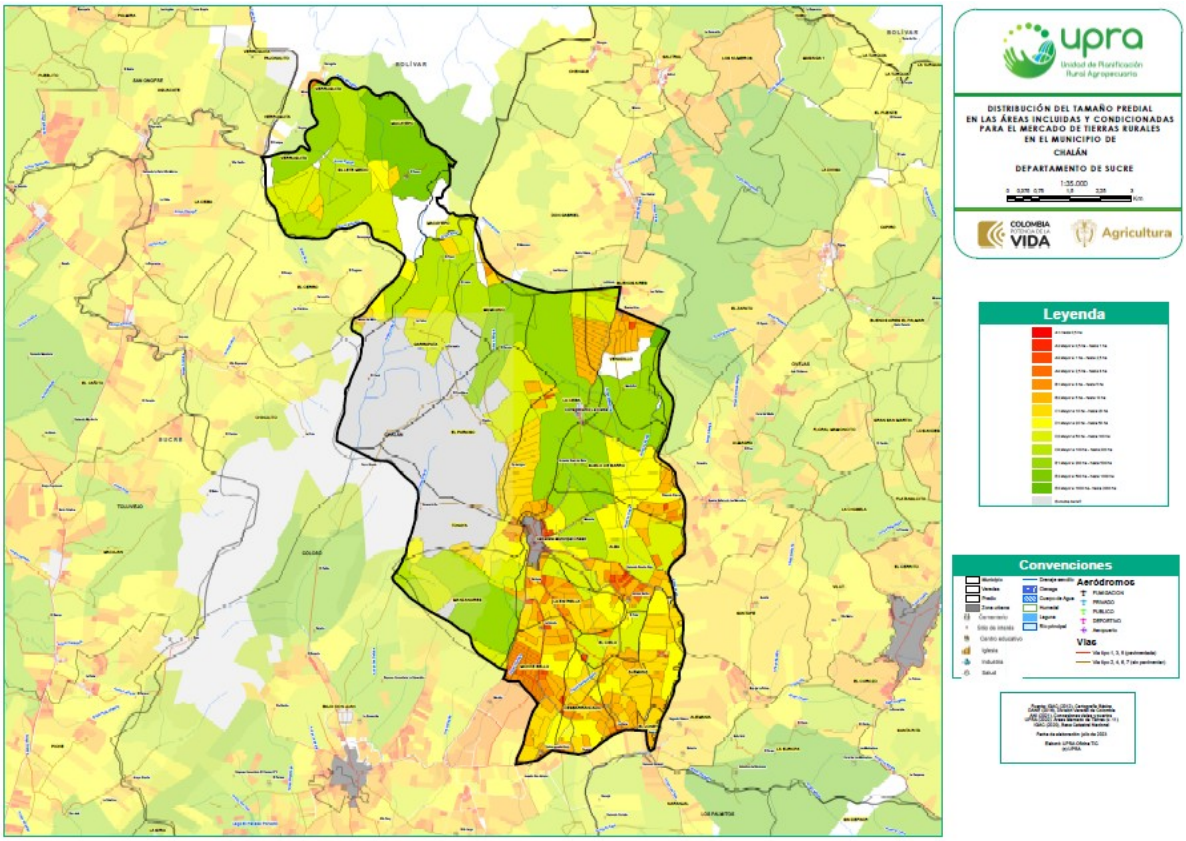
5.5.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

El municipio de Chalán presenta un problema critico en cuanto a la regularización de la propiedad, donde se presenta una alta informalidad en la tenencia de la tierra. En general presenta una informalidad mayor al 75%, pues aproximadamente el 86% de las negociaciones se hacen sin títulos formales, (UPRA, 2020); 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 el municipio se presenta una particularidad y es la tenencia de la tierra con la figura de proindiviso, siendo una finca subdividida físicamente en parcelas, pero jurídicamente se asocia a un predio mayor extensión. La ocupación de estos terrenos se originó principalmente por invasiones que posteriormente el Estado compró, fenómeno ocasionado mayoritariamente por el desplazamiento forzado derivado del conflicto armado que ha atravesado este municipio. Referente a la titulación, en su momento el INCORA tituló predios en el municipio, sin que estos fueran registrados debidamente ante el IGAC; posteriormente entró el INCODER quien realizó la respectiva titulación, pero de las fincas o globo en general y no de los predios de forma individual.

Los tamaños de los predios son variados. En el sector agrícola, se manejan terrenos que generalmente oscilan entre 3 y 20 hectáreas, aspecto que se encuentra en línea con la U.A.F. establecida en el municipio. En una menor escala (número de predios) pero con mayor envergadura o extensión e encuentran predios con áreas de 200 ha hasta las 500 ha, ubicados principalmente en la parte norte de la cabecera municipal.

Figura 29. Mapa de distribución del tamaño predial en Chalán



Fuente: UPRA (2023).

5.5.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

El municipio de Chalán 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 Proyecto de Acuerdo de 2000, "Por el cual se adopta el esquema de ordenamiento territorial del municipio de chalan, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio".

La economía del municipio de Chalán depende en alto porcentaje de la actividad agrícola, por lo cual otro tipo de actividades como la minería no se desarrolla en la actualidad, 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. No obstante, el municipio no cuenta con títulos ni solicitudes mineras, conservando la vocación de uso agrícola del territorio.

Dentro de la categoría de usos de suelo rural se destaca las áreas de Especial Significancia ambiental, que permiten usos forestales protectores, agricultura intensiva y sistemas silvopastoriles asociado extensivo, así como forestales protectores, de los cuales son áreas especialmente excluidas del mercado de tierras o que su precio comercial de la tierra es menor por ocasión a la restricción del uso. Sin embargo, estas áreas protegidas en muchas zonas del municipio no están siendo respetadas para la cual se están afectando zonas protegidas para el desarrollo de suelos productivos lo que ha configurado uno de los mayores conflictos de uso de la tierra en el municipio.

La industria no se considera un factor que genere conflicto, toda vez que en el municipio no se está desarrollando actividad de este tipo. En cuanto al turismo, el municipio tiene potencial que hasta ahora se encuentra en proceso de desarrollo, se ha organizado a través de un convenio interadministrativo que entablo la alcaldía municipal con el SENA, en el cual crearon una alianza del turismo para formar a los guías turísticos y para capacitarlos en temas relacionados con la comida y bebidas tradicionales.

El municipio de Chalán en general es reconocido por los balnearios que se han generado gracias a los nacimientos de agua que se originan en la Reserva Natural Forestal Protectora (RNFP) Serranía de Coraza y Montes de María. De manera similar, esta jurisdicción Chalán cuenta con atractivos turísticos tales como la Piedra de los Enamorados o de Candela, el Rincón de la Loca Lucia, el Sobacón y las Tinas.

5.5.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La principal actividad económica en el municipio es la agricultura, estos productos agrícolas se encuentran en función del relieve y ubicación espacial a lo largo de la zona rural, dentro de los cuales los más representativos son el ñame con las variedades espina botón, alemán y diamante, a su vez la yuca amarga (casabe) es producida en la parte del piedemonte de la región con la cual se fabrica la cerveza "Primitiva"; ya para la parte de alta de montaña se presenta cultivos como el cacao, aguacate, piña, café, maíz, yuca, tabaco, yuca chirosa, arroz secano y maíz.

De este último es muy apetecida la variedad Cariaco, que es la más comercializada de la zona. Cabe resaltar que el municipio de Chalán hace parte del cinturón maicero del departamento de Sucre, conformado de manera conjunta con los municipios de Ovejas y Colosó. El maíz de esta región es demandado por varios municipios del departamento de Antioquia, ya que este producto se distingue por sus características nutritivas, su grano es más pesado en comparación con el maíz común y es mayor en su tamaño.

Por su parte, en la reserva de la sociedad civil "Caracolí" se producen cultivos de cacao, café y aguacate que son de tardío rendimiento y a su vez son amigables con el medio ambiente, por lo que fomentan la reserva y protección de estas fincas. Estas poblaciones hacen convenios con las universidades, desarrollando proyectos productivos enfocados en temas ambientales.

Es importante indicar que dentro del municipio no se realiza la transformación de las materias primas, los centros de distribución de los productos agropecuarios producidos en Chalán son principalmente en la ciudad de Montería, al departamento de Antioquia y para consumo interno del municipio. Los alimentos son almacenados en bodegas ubicadas principalmente en el casco urbano. Sin embargo, al igual que en otros municipios la yuca industrial se comercializa a las

plantas transformadoras que se localizan en la región, transformándolas en almidón y en productos de valor agregado.

En cuanto a los costos de establecimiento, desarrollar agrícolamente una hectárea de terreno depende del sistema productivo. En términos generales, para establecer una hectárea de maíz podría estar aproximadamente entre $400.000 y $600.000 y para una hectárea de yuca por ejemplo los costos pueden oscilar entre $900.000 y $1.000.000. Cabe resaltar que a esos costos hay que sumarles el arado de la tierra que podría estar en $400.000 la hectárea y en el caso en que la tierra no sea propia sino alquilada, se debe sumar un costo de $200.000 aproximadamente.

Finalmente, el valor jornal, el cual según lo informado en la entrevista realizada a los profesionales de la Alcaldía de Chalán oscila entre los $25.000 y $30.000 jornada completa y sin incluir la alimentación.

La Tabla 21 presenta las áreas de cultivos en hectáreas cosechadas por año y el rendimiento de toneladas por hectárea principalmente para el segundo semestre del año 2022 de acuerdo con el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales (EVAS) 2019 - 2022, elaborado por la UPRA, con base en la información suministrada por los municipios, portal SICA, Federación Nacional de Cafeteros, ENAM –DANE, Fedearroz, agremiaciones de productores locales, entre otros.

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

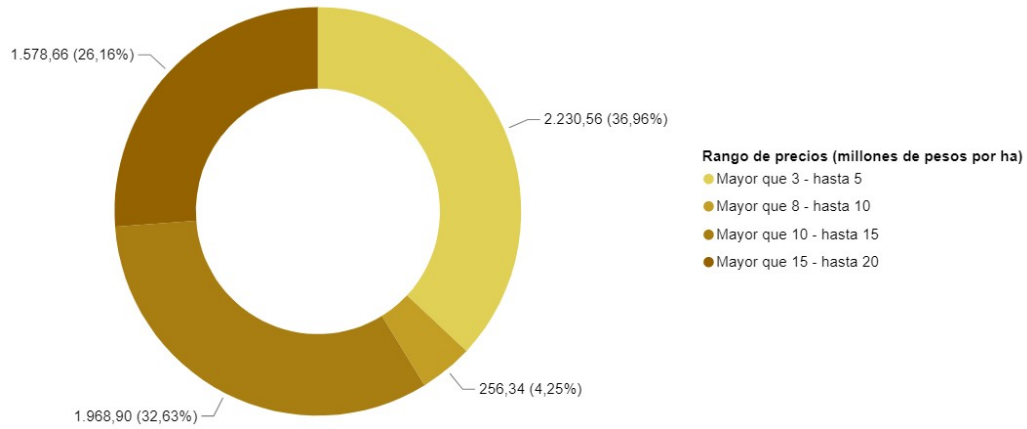
CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Maíz amarillo tecnificado	20,00	3,00
Maíz amarillo tradicional	30,00	3,20
Yuca	71,50	2,50
Arroz Secano Manual	234,00	1,70
Frijol	20,00	1,00

Fuente: UPRA (2022a).

5.5.5. Dimensión económica

Se han determinado cuatro rangos de precios comerciales de tierra rural Escala 1.100.000. La Figura 30 muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Chalán, donde el rango de precio de tierra rural predominante es mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea con un 36,96% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 30. Distribución de precios comerciales en Chalán.



Fuente: UPRA (2023).

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

Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía moderadamente inclinada a Moderadamente escarpada con pendiente clase c, d, e y f (7-12%, 12-25%, 25-50% y 50-75%), prevalece con un 10,13% valores potenciales de 35 a 40 puntos, los tamaños prediales predominantes son mayores a 20 ha hasta 100 ha en un 45,46%, son sectores ubicados en la parte norte del municipio, con un tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas, con vías en regular estado de conservación, tierras donde predomina la erosión moderada y la susceptibilidad a la pérdida de suelo. Así mismo, la calidad de los suelos y la escasa disponibilidad de agua limita el desarrollo de

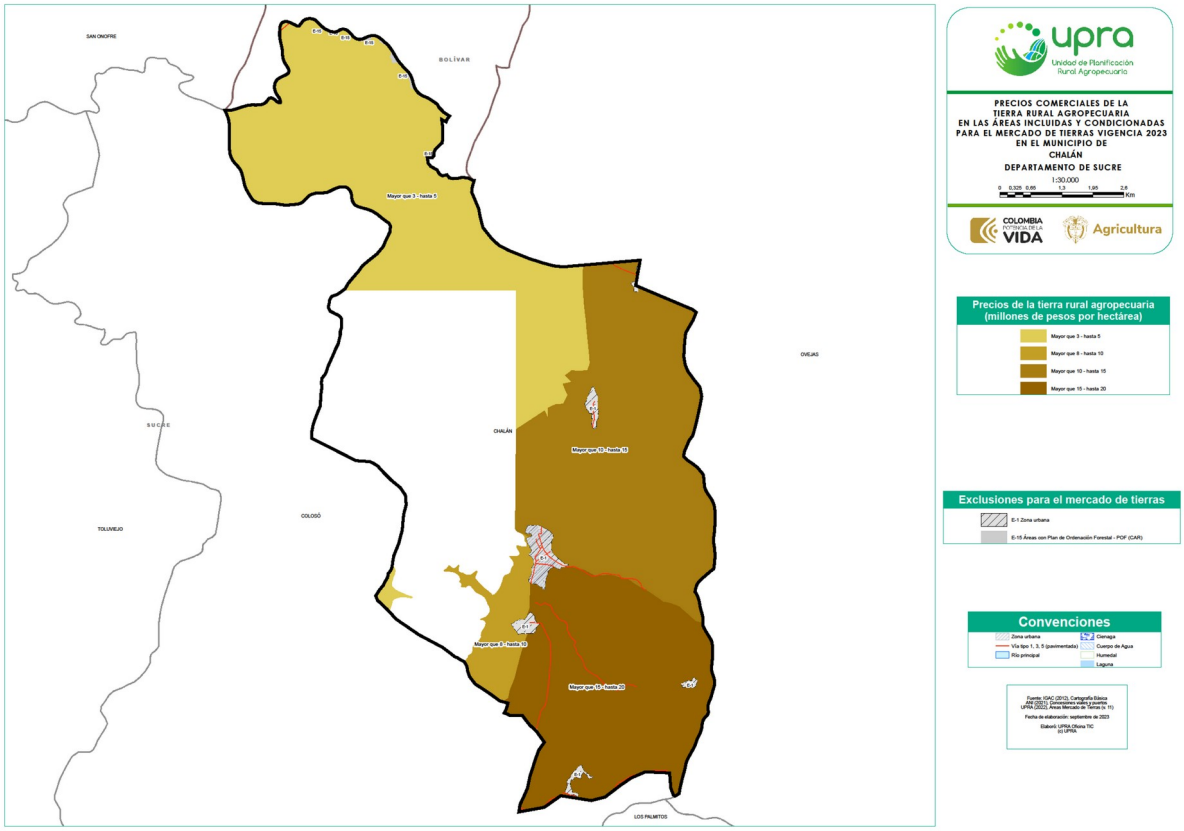
sistemas productivos, razones por lo cual es el valor más bajo y a su vez el rango de precios de tierra rural que predomina a nivel municipal.

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía moderadamente inclinada a Moderadamente escarpada con pendiente clase c y f (7-12% y 50-75%), con valores potenciales predominantes de 64 a 69 puntos, los tamaños prediales predominantes son mayores a 5ha hasta 10ha y mayores a 50 ha hasta 100 ha, son sectores ubicados en la parte sur del municipio, con un tiempo de desplazamiento menor a 1 hora, con vías en regular y buen estado de conservación, cuenta con buena oferta en la cobertura de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica debido a la cercanía que tiene con el casco urbano. Sin embargo, corresponde a predios con grandes extensiones de tierra que presentan erosión y susceptibilidad a la pérdida moderada de suelos.

Mayor que 10 hasta 15 millones por hectárea: Son tierras con topografía plana a Moderadamente escarpada con pendientes clase a, b, c, f (0-3%, 3-7%, 7-12% y 50-75%), prevalecen con un 38,31% tierras con valores potenciales de 64 a 69 puntos, los tamaños prediales predominantes son mayores a 5ha hasta 20ha en un 60,42%, son sectores ubicados en la parte oriental del municipio, con un tiempo de desplazamiento menor a 1 hora, con vías en regular y buen estado de conservación, estos suelos tienen como limitantes partes inundables, pero los favorece la cercanía al casco urbano y al corregimiento La Ceiba.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía plana a Moderadamente escarpada con pendientes clase a, c, e (0-3%, 7-12% y 25-50%), con valores potenciales predominantes de 64 a 69 puntos, los tamaños prediales predominantes son mayores a 3 ha hasta 10 ha en un 66,66%, son sectores ubicados en la parte sur del municipio, con un tiempo de desplazamiento menor a 1 hora, con vías en buen estado de conservación y con cercanía al casco urbano, por lo que son las zonas que presentan el valor comercial más alto de todo el municipio.

Figura 31. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria en Chalán



Fuente: UPRA (2023).

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

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	2.230,56	Verruguita, Macayepo, Sillete Medio, Mamcano,	27-34	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 20 hasta 50 Ha y Mayor a 50 hasta 100 Ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 8 hasta 10	256,34	Manzanares	64-69	Menor a 1 hora	Mayor a 5 hasta 10 Ha y Mayor a 50 hasta 100 Ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 10 hasta 15	1.968,90	Alba, Suelo de Barro, La Ceiba, Venadillo	64-69	Menor a 1 hora	Mayor a 5 hasta 10 Ha y Mayor a 10 hasta 20 Ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	1.578,66	La Estrella, El Cielo, Montebello, Alemania, Desbarrancado, El Joney	64-69	Menor a 1 hora	Mayor a 3 hasta 5 Ha y Mayor a 5 hasta 10 Ha	Agrícola y pecuario

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio existe poca oferta para el arrendamiento de tierras rurales, y los que se ofertan corresponden a suelos principalmente para el establecimiento y desarrollo de cultivos agrícolas, esta figura de renta no es tan común en el municipio, en razón a que los pobladores que realizan esta actividad generalmente son los mismos dueños de la tierra.

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola	$200.000	Ha	Semestral	Agricultura para todos los productos.

Fuente: UPRA, (2023).

5.5.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Chalán

El municipio de Chalán tiene un gran potencial económico y productivo para explotarse en agricultura, sin embargo, presenta condiciones que desfavorecen el mercado de tierras, como el orden público expresado por el Índice de Riesgo de Victimización el cual es el más alto del departamento, así como el acceso a las vías, ya que en general los tiempos de desplazamiento al interior del municipio son menores a una hora, más sin embargo el acceso en algunos sectores son de hasta de 3 horas de desplazamiento desde la cabecera municipal.

En general, los predios con la facilidad de accesibilidad vial son lo que presentan mayor demanda por los productores y, por ende, son los precios de tierra más elevados, por esta razón, las vías actúan como un factor diferenciador en la determinación de los precios comerciales de la tierra y, por lo tanto, en el mercado de las mismas tierras.

De manera similar, las tensiones y conflictos que se viven torno al inadecuado uso del suelo ocasionadas entre los límites establecidos normativamente con la realidad local de los terrenos ubicados en las áreas protegidas, han perjudicado a estas últimas, ya que a través de las llamadas "quemas" se ha transformado el

ecosistema con vocación protección forestal, a usos agrícolas, ampliando zonas de producción agropecuaria, pero sin títulos registrados.

El municipio presenta problemáticas respecto a la formalidad de los predios, la tasa estimada de predios en condición de informalidad es de aproximadamente el 85,91% siendo una de las más altas del departamento, primando la figura de proindiviso. Esta situación ha generado dificultades a la hora de acceder a créditos por parte de los productores y la afectación de los ingresos propios del municipio.

Existe una tendencia de la tierra de relación inversamente proporcional entre los rangos de precios rurales agropecuarios con los tamaños prediales, toda vez que el rango de precios mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea, predominan tamaños prediales mayor a 3 hasta 5 ha, en contraste, el rango de precios mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea el 45,46% de los predios presentan tamaños prediales mayor que 20 hasta 100Ha.

El rango de precios predomínate en el municipio es mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea, representado por el 36,96% del total de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras, y se caracteriza por ser tierras inclinadas con valores potenciales predominantes en rangos de 35-40 puntos, tiempos de desplazamientos entre 1 y 2 horas y tamaños prediales mayor a 20 hasta 50 hectáreas.

5.6. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Colosó

5.6.1. Dimensión contextual

El municipio de Colosó está ubicado en el departamento de Sucre, a 32,00 kilómetros aproximadamente de la capital Sincelejo. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado en la región norte del departamento. Colosó limita al Norte con el municipio de El Carmen de Bolívar perteneciente al departamento de Bolívar y con el municipio de San Onofre, al

Sur con el municipio de Morroa, al Este con los municipios de Chalán y Los Palmitos y al occidente con el municipio de Toluviejo.

El municipio de Colosó de acuerdo con la clasificación de Holdridge se encuentra dentro de Bosque seco tropical (bs-T). La temperatura media multianual es de temperaturas entre 18° y 38°C, cuenta con clima tropical seco, variando un poco su temperatura según la altura sobre el nivel del mar, teniendo en cuenta que Colosó hace parte de la formación serranía de San Jacinto o Montes de María. En el municipio de Colosó sólo se presenta un piso térmico, el cálido. Esta región climática está comprendida en la zona aproximadamente entre los 50 y 600 msnm, finalmente la precipitación media anual es de 1.114mm.

En cuanto a recursos hídricos, el municipio pertenece a la cuenca del Golfo de Morrosquillo, la cual se conforma por dos subcuencas (Arroyo Grande y Arrollo Pichilín) y siete microcuencas. En general se cuenta con buena disposición de aguas limpias. Como factores de riesgo a destacar se encuentran los asociados con fenómenos de origen hidrometeorológico como las inundaciones, principalmente en el caserío el Ojito por desborde del arroyo Chalán a la altura de la vía que de Colosó conduce a Maratón, de igual forma en el corregimiento Bajo Don Juan y vereda el Paraíso por desborde del lago, en la vereda La Esmeralda por desborde del arroyo las Delicias y en la vereda Vijagual por desborde del arroyo Colosó a la altura del puente en la vía de Vijagual a Colosó. Con respecto a remoción en masa, se cuenta con alto grado de susceptibilidad a la erosión en las inmediaciones del arroyo El Caño, La Cruceta y La Ceiba y una susceptibilidad media en las zonas de baja montaña.

De acuerdo con estadísticas UPRA el área del municipio es de 13.044,85 hectáreas, y según las proyecciones del DANE (2023), la población es de 9.325 habitantes, de los cuales el 48,20% corresponde a la población rural y el 51,80% a la urbana.

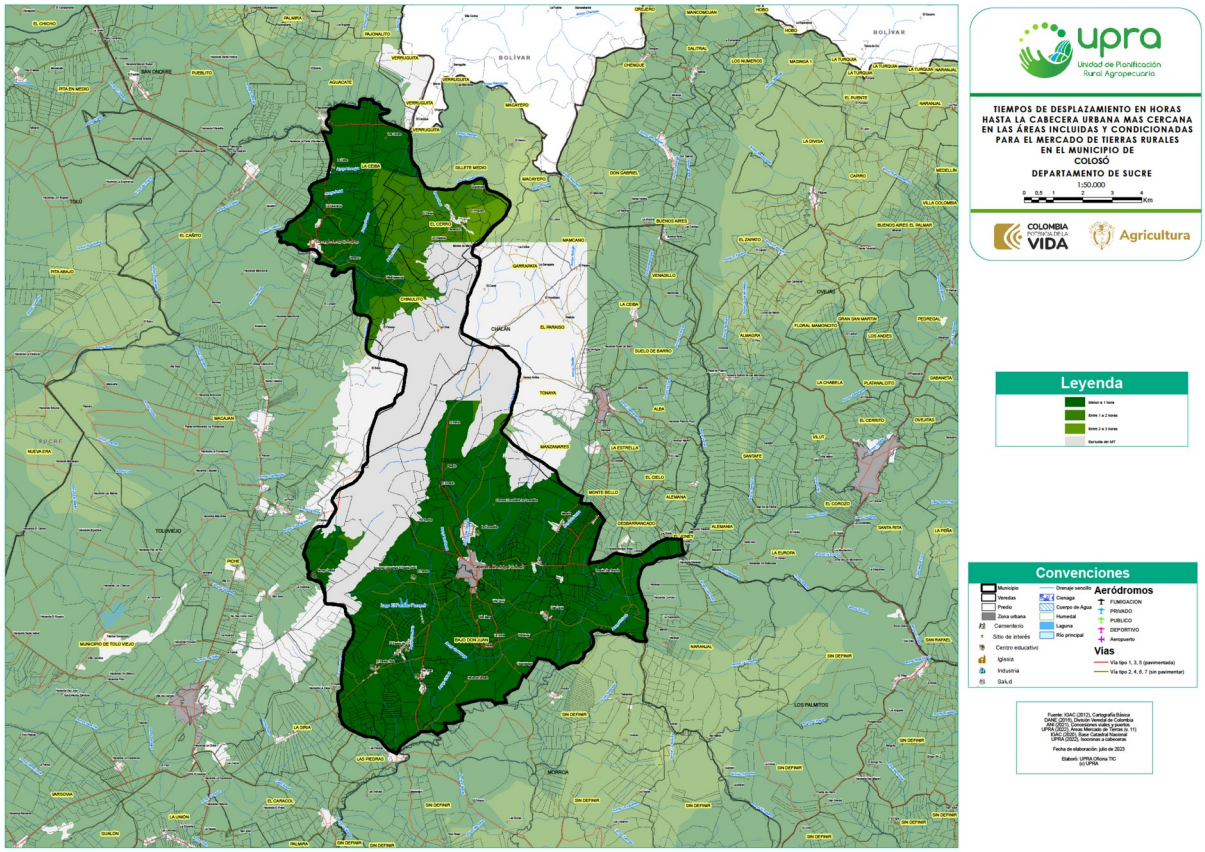
El municipio en su zona rural está compuesto por los corregimientos de Cerro, Chinulito, Ceiba, Colosó y Bajo don Juan. Con respecto a la división veredal se

compone de Brazo seco, Arenitas, Mico, Corozo, La Esmeralda, Maratón, Rebatiño, El Ojito, Desbarrancado Arriba, Desbarrancado Abajo, San Antonio, Arroyo Grande, San Miguel de Calle Larga, Vijagual, Estambul, Las Cruces, El Paraíso I La Estación, El Paraíso II, Coraza y El Zuan.

En cuanto a vías, la principal vía de acceso al municipio es la que de la capital del departamento conduce al municipio de Tolú, siendo alrededor de 33 kilómetros de vía pavimentada en buen estado, la segunda vía de acceso inicia desde la carretera Troncal de Occidente a la altura de la Cruceta en el municipio de ovejas, pasando por Chalán y llegando finalmente a Colosó, corresponde a una vía en afirmado en mal estado de conservación, por lo cual la hace poco transitable. La tercera vía de acceso al municipio inicia en un desvío a la altura del corregimiento de La Palmira del municipio de Toluviejo sobre la vía Sincelejo - Tolú, atravesando Caracol, Las Piedras y finalmente llega al corregimiento de El Bajo Don Juan de Colosó, corresponde a una vía en material de afirmado.

Por otra parte, las vías terciarias se encuentran en su mayoría en regular y mal estado de conservación, con una cobertura aproximada del 60% para toda la zona rural del municipio. Cabe mencionar que la vía de aproximadamente diecisiete (17) kilómetros que comunica la zona sur del municipio con la zona norte de Colosó se encuentra sin pavimentar, por lo que es necesario atravesar el municipio de Toluviejo para llegar, por ejemplo, del casco urbano (zona centro sur) hasta el corregimiento de Chinulito (zona norte). El lugar más apartado se encuentra ubicado a la altura de los Montes de María, más específicamente al costado nororiental del límite con el municipio de Chalán, donde no se encuentra cobertura vial adecuada y los recorridos se hacen principalmente en animales, por lo cual en el municipio se cuentan con tiempos de desplazamientos de entre dos (2) a tres (3) horas desde la cabecera urbana. Sin embargo, en términos generales la zona rural presenta un tiempo de desplazamiento predominante menor a una hora desde cualquier parte del municipio a la cabecera urbana, lo que indica una aceptable conectividad vial rural.

Figura 32. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Colosó



Fuente: UPRA (2023).

En lo que respecta a los servicios públicos, la energía eléctrica en la zona rural del municipio presenta una cobertura aproximada del 85% para el total de sus veredas, siendo El Cerro (Brazo Seco) la única vereda que carece de dicho servicio. Teniendo en cuenta que Colosó es un municipio que se encuentra cobijado por los Programas de Desarrollo con Enfoque Territorial (PDET), actualmente se están llevando a cabo programas de energía fotovoltaica con el fin de lograr una cobertura total del servicio de energía, sin embargo, actualmente el servicio es malo debido a la intermitencia en su prestación.

El servicio de acueducto se suple por medio de pozos artesanales y a la precipitación de aguas lluvia, lo que implica que la calidad de vida en las áreas rurales se ve disminuida por la falta de agua potable. En lo referente a

alcantarillado en la zona rural se alcanza una cobertura aproximada del 2%, siendo suplido principalmente por pozos sépticos. En lo que respecta a la adecuación de tierras el municipio actualmente no tiene un distrito de riego, no obstante, en la zona del Lago El Paraíso Porvenir, existe un pozo de entre 7 y 8 hectáreas, el cual es apto para este uso. En lo que respecta a los servicios de internet y telecomunicaciones en el municipio, la cobertura en la zona rural es muy baja, recientemente la empresa TIGO dispuso de torres que benefician la zona sur de Colosó, cobertura con la que ya contaba la parte oriental pero que presenta sus mayores dificultades de acceso en la zona Norte.

El municipio cuenta únicamente con la presencia de juzgado, lo que evidencia una insuficiencia critica de presencia institucional, por lo cual para los diferentes trámites los habitantes deben desplazarse a los municipios colindantes.

En cuanto a las instituciones educativas en el municipio de Colosó, hay un total de 13 centros escolares en las diferentes veredas. Por último, a nivel salud la prestación del servicio es nula en la zona rural y se presentan equipamientos únicamente en la parte urbana. Respecto al componente diferencial, se presentan asociaciones con enfoque agropecuario, integrados por la población en general; es decir, mujeres, jóvenes y adultos mayores. Entre las más reconocidas están las de apicultura y gallinas avicultura, según información otorgada por medio de la entrevista realizada en la Alcaldía municipal.

De acuerdo con la información del Plan de desarrollo municipal (Alcaldía municipal de Colosó, 2016) se tenía un registro de 23 asociaciones de mujeres en el sector rural, dedicadas principalmente a la agricultura y la ganadería. Entre las más reconocidas están la Asociación de Artesanos de Colosó, Asociación de distritos de riegos, Asociación de comercializadores de carne, Asociación de mujeres de Colosó, Asociación de desplazados de Colosó ASODESCOL, Cabildo Indígena de Colosó, Cootranscolcha, red de Jóvenes de Colosó, entre otras. En cuanto a los jóvenes, no presentan interés en el campo y buscan desplazarse hacia el casco urbano donde realizan principalmente actividades relacionadas a

la moto-taxismo, otra parte de la población joven accede a programas y a la educación superior en otros municipios, donde también se establecen busca de diferentes oportunidades laborales.

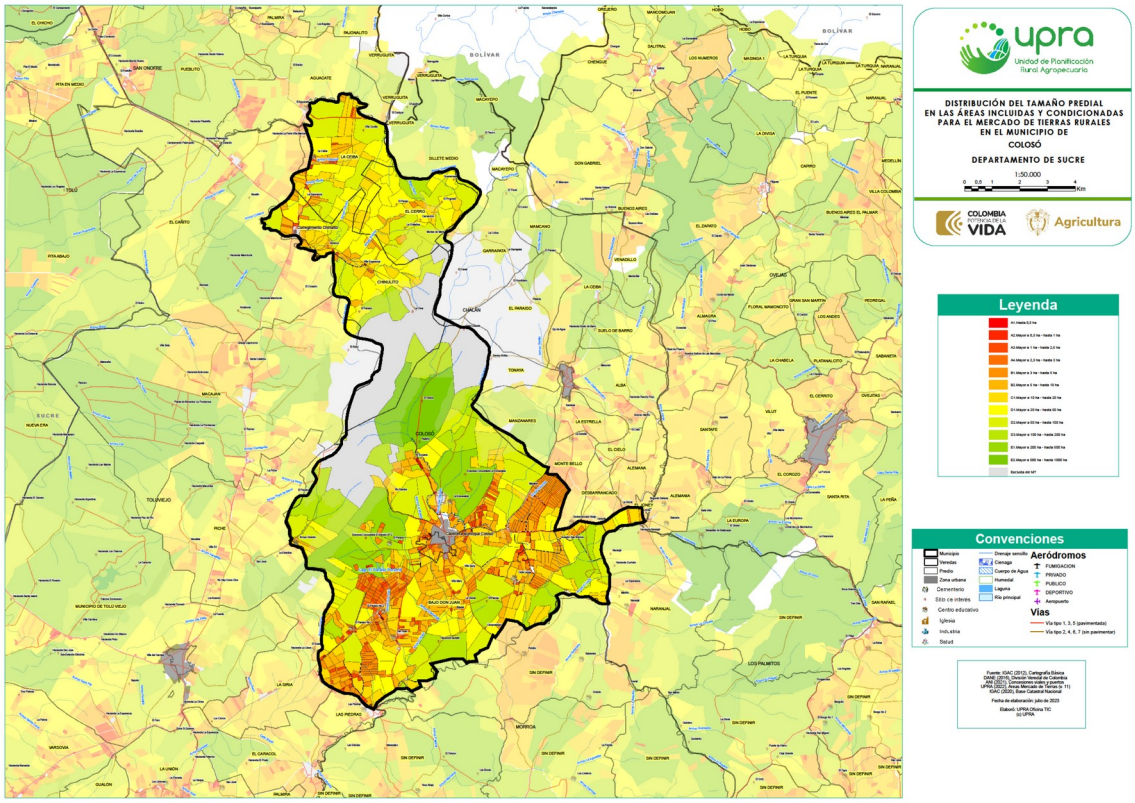
Con relación al componente de seguridad, el municipio de Colosó presenta un nivel de riesgo **Medio** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, presentando un IRV del 0,252 siendo uno de los más altos del departamento y además una categoría de ruralidad **RURAL,** variables que impactan el mercado de tierras en especial por la falta de conectividad y servicios para la comercialización de productos.

5.6.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

El municipio de Colosó presenta un problema critica en cuanto a la regularización de la propiedad, donde se presenta una alta informalidad en la tenencia de la tierra. En general el municipio presenta una informalidad entre el 75% y el 100%, pues aproximadamente el 80,51% de las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2020), 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 el municipio las transacciones se dan principalmente por medio de acuerdos verbales o "carta venta". De igual manera las adjudicaciones de predios que en su momento realizó el ya extinto INCORA se encuentran en su mayoría sin formalización, lo que aumenta dicho porcentaje.

En el municipio de Colosó prima la pequeña propiedad en el sector agrícola, donde se encuentran terrenos que generalmente oscilan entre las 3 y 20 hectáreas. En una menor escala (número de predios) pero con mayor envergadura o extensión se encuentran predios con áreas de 20 hasta las 100 hectáreas, ubicados principalmente hacia las periferias del municipio y en la zona norte de la cabecera municipal.

Figura 33. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Colosó



Fuente: UPRA (2023).

5.6.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

El municipio de Colosó 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 municipal No. 015 de 2010, "Por el cual se adopta el esquema de ordenamiento territorial para el municipio de Colosó"

La economía del municipio depende principalmente de la agricultura y los conflictos de uso que se presentan están dados por la sobreutilización y subutilización del uso en función de estas actividades, lo que implica que el municipio debe realizar esfuerzos importantes para la recuperación de los suelos.

En lo que respecta a la actividad minera, industrial y pecuaria, teniendo en cuenta su baja presencia en el municipio, no se encuentra que sea generadora de conflicto de uso, por lo cual no existe un desplazamiento de las actividades agrícolas y de protección, las cuales son la principal vocación del municipio.

En cuanto al turismo, el municipio tiene un importante potencial ecoturístico, teniendo excursiones al Salto del Sereno como una de las más importantes cascadas de los Montes de María, visita a las pozas del municipio, La Angostura y los manantiales de Colosó, pero esta actividad hasta ahora se encuentra en leve crecimiento por lo cual no tiene un alto impacto en los precios de la tierra rural.

5.6.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

Colosó es un municipio que basa su economía en la agricultura, destacándose cultivos como el maíz tradicional, maíz tecnificado, yuca y el tabaco. De igual forma existen otros cultivos sobre los cuales no se tienen estadísticas oficiales de área sembrada, producción y rendimiento como tomate de mesa, tomate de árbol, pimentón, plátano (guineo), café y aguacate, ya que estos son principalmente para autoconsumo ("pan coger"). Teniendo en cuenta la baja tecnificación, en el municipio existe poca ocupación de mano de obra o jornales en siembra, mantenimiento y recolección de cultivos, siendo entonces una agricultura con más vocación familiar. En el municipio en la actividad de transformación de la producción agropecuaria no se realizan este tipo de procesos, los productores venden a intermediarios de manera individual.

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

Cultivo	Producción (Ton)	Rendimiento Ton/Ha
Maíz amarillo tecnificado	30,00	1,80
Maíz amarillo tradicional	20,00	1,60
Maíz blanco tecnificado	7,00	1,80
Maíz blanco tradicional	5,00	1,60
Arroz	70,00	1,34
Ajonjolí	8,00	0,57
Tabaco	40,00	1,50

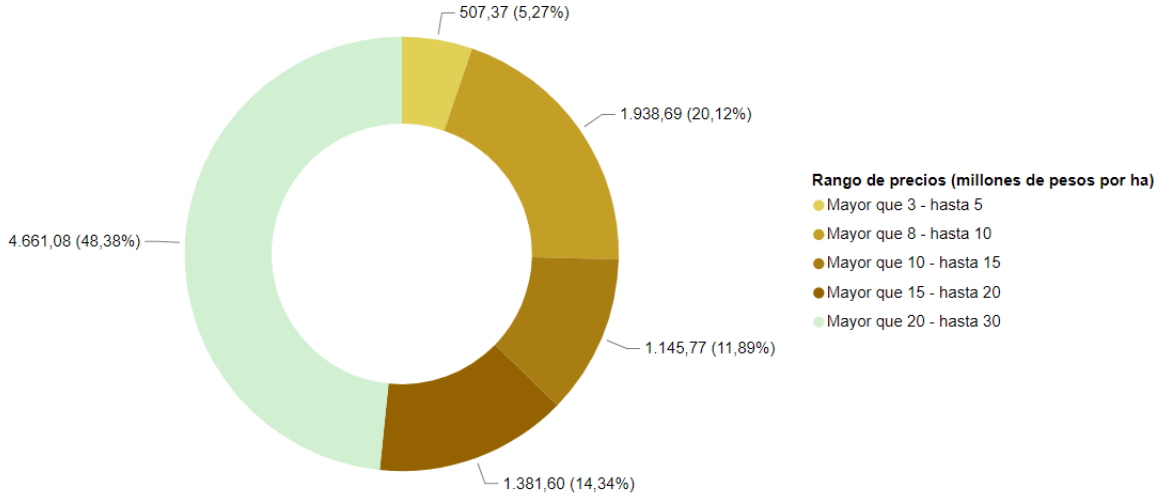
Cultivo	Producción (Ton)	Rendimiento Ton/Ha
Yuca	150,00	7,00

Fuente: UPRA (2022)

5.6.5. Dimensión económica

Se han determinado cinco rangos de precios comerciales de tierra rural Escala 1.100.000. La Figura 34 muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Colosó, donde el rango de precio de tierra rural predominante es mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea con un 48,38% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 34. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Colosó.



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 tierras con topografía fuertemente inclinada y moderadamente escarpada con pendiente clase d y f (12-25% y 50-75%), predomina con un 61,97% de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras valores potenciales entre 27 y 40 puntos.

Son sectores ubicados en la parte nororiental del municipio, en la zona de los Montes de María, vías en mal estado de conservación, esta zona se encuentra orientada a usos de conservación y preservación ambiental, limitando desarrollos de sistemas productivos invasivos.

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía moderadamente escarpada con pendiente clase f (50-75%), predominan con un 76,80% valores potenciales desde 27 hasta 34 puntos, son sectores ubicados en la parte norte en menor escala en la parte oriental y occidental del municipio, en esta zona se presenta susceptibilidad a la perdida de suelos y erosión moderada. Las vías de acceso se encuentran en regular y mal estado de conservación.

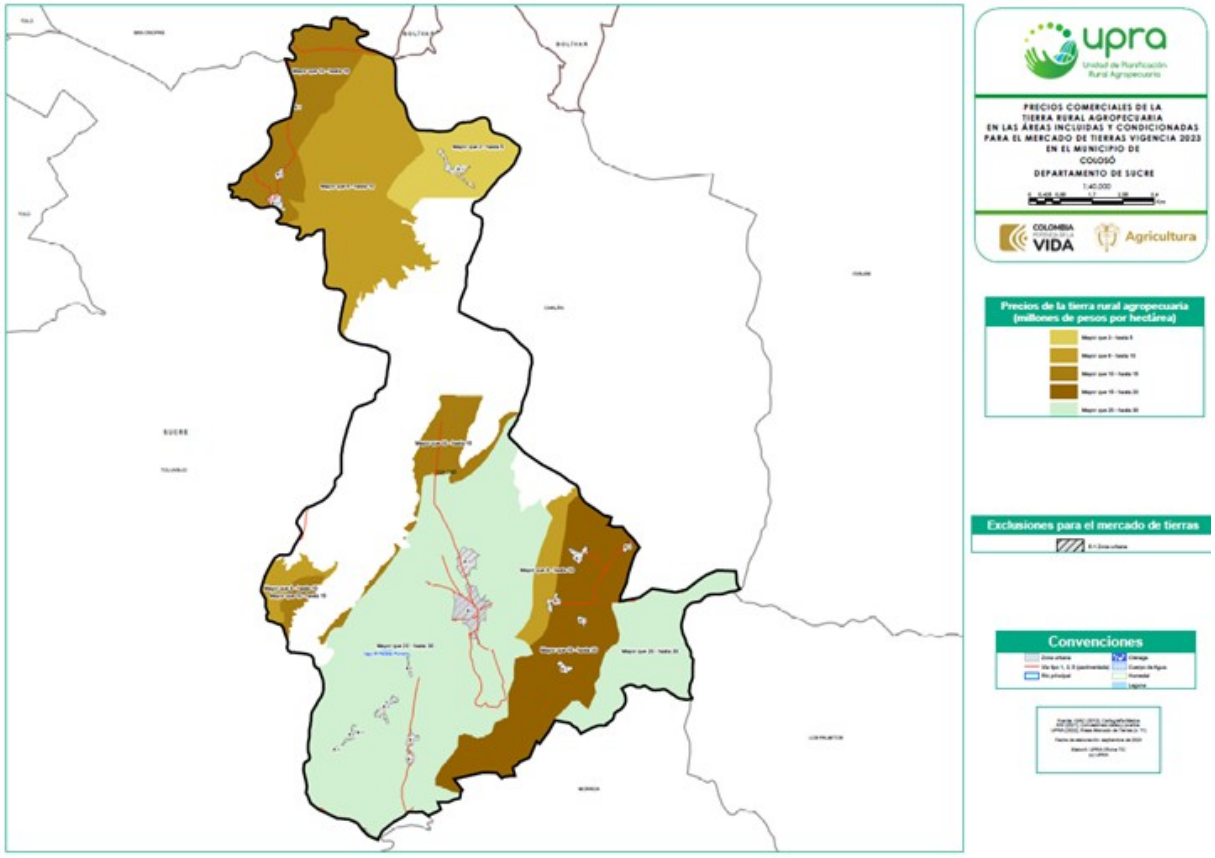
Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía desde ligeramente inclinada u ondulada a moderadamente escarpada con pendiente clase b, c y f (3-7%, 7-12% y 50-75%), predominan con 56,39% valores potenciales desde 53 hasta 58 puntos, son sectores ubicados en la parte norte del municipio y cercano al casco urbano. Buen acceso vehicular, con vías que se encuentran en regular y buen estado de conservación.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía moderadamente inclinada, fuertemente inclinada y moderadamente escarpada con pendiente clase c, d y f (7-12%, 12-25% y 50-75%), predominan con un 77,46% valores potenciales de 64 hasta 69 puntos, son sectores ubicados en la parte oriental del municipio y cercanos al casco urbano. Las vías de acceso se encuentran en regular y buen estado de conservación.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía plana, moderadamente inclinada y moderadamente escarpada con pendiente clase a, c, f (0-3%, 7-12% y 50-75%), predominan con un 72,27% valores potenciales de 64 hasta 69 puntos, con tierras moderadamente buenas y buenas, son sectores ubicados cercanos al casco urbano y la parte suroriental del

municipio. Cuenta con buen acceso vehicular, vías en regular y buen estado de conservación.

Figura 35. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Colosó



Fuente: UPRA (2023)

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

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 que 3 hasta 5	507,37	El Cerro	27-34 puntos 35-40 puntos	Entre 1 y 2 horas	Entre 10 hasta 50 hectáreas	Protección
Mayor que 8 hasta 10	1.938,69	El Cerro, La Ceiba	27 a 34 puntos	Menor a 1 hora	Entre 10 hasta 50 hectáreas	Protección, agrícola
Mayor que 10 hasta 15	1.145,77	La Ceiba, Chinulito	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Entre 5 hasta 20 hectáreas	Agrícola y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	1.381,60	Bajo Don Juan	64 a 69 puntos	Menor a 1 hora	Entre 3 hasta 10 hectáreas	Agrícola y pecuario
Mayor que 20 hasta 30	4.661,08	Bajo Don Juan	64 a 69 puntos	Menor a 1 hora	Entre 3 hasta 10 hectáreas	Agrícola y pecuario

Fuente: UPRA (2023)

En el municipio existe oferta para el arrendamiento de tierras rurales para el establecimiento y desarrollo de todo tipo de cultivos, así como para la tenencia de bovinos

Tabla 26. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Colosó

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola	$ 300.000 a $ 400.000	Ha	Semestral	Zonas planas a onduladas con acceso o cercanía a vía principal, disponibilidad de aguas.
Ganadería	$ 30.000 a $ 35.000	Cabeza	Mensual	Zonas con acceso por vía no pavimentada. Varía de acuerdo con la oferta de forraje y la estación climática. UGG: 1 cabeza/Ha

Fuente: UPRA (2023)

5.6.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en el Colosó

El municipio de Colosó presenta una muy alta informalidad en la tenencia de la tierra, dónde según cifras se puede establecer que hasta en un 80,51% de las negociaciones no se hacen con títulos formales, este aspecto, profundiza la dificultad en la comercialización de la tierra, teniendo en cuenta el difícil acceso a créditos y apoyos focalizados al sector rural. Adicional a lo mencionado, el estado de las vías, el tamaño de los predios (de 4 a 10ha) y la situación de la violencia limitan aún más el desarrollo agroeconómico e impacta negativamente en los precios comerciales de la tierra rural agropecuaria.

La deficiente presencia institucional en el municipio solamente es la radiografía de un rezago socioeconómico en el que se encuentra actualmente, problema que no presenta un buen panorama teniendo en cuenta el muy bajo relevo generacional en las zonas rurales, los jóvenes se desplazan al casco urbano a realizar mototaxismo o migran a ciudades principales en busca de oportunidades.

Colosó presenta 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.

Existe una tendencia directamente proporcional entre los precios de la tierra y la capacidad de los suelos expresada en los valores potenciales, toda vez que los mayores rangos de precios las tierras prevalecen valores potenciales con capacidades productivas moderadamente buena en rangos de 64-69 puntos. También existe esta tendencia en los tamaños prediales toda vez que a menor tamaño predial mayor es el rango de precios de tierra rural.

5.7. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Corozal

5.7.1. Dimensión contextual

Corozal es un municipio localizado en el departamento de Sucre, a 12,10 kilómetros de la capital Sincelejo. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado en la región central del departamento. Corozal limita al norte con los municipios de Morroa y Los Palmitos, al sur con el municipio de El Roble, al occidente con los municipios de Sincelejo y Sampués, y al oriente con los municipios de San Juan de Betulia y Sincé.

El municipio de Corozal de acuerdo con la clasificación de Holdridge se encuentra dentro de Bosque seco tropical (bs-T). La temperatura media multianual es de temperaturas de 27,1°C, cuenta con clima cálido muy seco, con una temporada seca de diciembre a marzo donde llueve menos de 5 días en el mes y una de lluvias de mayo a octubre donde llueve de 15 a 18 días por mes, lo que implica una precipitación promedio anual de 1099 mm. En el municipio de Corozal, sólo se presenta un piso térmico, el cálido. Esta región climática está comprendida en la zona desde los 174 msnm. Como fuentes hídricas importantes que atraviesan el municipio de Corozal se encuentran los acuíferos de Morroa, Betulia y Roble que abastecen a miles de personas no solo en Sucre sino en otros

departamentos. Por otro lado, se encuentran los arroyos de La Dorada, La Laguna, El Tambor, el Floral y el Arroyo Grande de Corozal el cual recibe las aguas residuales de Sincelejo, Morroa y Corozal.

Como factores de riesgo a destacar se encuentran las inundaciones en la rivera del Arroyo Grande de Corozal, las zonas más expuestas son la Josefina, Los Alpes, Sector el Oasis I y II, Navidad, Divino niño, San Carlos, Nelson Martelo, Dáger Chadid y San José, adicionalmente existe amenaza por remoción en masa sobre el paisaje montañoso donde existe poca cobertura vegetal, con bosques fragmentados y alterados con cultivos, esto, según el Plan de Desarrollo Municipal.

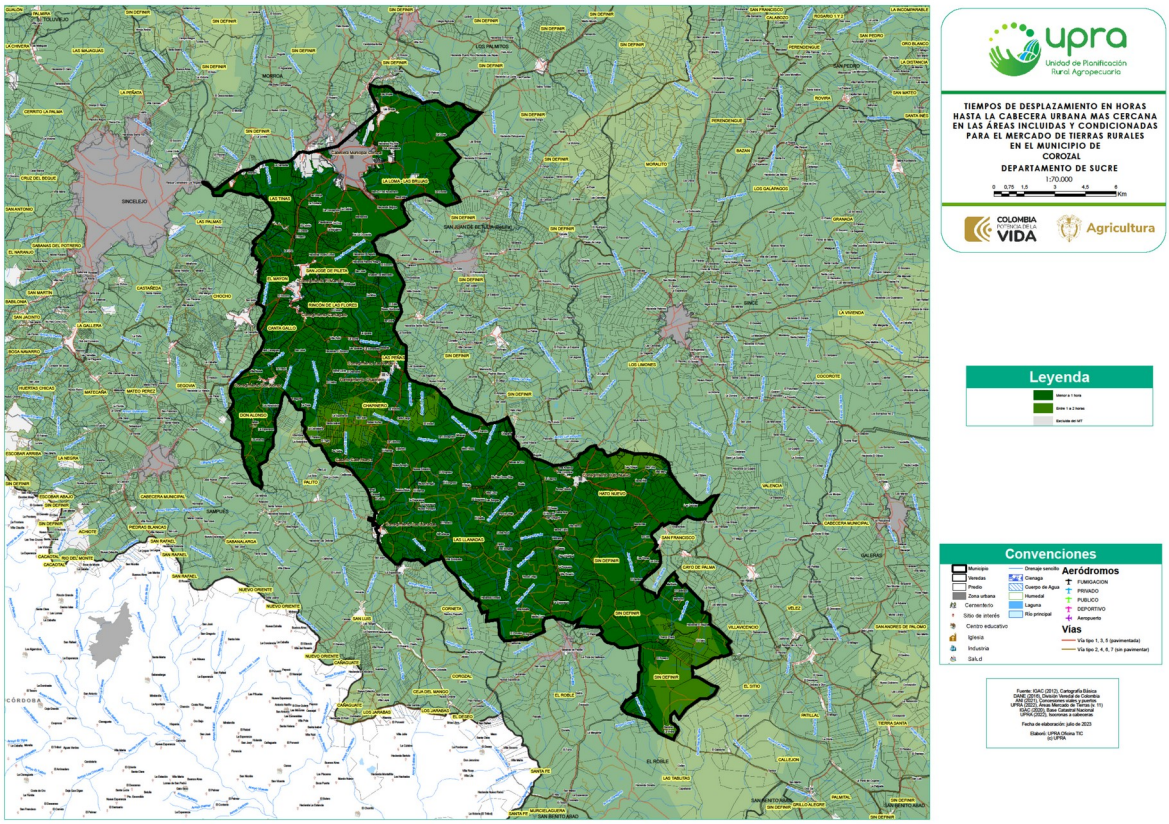
El área del municipio es de 27.178,83 hectáreas. Según proyecciones del DANE (2018), la población es de 70.591 habitantes, lo que lo convierte en el segundo municipio más poblado del departamento. El municipio en su zona rural está compuesto por 10 corregimientos e igual número de veredas, con respecto a los corregimientos se encuentran El Mamón, Canta Gallo, San José de Pileta, Don Alonso, Chapinero, Las Peñas, Hato Nuevo, Las Tinas, Las Llanadas y Rincón de Las Flores, Por otro lado, se encuentran los caseríos de Las Brujas, La Loma, Milán, Capira, Calle Nueva, Palma sola Villa nueva y Palizá donde convergen varias actividades.

En cuanto a vías, se puede acceder fácilmente al municipio por la troncal de Occidente, que comunica a Corozal con Montería, Cereté, Ciénaga de Oro, Sahagún, Chinú y Sampués, la cual corresponde a una vía pavimentada en buen estado; también se accede por la denominada Transversal de la Depresión Momposina, que comunica al municipio con Sincelejo, Palmito, Sabaneta, Momil, Purísima, Los Corrales, Lorica, San Pelayo, Cereté y Montería, vía en buen estado de conservación y mantenimiento. En cuanto a la conexión con el área rural la cobertura es aproximadamente del 70%, esta se da por medio de vías terciarias en balastro, las cuales se encuentran en regular y mal estado de conservación, los demás se encuentran en placa huella y senderos destapados en mal estado

de conservación. Adicionalmente, es importante mencionar que el municipio tiene comunicación aérea por medio del aeropuerto Las Brujas.

El lugar más apartado se encuentra ubicado en la parte suroriental del corregimiento Las Llanadas, el cual es el límite con el municipio el Roble, por lo cual en el municipio se cuentan con desplazamientos de hasta dos (2) horas.

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



Fuente: UPRA (2023).

En lo que respecta a los servicios públicos, en la zona rural del municipio, el servicio de energía eléctrica cuenta con una cobertura aproximada del 90%; este servicio es prestado por la electrificadora del Caribe S.A E.S.P, donde la problemática principal es la intermitencia del servicio, adicionalmente este

servicio no es prestado en las veredas de Villa Luz y Gallinazo, según información suministrada en la entrevista realizada a funcionarios de la Alcaldía Municipal.

La cobertura de acueducto en la zona rural es de aproximadamente el 90%, con una frecuencia de dos días por semana en la mayoría de los corregimientos, menos en El Mamón y el Rincón de las Flores donde tienen acueducto permanente. El abastecimiento se realiza por medio de pozos subterráneos y jagüeyes donde el agua no es tratada. En el municipio no se encuentran distritos de riego, los sistemas productivos se agudizan por la estacionalidad climática entre el mes de diciembre y abril que limita el establecimiento de proyectos productivos. En términos de conectividad de internet en el municipio de Corozal, según información de la Alcaldía no hay cobertura en las diferentes veredas, tampoco en el corregimiento de Hato Nuevo.

Referente a la presencia institucional, el municipio cuenta con la presencia del Banco Agrario de Colombia, oficina de Bancolombia, corresponsales bancarios, banco de Bogotá, banco Popular, cajeros automáticos (BBVA, Davivienda, Bancolombia y Red Aval), Registraduría, oficina de instrumentos Públicos y Juzgado. La oferta educativa en la zona rural se presenta con dos colegios técnicos agropecuarios, ubicados en Las Llanadas y Hato nuevo, adicionalmente se encuentra un colegio en el corregimiento del Mamón, la Institución educativa El Mamón, dónde se dicta hasta bachillerato. Finalmente se cuenta con una sucursal del SENA, la cual actualmente no se encuentra en funcionamiento por aspectos presupuestales. En el municipio se encuentran puestos de salud en los corregimientos Chapinero, La Llanadas, pileta, Las Peñas, Cantagallo, el Mamón y Don Alonzo.

Respecto al componente diferencial, según entrevista se define que pueden existir aproximadamente 10 asociaciones, entre las cuales se destacan los Productores de yuca, La Asociación Afrocolombiana cultural de Corozal (Afrocudeco) ubicada en el sector de Buenos Aires y La Fundación Afrocolombiana COROZAL CLAVER – FUNASPEC. Adicionalmente, hay tres

alianzas del Ministerio de Agricultura, una de yuca en el corregimiento en el Mamón, otra de cachama que está en proceso en las Llanadas y una de ñame de igual forma en las Llanadas. En cuanto a los jóvenes, después de terminar la secundaria muchos de ellos se dedican a la moto-taxismo por lo que el sector rural no cuenta con mucho relevo generacional.

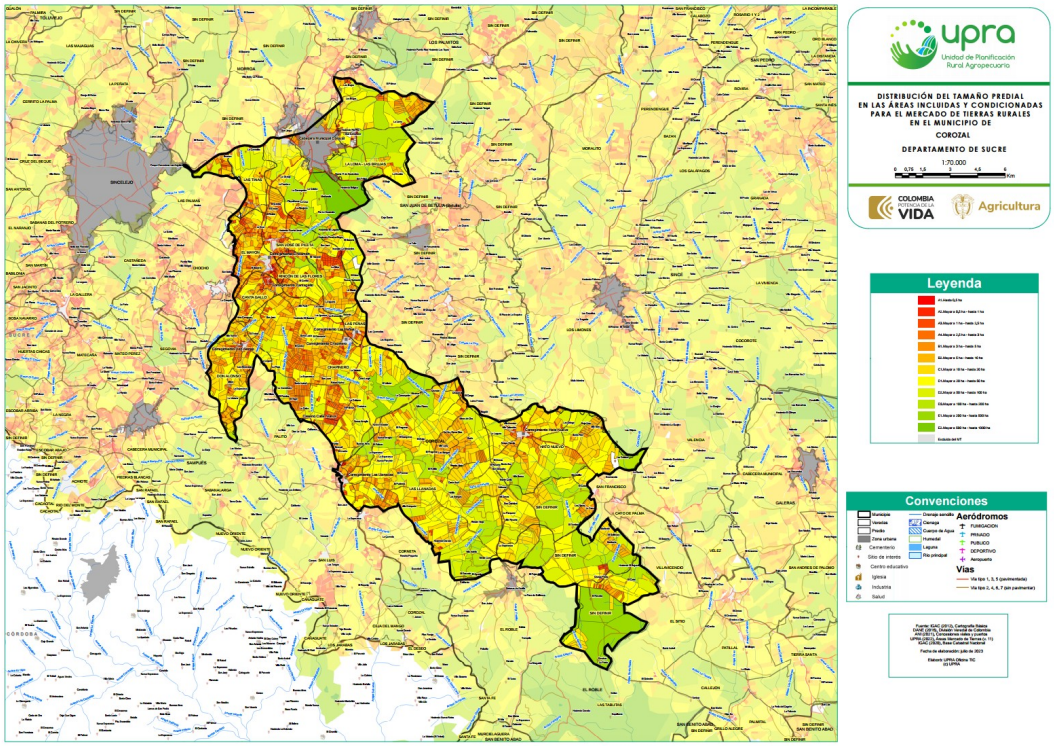
Finalmente, con relación al componente de seguridad, el municipio de Corozal presenta un nivel de riesgo Medio Bajo de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, además presenta categoría rural intermedia convirtiendo a Corozal un centro referente de comercialización de productos, anotando que el aeropuerto Las Brujas, es el principal determinador de estas dinámicas de comercio en el municipio y que impacta positivamente los precios de la tierra rural agropecuaria.

5.7.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

En el municipio de Corozal se presenta una alta informalidad en la tenencia de la tierra, en general el municipio presenta una informalidad de entre el 50% y el 75%, pues aproximadamente el 58,71% de las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2020, p. 10)**,** 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. La tenencia de la tierra se ha dado principalmente por sucesiones las cuales no han surtido su proceso de protocolización y por algunas compraventas.

Los tamaños de los predios son variados, 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 norte y occidente del municipio en las veredas como La Loma - Las Brujas, El Mamón, San José de Pileta, Cantagallo, Las Tinas, Las Peñas y Chapinero; mientras que aquellos de grandes extensiones con áreas entre 20 y 100 hectáreas se localizan hacia la parte sur y oriental en las veredas como Las llanadas y Hato Nuevo.

Figura 37. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Corozal



Fuente: UPRA (2023).

5.7.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

El municipio de Corozal al tener una población entre los 30.000 y 100.000 habitantes tiene como instrumento de ordenamiento territorial un Plan Básico de Ordenamiento Territorial – PBOT, reglamentado mediante Acuerdo No. 004 de 2001. "Por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Corozal, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio".

El municipio presenta conflictos relacionados con la sobreutilización y el uso inadecuado de suelos. Este problema surge debido a ganadería extensiva, agricultura y la minería. Como resultado de esto, se produce una alteración en la vocación de conservación de los suelos, que inicialmente estaban destinados a

usos forestales. La minería de gas que se presenta en el corregimiento de las Llanadas ha sido generadora de conflicto de uso, desplazando a la actividad agropecuaria en un significativo porcentaje.

La industria no se considera un factor que genere conflicto, la industria de almidón (Almidones de Azúcar) se encuentra consolidada en el municipio y no se ha evidenciado un desplazamiento en la explotación de los suelos según su vocación de uso. Finalmente, en cuanto al turismo, el municipio tiene potencial principalmente en gastronomía.

En los suelos reglamentados como suburbanos se permiten actividades relacionadas con comercio, turismo, recreación y usos residenciales, los cuales presentan valores diferenciales en los precios de la tierra, pero por la escala 1:100.000 del presente estudio no se zonifican.

5.7.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La economía municipal se basa principalmente en actividades agrícolas, con cultivos de yuca, maíz (veredas el Mamón, las tinas, Pileta, El rincón, Cantagallo, Las Peñas, Chapinero y Don Alonzo), ñame, ajonjolí, caña de azúcar, berenjena, habichuela y caña flecha. Por otra parte, y en una menor escala se producen artesanías, donde se fabrica uno de los iconos nacionales e internacionales más conocidos como lo es el sombrero vueltiao.

Corozal posee una ubicación estratégica privilegiada teniendo en cuenta su conexión con Montería, Cereté, Ciénaga de Oro, Sahagún, Chinú, Sampués, Sincelejo, Palmito, Sabaneta, Momil, Purísima, Los Corrales, Lorica, San Pelayo y Cereté, adicionalmente tiene comunicación aérea por medio del aeropuerto Las Brujas, aspectos no menores en la comercialización y distribución agropecuaria.

La comercialización del principal cultivo de la región, la yuca en fresco se da para las plantas de almidón que se encuentran en Sincelejo, más específicamente a Almidones de Sucre y en segunda instancia a Almidones de Malambo que se encuentra en la ciudad de Barranquilla. Por otra parte, en los sectores de

Chapinero, Las Peñas, el Rincón, Cantagallo y el Mamón se encuentran pequeñas plantas de secado y el producto es vendido a las fábricas de la ciudad de Medellín. Finalmente, también es comercializada para el consumo en Barranquilla. El maíz como segundo producto insignia del municipio, se comercializa para el mercado de arepas en Medellín, la mazorca para Barranquilla y el mercado local para "mujeres bolleras". En cuanto a la ganadería, esta actividad se desarrolla de manera extensiva en el municipio, donde se encuentran importantes haciendas dedicadas a la ganadería.

Según lo informado en la entrevista realizada a los profesionales de la Alcaldía de Corozal, el jornal libre en el municipio está entre $40.000 - $50.000 jornada completa

La Tabla 27 presenta las áreas de cultivos en hectáreas cosechadas por año y el rendimiento de toneladas por hectárea principalmente para el segundo semestre del año 2022 de acuerdo con el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales (EVAS) 2019 - 2022, elaborado por la UPRA, con base en la información suministrada por los municipios, portal SICA, Federación Nacional de Cafeteros, ENAM –DANE, Fedearroz, agremiaciones de productores locales, entre otros.

Tabla 27. Área y rendimiento de los principales cultivos en Corozal

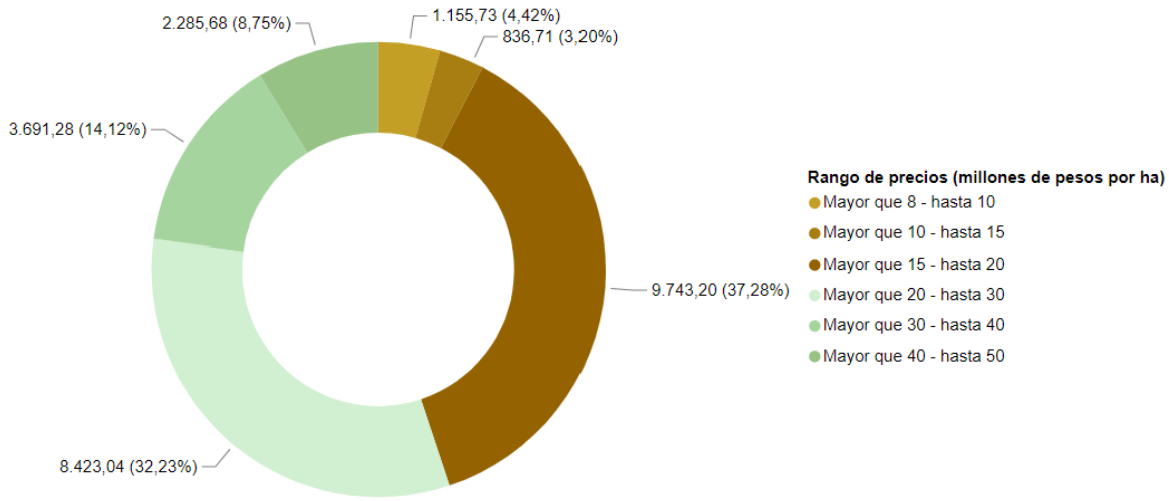
CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Yuca Industrial	790,00	20,00
Yuca consumo en fresco	520,00	12,00
Maíz Amarillo Tecnificado	480,00	2,00
Ñame demás variedades	285,00	12,00
Arroz Secano Mecanizado	90,00	4,30
Ñame Espino	39,00	19,00

Fuente: UPRA (2022a).

5.7.5. Dimensión económica

Se han determinado seis rangos de precios comerciales de tierra rural Escala 1.100.000. La Figura 38 muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Corozal, donde el rango de precio de tierra rural predominante es mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea con un 37,28% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 38. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Corozal



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: Son tierras con topografía plana y fuertemente inclinada, con pendientes clase a y d (0-3% y 12-25%), con valores potenciales predominantes de 27 a 34 puntos, los tamaños prediales predominantes son mayores a 1 ha hasta 2,5ha y de 10 ha hasta 20 ha, el sector se encuentra localizado en la parte sur del municipio y vías en mal estado de conservación, con un tiempo de desplazamiento desde la cabecera municipal de entre 1 y 2 horas.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía plana y moderadamente inclinada, con pendientes clase a y c (0-3% y 7-12%), con valores potenciales predominantes de 41 a 46 puntos, los tamaños prediales predominantes son mayores a 5ha hasta 20ha, el sector se encuentra localizado en la parte sur del municipio y vías en regular estado de conservación, con un tiempo de desplazamiento desde la cabecera municipal menor a 1 hora.

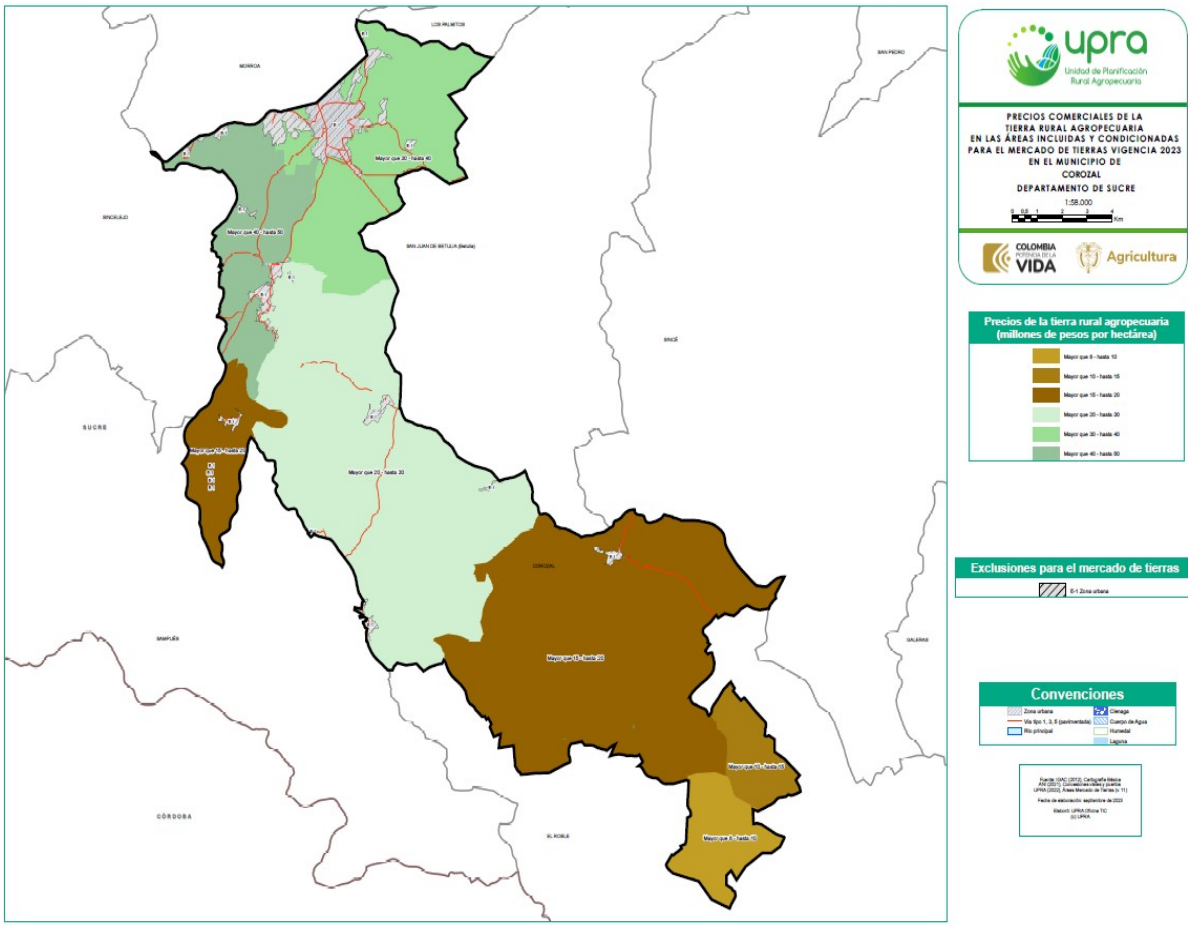
Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía plana, moderadamente inclinada y fuertemente inclinada con pendientes clase a, c y d (0-3%, 7-12% y 12-25%), con valores potenciales predominantes que van desde 41 y hasta 52 puntos, los tamaños prediales predominantes son mayores a 5ha hasta 20ha, el sector se encuentra localizado en la parte central del municipio y con vías en regular estado de conservación, con un tiempo de desplazamiento desde la cabecera municipal menor a 1 hora.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía plana, ligeramente inclinada u ondulada, moderadamente inclinada y fuertemente inclinada con pendientes clase a, b, c y d (0-3%, 3-7%, 7-12% y 12-25%), con valores potenciales predominantes desde 64 hasta 69 puntos, los tamaños prediales predominantes son mayores a 3ha hasta 10ha, el sector se encuentra localizado en la parte central del municipio y cuenta con buen acceso vehicular, con vías en regular y buen estado de conservación, con un tiempo de desplazamiento desde la cabecera municipal menor a 1 hora.

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía plana, ligeramente inclinada u ondulada y moderadamente inclinada con pendientes clase a, b y c (0-3%, 3-7% y 7-12%), con valores potenciales predominantes desde 70 hasta 76 puntos, los tamaños prediales predominantes son hasta 0,5ha, el sector se encuentra localizado en la parte norte del municipio, y vías en regular y buen estado de conservación, con un tiempo de desplazamiento desde la cabecera municipal menor a 1 hora.

Mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía plana y moderadamente inclinada con pendientes clase a y c (0-3% y 7-12%), con valores potenciales predominantes de 59 y hasta 63 puntos, los tamaños prediales predominantes son mayores a 3ha hasta 10ha, el sector se encuentra localizado en la parte nororiental del municipio, y con vías en buen estado de conservación, con un tiempo de desplazamiento desde la cabecera municipal menor a 1 hora.

Figura 39. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en Corozal



Fuente: UPRA (2023).

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

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 que 8 hasta 10	1.155,73	El Rosario, Charco Prieto	27 a 34 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 1 hasta 2,5 Ha Mayor a 10 hasta 20 Ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 10 hasta 15	836,71	El Cairo, El Gallinazo	41 a 46 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 hasta 20 hectáreas	Agrícola y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	9.743,20	Hato Nuevo, Don Alonso	47 a 52 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 hasta 20 hectáreas	Agrícola y pecuario
Mayor que 20 hasta 30	8.423,04	Chapinero, Las Llanadas, Las Peñas	64 a 69 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 3 hasta 10 hectáreas	Agrícola y pecuario
Mayor que 30 hasta 40	3.691,28	La Loma Las Brujas, San José de Pileta	64 a 69 puntos y 70 a 76 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 hectáreas	Agrícola y pecuario
Mayor que 40 hasta 50	2.285,68	Las Tinas, El Mayon, Canta Gallo	59 a 63 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 3 hasta 10 hectáreas	Agrícola y pecuario

Fuente: UPRA (2023).

Referente al tema de arriendo de tierras en el municipio para el desarrollo de actividades agropecuarias, la consulta refleja que es una modalidad que se practica en la zona, sin que sea de una manera formal en todos los casos. El municipio de Corozal maneja los siguientes valores con referencia a los arriendos en la zona:

Tabla 29. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Corozal

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola – Yuca industrial	$ 1.200.000 a $ 1.500.000	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 onduladas con acceso por vía no pavimentada.
Pecuario - Ganadería	$ 50.000 a $ 60.000	Cabeza	Mensual	Zonas con cercanía a vía principal, disponibilidad aguas.

Fuente: UPRA (2023).

5.7.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Corozal

En el municipio de Corozal el mercado de tierras rurales está marcado principalmente por las condiciones de accesibilidad a los sectores rurales, los suelos en general son de buenas condiciones agrologicas, resaltando que el 40,66% del área incluida y condicionada de mercado de tierras presentan suelos clases 07 y 08 con rangos de valor potencial de 41 a 52 puntos, los cuales conservan la vocación de uso de los suelos con el crecimiento reciente del cultivo de yuca como eje principal, especialmente la yuca industrial que puede alcanzar rendimientos de hasta 20 toneladas por hectárea.

El rango de precios de tierra rural más bajo determinado es el mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea representa una limitada capacidad de los suelos toda vez que el 67,69% de su área presenta valores potenciales en rangos de 27 a 34 puntos, los cuales son suelos de mala capacidad para establecer sistemas productivos agropecuarios. Además, se caracteriza por la deficiencia de cobertura de servicios públicos rurales y las condiciones de accesibilidad a la zona.

La zona más próxima a la cabecera urbana y hacia la ciudad de Sincelejo, presenta los rangos de precios más altos determinado en mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea, favorecido además de la ubicación por la cobertura de infraestructura de comunicación y oferta biofísica.

El desarrollo de Corozal se encuentra enmarcado adicional a las características propias de los suelos, por la cercanía a la capital de Sincelejo y los beneficios con respecto a diferentes servicios comunales, educativos, institucionales y económicos, además de la conexión con diferentes municipios de forma terrestre y aérea, incentivando la dinámica de tierras e impulsando los precios de la tierra rural.

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

5.8. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Coveñas

5.8.1. Dimensión contextual

El municipio de Coveñas está ubicado en el departamento de Sucre, a 58,60 kilómetros aproximadamente de la capital Sincelejo. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado en la región noroccidental del departamento. Coveñas limita al norte con el océano atlántico, al sur con los

municipios de Purísima del departamento de Córdoba y San Antonio de Palmito, al oriente con Santiago de Tolú y al occidente con el municipio de San Antero del departamento de Córdoba.

El municipio de Coveñas de acuerdo con la clasificación de Holdridge se encuentra dentro de Bosque seco tropical (bs-T), enmarcado con una importante llanura costera que limita con dos cuerpos de terrazas coralinas, adicional a un importante área biótica o bioma como la Ciénaga la Caimanera, aspectos que constituyen los principales ecosistemas del Golfo de Morrosquillo. Adicionalmente cuenta con la conocida represa Villeros y diversos arroyos como lo son el arroyo Nieto, Arenoso, Villeros, Remanga y Verde. Como factores de riesgo a destacar se encuentran los asociados con incendios, erosión en la primera línea costera y vendavales, aunque estos factores no presentan actualmente un impacto significativo en el mercado de tierras porque justamente son estas zonas turísticas las que presentas mayores precios de la tierra.

El área del municipio es de 5.189,68 hectáreas siendo el municipio con menor extensión del departamento y cuenta con una población cercana a los 21.190 habitantes, esto último según proyecciones del DANE (2018).

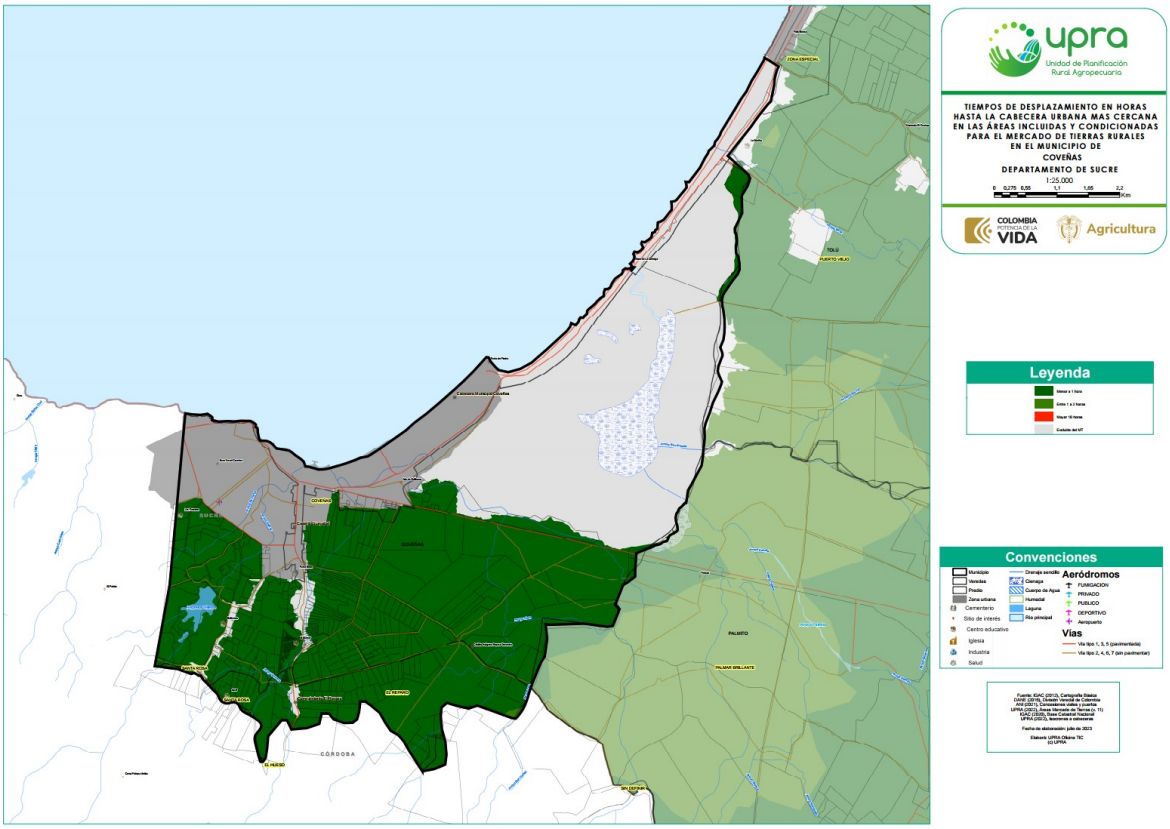
El municipio en su zona rural está compuesto por los corregimientos de Cabecera junto con sus veredas el Caserío Punta Seca, Parcelas de Algarrobo, Caserío La Represa y Torrente Usuarios Etapa I, y también por el corregimiento El Reparo integrado por las veredas Caserío Bellavista, Caserío El Mamey, Vereda Torrente Indígena, Vereda Torrente Usuarios Etapa II (Comprende la zona ubicada al sur de entre la vía El Reparo –La mayoría y Torrente Indígena) (Alcaldía municipal de Coveñas, 2020).

En cuanto a vías, se considera una cobertura aproximada de entre el 80% al 90% en la zona rural, se presentan principalmente vías terciarias en balastro y destapadas en regular estado de conservación, según entrevista en la actualidad se encuentran en proceso de mantenimiento y pavimentación de algunas vías rurales. El municipio es atravesado por la ruta nacional 90 o comúnmente

llamada Troncal del Caribe, siendo un impulso al fortalecimiento comercial y conexión a los departamentos de Antioquia, Córdoba, Bolívar y demás departamentos del norte del país.

Respecto de los tiempos de desplazamiento desde la cabecera urbana, el municipio muestra un patrón predominante menor a 1 hora, con una clara ventaja de acceso entre el perímetro urbano y las diferentes zonas rurales, principalmente dada la extensión municipal.

Figura 40. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas municipio de Coveñas



Fuente: UPRA (2023).

En lo que respecta a los servicios públicos, en la zona rural del municipio el servicio de energía eléctrica tiene una cobertura aproximada del 97%, más sin embargo la prestación del servicio es deficiente. La cobertura en acueducto veredal es de aproximadamente el 80%, siendo el suministro por medio de pozos

profundos y jagüeyes, es de mencionar que el agua no es tratada y por ende no se cuenta con agua potable. El suministro de agua para fines productivos, en el municipio no se encuentran distritos de riego, los sistemas productivos se ven altamente afectados por la estacionalidad climática entre el mes de diciembre y abril, siendo un limitante en su establecimiento. Por otro lado, el acceso al agua limita la actividad ganadera, en especial la capacidad de carga por los prolongadas y fuertes temporadas de verano. Los servicios de internet y telecomunicaciones en el área rural del municipio, el servicio se presta principalmente en los centros educativos.

Coveñas cuenta con la presencia del Banco Agrario, sede de Bancolombia, Juzgado y Registraduría. En lo que respecta a los demás tramites notariales y los relacionados a la oficina de instrumentos públicos se deben dirigir a ciudades principales como Sincelejo. En cuanto a las instituciones educativas en el municipio de Coveñas, tiene un total de 15 sedes educativas ubicadas en los diferentes sectores rurales, con respecto al SENA no se dispone con sede física, pero se realizan capacitaciones y ofrece diferentes programas virtuales de educación técnica.

En el municipio se presentan asociaciones con diferentes enfoques como la Asociación Desarrollo en Proyectos Productivos de Toluviejo y Coveñas, Asociación de Desplazados, Asociación de campesinos, Asociación de hoteleros y comerciantes, entre otros. Con referencia al enfoque de género, hay algunas iniciativas de participación de las mujeres en los procesos agrícolas de diferentes cultivos como berenjena, yuca, ñame y actividades relacionadas con las artesanías. 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. En cuanto a la población joven, migran del campo al centro urbano municipal u otros municipios vecinos para dedicarse principalmente a moto taxismo o turismo, por lo cual hay muy poco relevo generacional para las labores de producción agropecuaria.

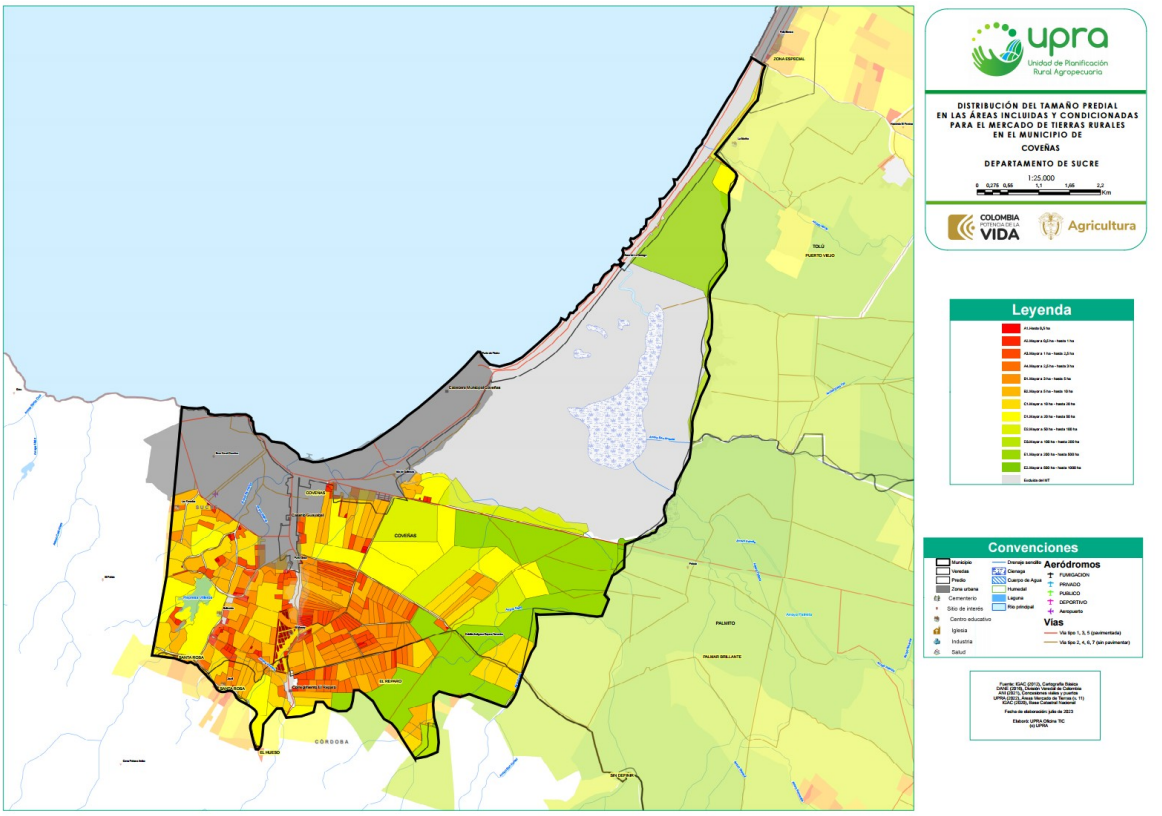
Finalmente, con relación al componente de seguridad, el municipio de Coveñas presenta un nivel de riesgo **Medio Bajo** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV y categoría de ruralidad **Intermedio,** estas variables se presentan especialmente por el área del municipio, que es la menor del departamento, y adicionalmente por su oferta de servicios turísticos siendo uno de los atractivos de la región, condición que ha transformado usos de suelo rural a usos de suelo turístico e impactado tanto el mercado de tierras rurales como en los altos precios ofertados hacia estos usos.

5.8.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Coveñas presenta una baja informalidad en la tenencia de la tierra, en general el municipio presenta una informalidad de entre el 25% y el 50%, la segunda más baja en el departamento, pues se estima que aproximadamente hasta el 28% de las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2020, p. 10), este índice es producto, especialmente, de la necesidad de urbanizadores y agentes inmobiliarios en sanear los predios para desarrollar usos turísticos y residenciales campestres.

Para el suelo rural de vocación agropecuario, los campesinos son propietarios principalmente de minifundios que en promedio se encuentran con áreas que van desde las 0,5 a hasta las 5 hectáreas de tierra, algunas destinadas para turismo y cultivos de pan coger, ubicadas en su mayoría hacía las veredas El Reparo, El Mamey y Santa Rosa; los predios de áreas más grandes se encuentran ubicados principalmente hacia el costado suroriental del municipio y pueden llegar a tener hasta 500 hectáreas

Figura 41. Mapa de distribución del Tamaño de la Propiedad Rural municipio de Coveñas



Fuente: UPRA (2023).

5.8.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

El municipio de Coveñas tiene como instrumento de ordenamiento territorial un Plan Básico de Ordenamiento Territorial – PBOT. Adoptado mediante el Acuerdo No. 003 del 28 de febrero de 2006, "Por el cual se adopta el plan básico de ordenamiento territorial municipal, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio de Coveñas"

La economía del municipio de Coveñas depende en un muy alto porcentaje de las actividades turísticas, donde se impulsa una segregación espacial de actividades agropecuarias, de vivienda y demás actividades propias y nativas de un territorio a las periferias o a otros entes municipales. El municipio de Coveñas es conocido por sus extensas playas tranquilas y poco profundas, puntos importantes como la ciénaga la Caimanera, archipiélagos y por ser parte del Golfo de Morrosquillo.

El turismo industrial transforma de forma significativa el territorio, alterando el equilibrio ambiental en las zonas de playa, de mangle, zonas boscosas y otros paisajes ecológicos que pierden su vocación por las construcciones turísticas o también llamadas ecoturísticas. La ganadería extensiva no es un tema ajeno a la transformación del territorio, desencadenando la deforestación y la sobreutilización de los recursos hídricos.

La minería y la industria no se consideran factores generadores de conflicto, toda vez que en el municipio no se están desarrollando actividades adicionales de este tipo o ya se encuentran instauradas de forma permanente como lo es en el caso del terminal petrolero.

El principal conflicto de uso de la tierra son las áreas protegidas del municipio, toda vez que el 52,12% del área total municipal se encuentra en área excluida del mercado de tierras, y según usos reglamentados del Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigente, corresponden a áreas naturales protegidas, como lo son Zonas de Manglares (ZM), Zonas de Mangle de la Isla de Gallinazo y La Marta (ZM), Zonas de Parque Especializado (Z.P.E), Zonas de Playa Pública (Z.P.P), Zonas de Lagunas Costeras (Z.L.C), Zona Forestal Protector (Z.F.P) y Zona de Asentamiento Indígena Etnia Zenú (Z.R.I), que en general presenta usos principales asociadas a la Recuperación, Protección y conservación de la biodiversidad, de la flora y la vegetación natural, salvo resguardos indígenas que se permiten usos de Ganadería y Agricultura, con prácticas de manejo tradicional indígena. En estas zonas existen conflictos por presiones de usos diferentes a los reglamentados para el desarrollo de actividades productivas, y son,

especialmente, las áreas ubicadas al nororiente del municipio. La norma actual permite desarrollo suburbano que por la escala 1.100.000 no son especializados en el presente estudio, además presenta precios de tierra superiores a 1.000 millones de pesos por hectárea correspondientes a usos de desarrollo restringido.

5.8.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

En el sector rural, aunque la economía está relacionada especialmente a la incidencia turística, se presentan actividades agropecuarias. En el primer renglón se encuentra la piscicultura y ganadería, seguido de una actividad en constante ascenso como lo es la porcicultura y finalmente una actividad cada día más segregada en el municipio que es la agricultura, donde se pueden presentar cultivos de yuca, ñame, ajonjolí, caña de azúcar, maíz y arroz, pero estos se presentan esencialmente para autoabastecimiento.

Coveñas ya no es un gran productor agrícola como tampoco es su propia despensa, teniendo en cuenta los elevados precios derivados de las épocas de sequía, el no establecimiento de distritos de riego y la transformación de los usos del territorio, hace que traer alimentos de otros municipios sea económicamente más viable.

La Tabla 30 presenta las áreas de cultivos en hectáreas cosechadas por año y el rendimiento de toneladas por hectárea principalmente para el segundo semestre del año 2022 de acuerdo con el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales (EVAS) 2019 – 2022:

Tabla 30. Área y rendimiento de los principales cultivos en Coveñas

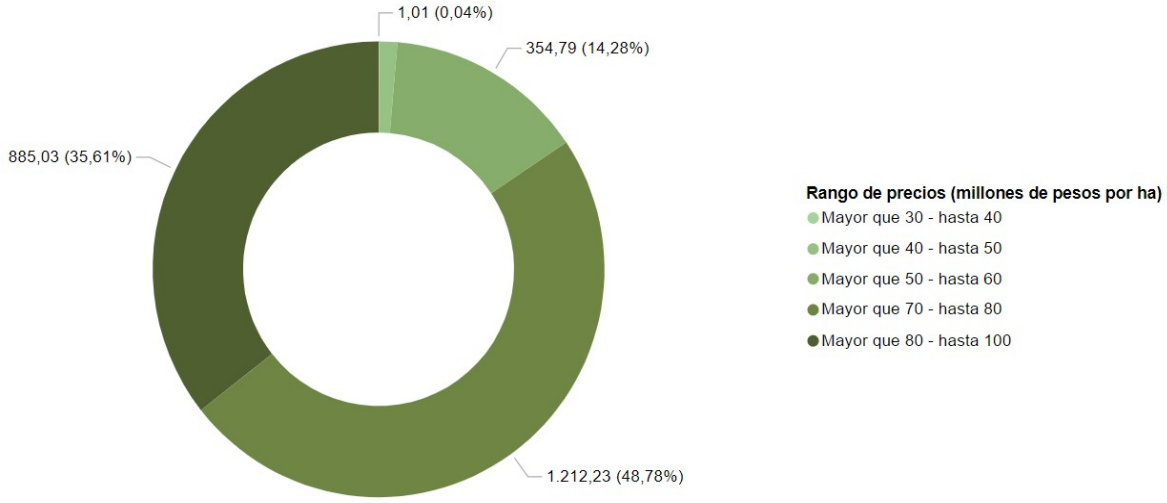
CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año - semestre	RENDIMIENTO Ton/Ha
Maíz Amarillo Tecnificado	140,00	3,00
Yuca consumo en fresco	72,00	15,00
Ñame demás variedades	48,00	13,00
Maíz Amarillo Tradicional	45,00	2,50

Fuente: UPRA, (2022a).

5.8.5. Dimensión económica

Se han determinado cinco rangos de precios comerciales de tierra rural Escala 1.100.000. La Figura 42 muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Coveñas, donde el rango de precio de tierra rural predominante es mayor que 70 hasta 80 millones de pesos por hectárea con un 48,78% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 42. Rango de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria Coveñas



Fuente: UPRA (2023).

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

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: Son tierras clase 10 de valores potenciales de 27 a 34 puntos, tierras propensas a inundaciones, zona ubicada en la parte nororiental del municipio son predios rezagados en las áreas de mercado de tierras y que se encuentra colindantes a zonas de protección. Presenta un área de tan solo 1,01 hectáreas. Con tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana entre 1 y 2 horas.

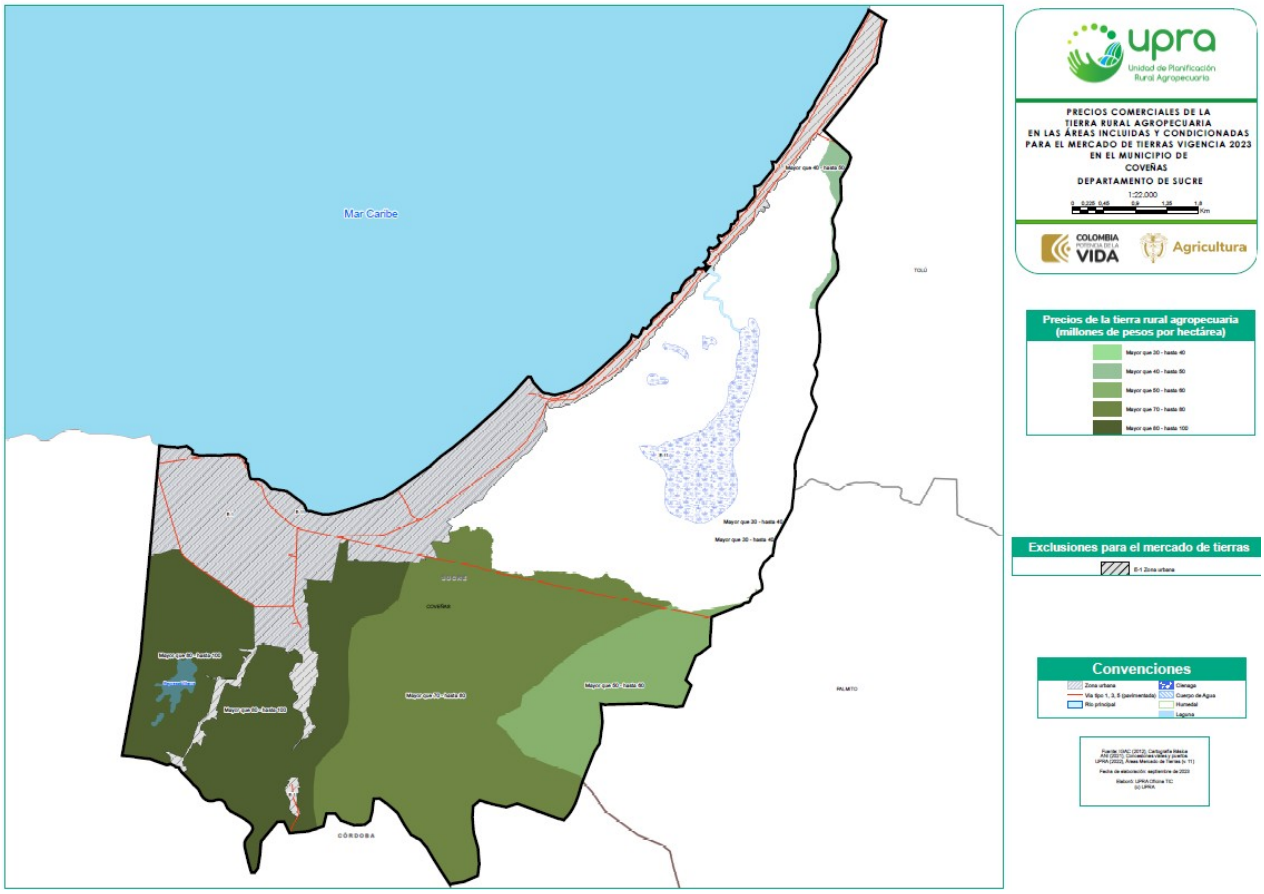
Mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía plana con pendiente clase a (0-3%), valores potenciales de 27 a 34 puntos, tierras propensas a inundaciones, son sectores ubicados en la parte norte del municipio, con vías en buen estado de conservación. Es el sector que se encuentra más apartado al casco urbano municipal y colindante a la Ciénaga lo que genera las inundaciones, aspecto que restringe su desarrollo y afecta su valor con respecto a las otras tierras del municipio.

Mayor que 50 hasta 60 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía plana con pendiente clase a (0-3%), el 99,09% de su área presenta valores potenciales de 47 a 52 puntos, con tierras propensas a inundaciones, son sectores ubicados en la parte oriental del municipio, con vías en regular estado de conservación, pero con tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana menor a 1 hora. Predominan con un 50% tamaños prediales mayor a 10 hectáreas hasta 20 hectáreas.

Mayor que 70 hasta 80 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía plana con pendiente clase a (0-3%), el 96,91% del área presenta valores potenciales de 47 a 52 puntos, tierras propensas a inundaciones y ubicadas en la parte suroriental del municipio, con vías principalmente en regular estado de conservación, sin embargo, sus tiempos de desplazamiento en la cabecera municipal son menores a 1 hora. Predominan con un 34,78% tamaños prediales mayor a 3 hectáreas hasta 5 hectáreas.

Mayor que 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografías plana, moderadamente inclinada y fuertemente inclinada con pendientes clase a, c y d (0-3%, 7-12% y 12-25%), el 67,68% del área presenta valores potenciales de 59 a 63 puntos, lo que indica que son tierras moderadamente buenas para la instauración de agropecuarios, son sectores ubicados en la parte sur del municipio, con vías buenas y en regular estado de conservación. Para este rango predominan con el 66,74% tamaños prediales de hasta 0,5 hectáreas.

Figura 43. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en Coveñas



Fuente: UPRA (2023).

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

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 30 hasta 40	1,01	Zona nororiental colindante con áreas excluidas del Mercado de Tierras	27 a 34 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 3 hasta 5 hectáreas	Agrícola, pecuario
Mayor que 40 hasta 50	32,01		27 a 34 puntos	Menor a 1 hora		
Mayor que 50 hasta 60	354,79	Torrente indígena, El Reparo	47 a 52 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 10 hasta 20 hectáreas	Agrícola, pecuario, resguardos indígenas
Mayor que 70 hasta 80	1.212,23	El Reparo, El Mamey	47 a 52 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1 hasta 5 hectáreas	Agrícola, pecuario, turístico
Mayor que 80 hasta 100	885,03	Santa Rosa	59 a 63 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 hectáreas	Agrícola y pecuario

Fuente: UPRA (2023).

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

Tabla 32. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Coveñas

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola – Yuca	$ 800.000 a $ 1.000.000	Ha	Anual	Zonas planas a onduladas con acceso o cercanía a vía principal, disponibilidad de aguas.
Agrícola – Maíz	$ 600.000 a $ 800.000	Ha	Anual	Zonas planas a onduladas con acceso o cercanía a vía principal, disponibilidad de aguas.
Pecuario - Ganadería	$ 30.000 a $ 45.000	Cabeza	Mensual	Zonas con acceso por vía no pavimentada. Varía de acuerdo con la oferta de forraje y la estación climática.

Fuente: UPRA (2023).

5.8.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Coveñas

En Coveñas el mercado de tierras rurales está fuertemente influenciado por las actividades turísticas y la segregación espacial de las actividades agropecuarias, dónde se desarrollan en menor escala, adicionalmente el sector agropecuario es una actividad fuertemente afectada que además presenta continuos conflictos de uso de suelo con el componente ambiental de la dimensión de ordenamiento territorial.

Los rangos de valor más altos que se encuentran en el municipio son aquellos que se ven fuertemente influenciados por la proximidad a la principal vía de acceso, la cual a su paso incentiva y consolida servicios comerciales, gastronómicos y hoteleros.

El 65,59% del número de predios presentan tamaños prediales menores a 2,5 hectáreas lo cual evidencia al fraccionamiento de la propiedad y la transformación del uso del suelo para actividades especialmente turísticas, desplazando así las actividades agropecuarias en el municipio que se presentan en menor escala y especialmente para autoabastecimiento.

Existe relaciones directamente proporcionales del precio de la tierra con la variable de valor potencial, toda vez que a medida que el rango de precios de la tierra aumenta, el valor potencial también aumenta, siendo tierras predominantemente clase 07 que son tierras con valor potencial de 47 a 52 puntos.

5.9. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de El Roble

5.9.1. Dimensión contextual

El Municipio de El Roble pertenece a la región Costa Caribe, subregión Sabanas, localizado en la parte centro occidente del departamento de Sucre, a una distancia aproximada de Sincelejo de 31,4 kilómetros en un tiempo estimado de 50 minutos. Limita al norte con el municipio de Corozal, al sur Con el municipio de San Benito Abad, al oriente con los municipios de Sincé y Galera y al occidente con los Municipio de Sampués y Chinú (Córdoba).

El territorio municipal, se encuentra identificado por una serie de arroyos y cañadas que se manifiestan como fuentes de agua superficiales temporales que corren impetuosamente después de cada precipitación, provocando erosión por el grado de desnudez presentada por la deforestación total de las microcuencas. En época de invierno se encuentran aguas superficiales depositadas en represas y Jagüeyes. Entre las fuentes de agua que se dan en forma temporal se pueden mencionar los Arroyo: Los Pájaros, Los Frailes, Dorada, Ramírez, Paliza, Quizamas, Padilla y Tambo.

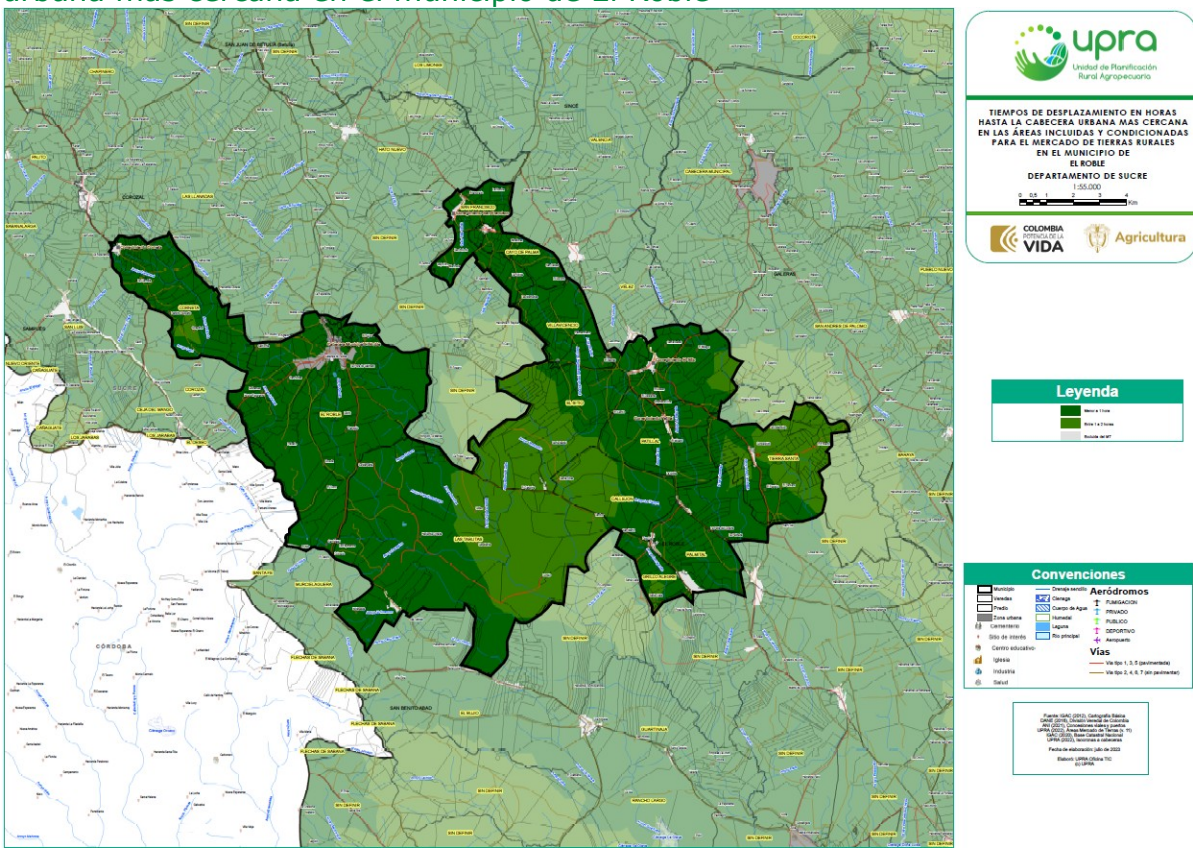
Según la clasificación de zonas de vida de L.R. Holdridge toda el área corresponde a bosque seco subtropical (bs-ST), con temperatura superior a 28ºC y precipitaciones promedio de 1.000 m.m. Existen algunas variaciones micro climáticas pero enmarcadas dentro de la misma zona de vida.

De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) vigente, la división política del municipio comprende 11 corregimientos: Corneta, San Francisco, Cayo de Palma, Villavicencio, El Sitio, Patillal, Tierra Santa, Callejón, Grillo Alegre, Palmital, Las Tablitas; y, 2 veredas: Rancho de la Cruz y Santa Rosa. De acuerdo con datos UPRA el área total es de 20.162,43 Ha, lo que representa el 1,8% del área departamental.

El municipio tiene una buena cobertura vial para acceder a veredas, estimada en un 90 %, predominando vías no pavimentadas en regular estado de conservación, anotando que el 50 % de vías cambia a mal estado en invierno. Las vías de conexión val entre corregimientos son no pavimentadas y se encuentran en mal estado de conservación, necesitando de un mejoramiento y mantenimiento continuo, y así integrar la economía rural a la economía del área urbana del municipio.

La vereda más lejana y de más difícil acceso es Tierra Santa, un habitante desde el perímetro urbano del municipio de El Roble puede tardar en vehículo hasta esta vereda aproximadamente dos (2) horas. Los demás corregimientos y veredas tienen fácil acceso y a distancias menores de una hora, lo que evidencia una buena conectividad vial rural e impacta positivamente el mercado de tierras rurales por su facilidad de comunicación vial y comercialización. Como se ilustra en el mapa de isócronas predominan tiempos de desplazamientos menores a una (1) hora.

Figura 44. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en el municipio de El Roble



Fuente: UPRA (2023).

En la zona propiamente rural existe escases de agua en el municipio, razón por la cual se estableció un proyecto de jagüeyes públicos para abastecimiento del campesinado; no obstante, estos jagüeyes se realizaron en propiedad privada, por lo que se presenta en la actualidad un conflicto por su uso. 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.

El alcantarillado está en los corregimientos de El Sitio, Las Tablitas, San Francisco y Corneta, con cobertura estimada del 50 %, lo cual representa un factor positivo del mercado de tierras para estos sectores en específico.

El porcentaje de cobertura del servicio de internet es deficiente, pudiendo afectar el mercado de tierras por cuanto la conectividad a internet resulta de vital importancia para la comercialización de productos agropecuarios y en general comunicación en las actividades del sector.

El municipio presenta una baja presencia institucional toda vez que no hay en el municipio entidades fundamentales del componente rural como oficina de instrumentos públicos, Banco Agrario, tampoco infraestructuras del SENA. Actualmente cuenta con tres (3) instituciones educativas que agrupan varios centros de educación. Además, existen dos (2) centros educativos independientes. La mayoría de los establecimientos poseen una infraestructura y dotación en regular estado El municipio no dispone de sede física del SENA; sin embargo, este hace presencia ofreciendo diferentes programas virtuales.

De acuerdo con datos disponibles del Plan de desarrollo municipal, el 50% de habitantes es población rural (Alcaldía Municipal de El Roble, 2020). Si bien existen asociaciones de mujeres y agremiaciones dedicadas a los cultivos de yuca y arroz, el campesino está dejando de cultivar por el costo de insumos y por los altos costos tanto de arriendo como de venta de tierras fértiles.

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 como Sampués, Corozal o Sincelejo, en la actualidad se puede afirmar que no existe relevo generacional para las actividades agropecuarias. De otra parte, el adulto mayor se dedica a las labores de agricultura en su mayoría.

De acuerdo con la información disponible en el Plan de Desarrollo Municipal 2020-2023, la participación de la mujer rural y los jóvenes es mínima, se cuenta con muy pocos datos para determinar líneas base e implementar acciones que favorezcan dichos centros poblacionales. En la zona rural existe una asociación de mujeres campesinas negras e indígenas, de igual manera se encuentra la Junta administradora del acueducto del corregimiento de Corneta.

Finalmente, en relación con el componente de seguridad, el municipio de El Roble presenta un nivel riesgo **medio bajo** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV y una categoría de ruralidad **intermedia,** condiciones favorables del mercado rural a nivel municipal en el sentido de que estos indicadores registran oportunidades del municipio para aumentar comercialización e incentivar el mercado de tierras.

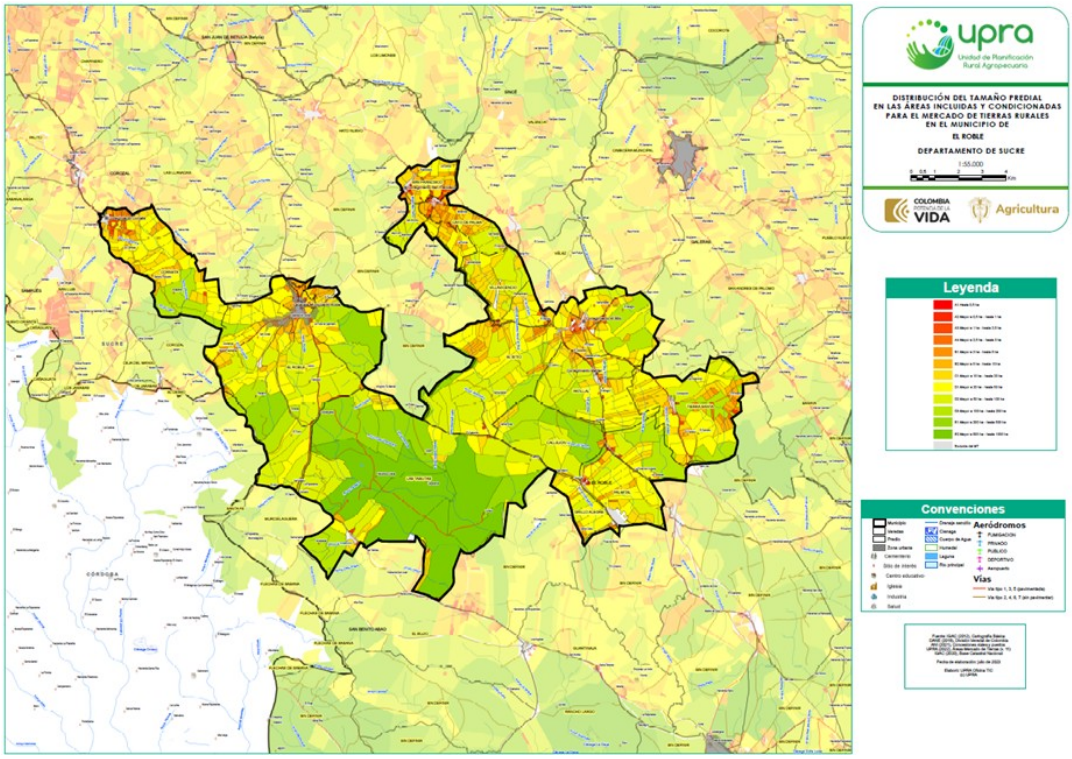
5.9.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

La distribución de los predios se divide así en la estructura de la propiedad y tenencia de la tierra: en el sector urbano hay 710 en la cabecera y 688 en corregimientos para 1.398 predios con un área de 77,3435 Ha, mientras en el sector rural son 932 predios con un área de 21.108,8172 Ha, donde predomina el latifundio donde el 5 % de los predios tiene una extensión mayor a 50 Ha y ocupa el 62% del área total del municipio (Alcaldía Municipal de El Roble, 2005, p. 125).

Los campesinos son propietarios de tierras no aptas para establecer sistemas productivos, por lo que en el municipio es común el acceso de la tierra fértil y disponibilidad de aguas mediante la modalidad de arriendo para producir arroz, yuca y ganadería. Las extensiones de tierra mayores de 20 hectáreas no presentan dinámicas de compraventa, es más común el fenómeno de arriendo. Los contratos son verbales. El valor del arriendo de una hectárea depende de su ubicación y disponibilidad de aguas.

Según la distribución de tamaño predial de la UPRA existen áreas de terreno incluso mayores de 1000 hectáreas, especialmente al suroccidente del municipio donde predominan usos de ganadería.

Figura 45. Mapa de distribución del tamaño predial en El Roble.



Fuente: UPRA (2023).

5.9.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

El Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) vigente es de 2005 pero se está en un proceso de actualización en etapa de revisión en CARSUCRE. El Esquema de Ordenamiento Territorial, es el instrumento de gestión administrativa que racionaliza la toma de decisiones sobre la asignación y regulación del uso del suelo urbano y rural, la adecuada localización de los asentamientos humanos, de la infraestructura física y equipamientos colectivos.

En el municipio no existe minería de gran impacto. Los materiales extraídos en el municipio son principalmente, de cantera como el balastro, arena, piedra o gravilla, generalmente utilizados para el mantenimiento de vías y construcciones.; esta extracción es efectuada en forma rudimentaria y sin controles técnicos, creándose riesgos para las personas que laboran en esta

actividad. La extracción de material se encuentra bajo normatividad de CARSUCRE, siendo necesario fomentar la presencia o visita de funcionarios de la Corporación que contribuyan a ordenar el proceso de explotación en el sentido de que se realice un mejor uso sin afectar los parámetros ambientales de manera grave o irreparable. Respecto de usos ambiental a través de la actualización del Esquema de Ordenamiento Territorial se están definiendo para la conservación y restauración ambiental algunas zonas de carácter ambiental con usos restrictivos. Respecto del turismo se pretende propiciar hacia agroturismo, etnoturismo o ecoturismo, orientado a productos artesanales, la vaquería y los paisajes sabanales, no obstante, a la fecha no hay en el territorio proyectos o zonas de alto impacto turístico. Los corredores viales presentan algunos usos comerciales muy puntuales, pero no impactan significativamente el precio de la tierra. El instrumento de ordenamiento territorial evidencia la vocación agropecuaria del municipio estableciendo diferentes zonas como agrícola, ganadería, silvopastoril, agrosilvopastoril y manejo forestal, presentándose los mayores precios comerciales en usos de agricultura especialmente de arroz, así como el uso de ganadería.

5.9.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La economía del municipio de El Roble se fundamenta en la producción agrícola, pecuaria y artesanal en la elaboración de hamacas. La actividad económica está fundamentada en la agricultura y ganadería. En el municipio se han encontrado tres zonas de producción, las cuales han sido determinadas por medio de las actividades económicas que se presentan a nivel rural:

Zona 1: conformada por el cultivo de Arroz, maíz y yuca

Zona 2: maíz, yuca y otros a menor escala

Zona 3: ganadera

Además de estas zonas de productividad, está un área de subsistencia, formada por cultivos de pan coger, rastrojos, pastos y pequeños bosques, que no intervienen la economía del municipio. La actividad ganadera ha perdido

importancia, por diferentes factores, es así como el uso del suelo en esta actividad municipal ha venido decreciendo hasta el punto de que esté ocupando lugares que no dinamizan la economía municipal. En menor escala la línea productiva de piscicultura se genera especialmente en los corregimientos de El Sitio y La Corneta para autoabastecimiento de estos corregimientos. Estos productos son comercializados en ciudades como Barranquilla, Sincelejo y Corozal principalmente

En cuanto a cultivos transitorios, para el segundo semestre del 2022 el municipio sembró aproximadamente 280,00 ha de Arroz Secano Manual, 266,00 ha de Yuca consumo en fresco, ha de Maíz Amarillo Tecnificado, 130,00 ha de Yuca consumo en fresco, 90 ha de Maíz Amarillo Tradicional, 250 ha Arroz Secano Mecanizado, 120 ha de Maíz Amarillo Tradicional en menor proporción otros cultivos como Maíz Amarillo Tecnificado, Ajonjolí, Ñame demás variedades y Yuca Industrial con aproximadamente 68,00 ha sembradas. 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.

Los datos de producción en el municipio se presentan a continuación

Tabla 33. Área y rendimiento de los principales cultivos en El Roble

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Arroz Secano Manual	280,00	1,80
Yuca consumo en fresco	266,00	6,50
Arroz Secano Mecanizado	250,00	3,20
Maíz Amarillo Tradicional	120,00	1,30
Maíz Amarillo Tecnificado	30,00	1,80
Ajonjolí	25,00	0,30
Ñame demás variedades	13,00	6,00

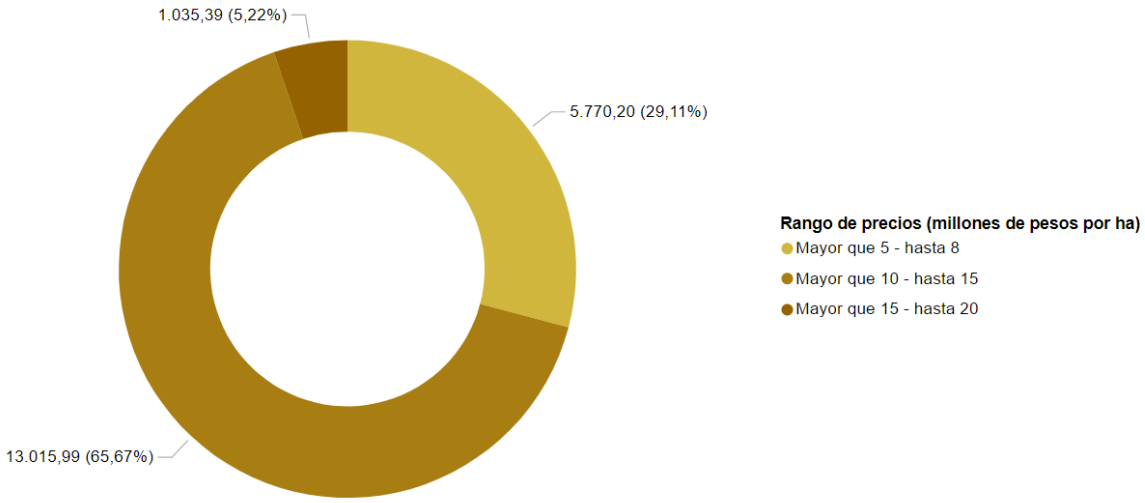
Fuente: UPRA (2022a).

5.9.5. Dimensión económica

Se han determinado tres rangos de precios comerciales de tierra rural Escala 1.100.000. La Figura 46 muestra el rango de precios comerciales de la tierra en

el municipio de El Roble, donde el rango de precio de tierra rural predominante es mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea con un 65,57% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 46. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en El Roble.



Fuente: UPRA (2023)

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

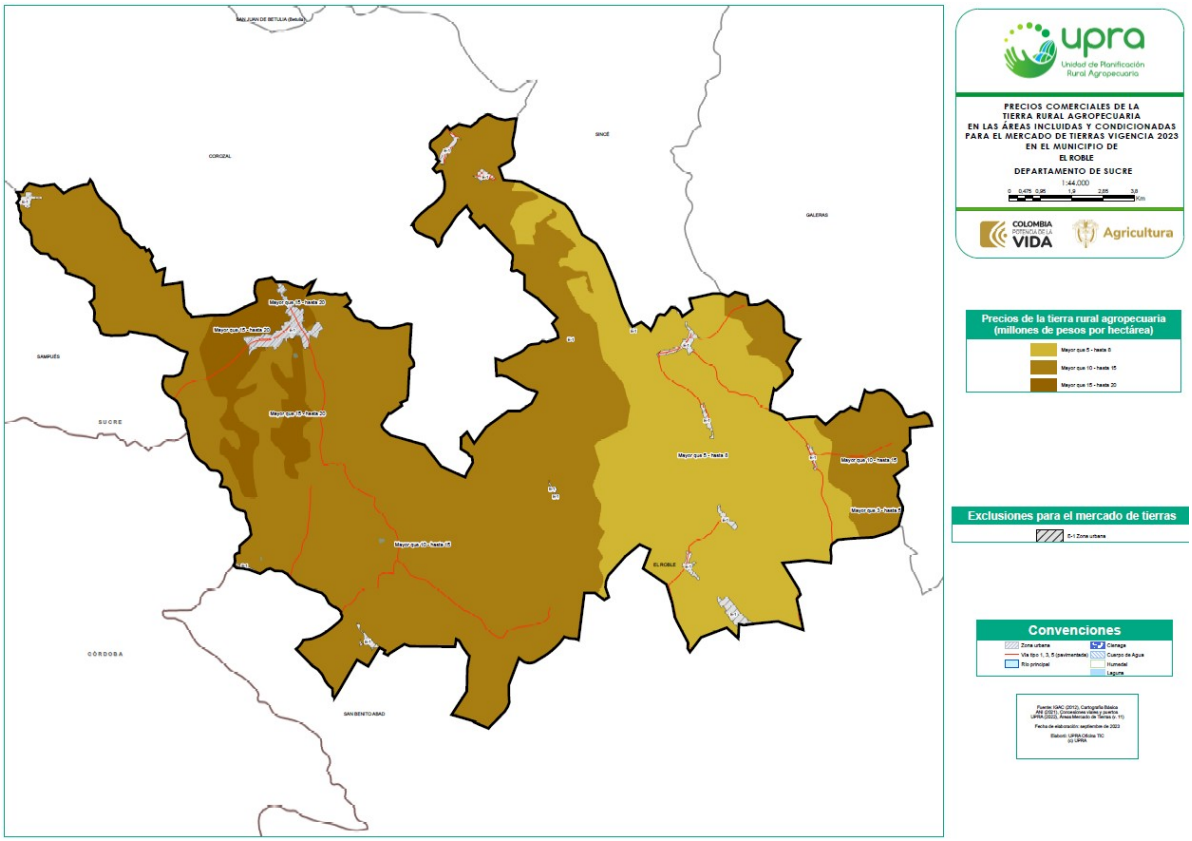
Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía alta, difícil acceso, vías en regular estado de conservación, predomina con un 68,82% valores potenciales entre 35 a 40 puntos. Principalmente en los corregimientos de El Sitio, Patillal, Tierra Santa y parcialmente en corregimiento de Villavicencio. El 23,51% de los predios presenta tamaños prediales mayor a 20 hasta 50 hectáreas. Predominan tiempos de desplazamiento menores a 1 hora a la cabecera urbana.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía plana, buen acceso, vías en regular y buen estado de conservación, predomina con un 43,65% valores potenciales entre 41 a 46 puntos. Principalmente en los corregimientos de Corneta, Las Tablitas, San Francisco y

Villavicencio (parcialmente). El 20,00% de los predios presenta tamaños prediales mayor a 10 hasta 20 hectáreas. Predominan tiempos de desplazamiento menores a 1 hora a la cabecera urbana.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía plana, buen acceso, vías en regular y buen estado de conservación, predomina con un 66,60% valores potenciales entre 70 a 76 puntos las cuales son tierras de buena capacidad para la producción agropecuaria con ubicaciones cercanas al perímetro urbano. El 34,09% de los predios presenta tamaños prediales mayor a 20 hasta 50 hectáreas. Predominan tiempos de desplazamiento menores a 1 hora a la cabecera urbana.

Figura 47. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria El Roble



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 34. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de El Roble

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	5.770,20	Pitillal, Callejas, Palmital, Grillo Alegre.	35 a 40 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 20 hasta 50 ha	Agropecuario de autoabastecimiento principalmente
Mayor que 10 hasta 15	13.015,99	Tierra Santa, El Sitio, Villavicencio, Cayo de Palma, san Francisco, Corneta, Las Tablitas.	41 a 46 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 10 hasta 20 ha	Agropecuario.
Mayor que 15 hasta 20	1.035,39	El Roble.	70 a 76 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 20 hasta 50 ha	Agrícola Arroz, maíz y yuca y Ganadería

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio hay oferta para el arrendamiento de tierras rurales, pero se ofertan suelos para establecer y desarrollar cultivos como el de yuca industrial por el incremento de expectativas que ha generado en los pobladores rurales.

Tabla 35. Precios de arriendo de la tierra rural en el municipio de El Roble

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola – Arroz	$ 400.000 a $600.000	Ha	Anual	Zonas altas con acceso vía no pavimentada
Agrícola – Yuca industrial	$ 800.000 a $ 1.000.000	Ha	Anual	Zonas planas con acceso o cercanía a vía principal, disponibilidad de aguas
Pecuario - Ganadería	$ 30.000 a $ 40.000	Cabeza	Mensual	Zonas altas con acceso vía no pavimentada
Pecuario - Ganadería	$ 50.000 a $ 60.000	Cabeza	Mensual	Zonas planas con acceso o cercanía a vía principal, disponibilidad de aguas

Fuente: UPRA (2023).

5.9.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en El Roble

El mercado de tierras rurales, marcado principalmente por la facilidad o dificultad de acceso a los sectores rurales, los suelos son de buenas condiciones agrológicas representadas en valores potenciales de la tierra en el municipio predomina el rango de 41 a 46 puntos, presentado en el 28,96 % de las áreas incluidas y condicionadas al mercado de tierras del municipio.

El municipio presenta un factor positivo y es la variable de desplazamiento la cual en todos los rangos predominan tiempos de desplazamiento menor a 1 hora desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en El Roble. Esta característica se presenta en el 75.53 % de las áreas de incluidas y condicionadas del mercado de tierras, una de las ventajas competitivas para

comercializar los productos y dinamizarlo, si se realiza pavimentación y mejora el sistema vial existente. No hay una tendencia marcada de precios de la tierra en relación con los tamaños prediales, ya que en los rangos de precios se presentan áreas similares, predominando con un 41,32 % de tamaños prediales mayor a 10 a 50 hectáreas.

Las principales líneas productivas son los cultivos de Arroz, maíz y yuca, así como la explotación de uso de ganadería doble propósito en donde se presentan los mayores precios de la tierra rural agropecuaria definidos en mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea, rango que se caracteriza por la cercanía a la zona urbana del municipio y a la óptima capacidad de producción expresados en rangos de valor potencial de 70-76 en un área significativa del 66,60% de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras del municipio.

En respuesta al mismo auge, el precio comercial de las tierras ha aumentado por la preferencia de tierras sobre las que se pueda establecer estos sistemas productivos y algunas otras zonas donde lo habitacional empieza a presionar 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.

En El Roble el mercado de tierras rurales esta diferencialmente marcado por las condiciones endógenas de los suelos y los efectos combinados del clima. El rango de precios de tierra rural 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 precios de tierra rural más alto, favorecido además por la oferta infraestructura de comunicación y oferta biofísica.

5.10. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Galeras

5.10.1. Dimensión contextual

Galeras es un municipio localizado en el departamento de Sucre, a 57,9 kilómetros de la capital Sincelejo. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra en la zona central del departamento y hace parte de la denominada subregión Sabanas. Galeras limita al norte, con el municipio de Sincé; al oriente, con el municipio de Magangué (Bolívar); al Occidente, con los municipios de Sincé y El Roble; al sur, con el municipio de San Benito Abad. De acuerdo con la clasificación de Holdridge, el territorio del municipio de Galeras pertenece a la formación geológica ecológica llamada Bosque seco Tropical con temperatura promedio de 28°C.

La topografía del municipio es plana, con ligeras ondulaciones, las colinas son bajas y no sobrepasan los 80 metros de altura. En general el municipio de Galeras cuenta con una geomorfología de lomas, vegas y terrazas. Los suelos de aptitud forestal tienen un notorio grado de erosión; son superficiales, drenaje natural igualmente excesivo y nivel de fertilidad muy bajo. Son las llamadas lomas de piedra que ocupan un área de 2.090 hectáreas correspondientes al 7,3% del área territorial total de Galeras.

Se presentan riesgos de inundaciones, sobre todo en época de invierno fuerte, sumado a la creciente sedimentación, lo que ha llevado a clasificar como de "Alto Riesgo" las riberas de la Ciénaga de Punta de Blanco que limita con Puerto Franco. Según el Plan de Desarrollo Municipal del municipio de Galeras 2020 -2023, el municipio presenta la siguiente división territorial:

Tabla 36. Corregimientos y veredas Galeras

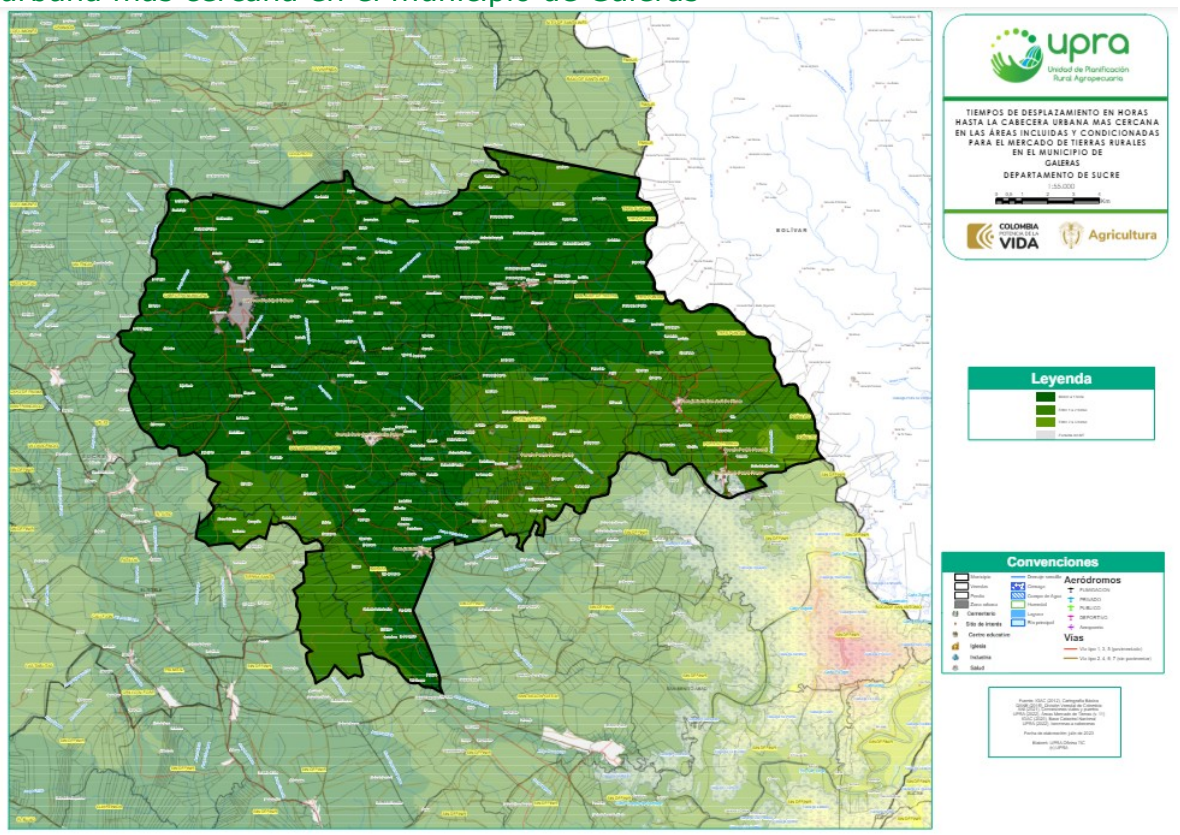
Corregimientos	Veredas y caseríos
San Andrés de Palomo, Baraya, San José de Rivera, Pueblo Nuevo (Junín) y Puerto Franco.	Pueblo Nuevo II, Surban, Abre el Ojo, Mata de Guásimo, Estancia Vieja, Palmital, Bleo, San Pelayo, Los Leones, Brazilito, El Jacinto, La Corocera, San Luis, El Pantanito, El Guamo, Los Abetos, Caña Seca y Camino a Cocorote.

Fuente: Alcaldía municipal de Galeras (2020)

El municipio cuenta con vías que comunican al casco urbano con los corregimientos, con un cubrimiento aproximado del 60 %. En general se encuentran en regular estado, sin embargo, se destaca la que conduce hacia el corregimiento de Baraya, la cual se encuentra toda en placa huella. La comunicación entre 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 hacia 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 el corregimiento de Pueblo Nuevo en límites con el municipio de San Benito Abad, 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 elaborado por la UPRA.

Figura 48. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en el municipio de Galeras



Fuente: UPRA (2023).

El servicio de energía tiene una cobertura aproximada del 90%, la mayoría de los predios tienen la posibilidad de acceder a este servicio sea de forma tradicional o por sistema fotovoltaico, sin embargo, hay algunos sectores como Los Leones que no disponen del servicio. Referente al acueducto, hay acceso al agua potable en el casco urbano, el resto del municipio incluyendo la zona rural se abastece directamente por medio de pozos profundos o de fuentes naturales. La señal de telefonía celular e internet suele ser intermitente en las zonas rurales, mejorando su calidad en los centros poblados. El sector de los Leones y Los Abetos no cuentan con este servicio. Las zonas que no disponen de energía eléctrica pueden presentar a valores de mercado de tierra inferiores. De acuerdo con la información obtenida, en la actualidad se presentan algunas alteraciones

de orden público hacia el sur del municipio en límites con el municipio de San Benito Abad.

El municipio cuenta con la presencia de Banco Agrario, Notaria y Registraduría. Para acceder a registro de instrumentos públicos es necesario desplazarse hasta la cabecera urbana del municipio de Sincé, 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, 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.

El cuerpo hídrico más importante para el municipio lo constituye la Ciénaga de Punta de Blanco, la cual extiende sus aguas hasta el corregimiento de Puerto Franco durante la mayor parte del año; las condiciones hidrográficas del municipio de Galeras están en función de la temporalidad de los periodos de lluvia y la proximidad con la ciénaga de Punta de Blanco.

La zona occidental del municipio es atravesada por el Arroyo grande, el cual, a pesar de contar con cauce permanente, constituye una serie amenaza al ambiente debido a que conduce las aguas residuales de los sistemas de alcantarillado de centros urbanos. Así mismo cuenta con otros arroyos como el Arroyo Conejo, Arroyo El Mango, Arroyo El Palmar, Arroyo el Pital, Arroyo Guarumo, Arroyo Jobito, Arroyo los Arroyuelos, Arroyo Mancomoján, Cañada La Vida, Cañada Las Mulas y Arroyo Agua Grande.” Dentro del municipio de Galeras 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.

Respecto al componente diferencial, existe una organización de mujeres productoras de Sacha inchi y sus derivados, la cual se encuentra debidamente registrada. También en Palmital hay asociaciones de mujeres dedicadas a la producción artesanal. 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 Galeras presenta un nivel riesgo **medio bajo** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV y categoría de ruralidad **intermedio.**

5.10.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Galeras, 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 24.554 habitantes, la población desagregada por área para 2024 en su parte urbana registra 12.851 habitantes que representan el 52,30%, y en la zona rural se ubican 11.703 habitantes, que corresponden al 47,7% del total de la población (TerriData, 2024a).

Los campesinos son propietarios de tierras con tamaños predominantemente inferiores a 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

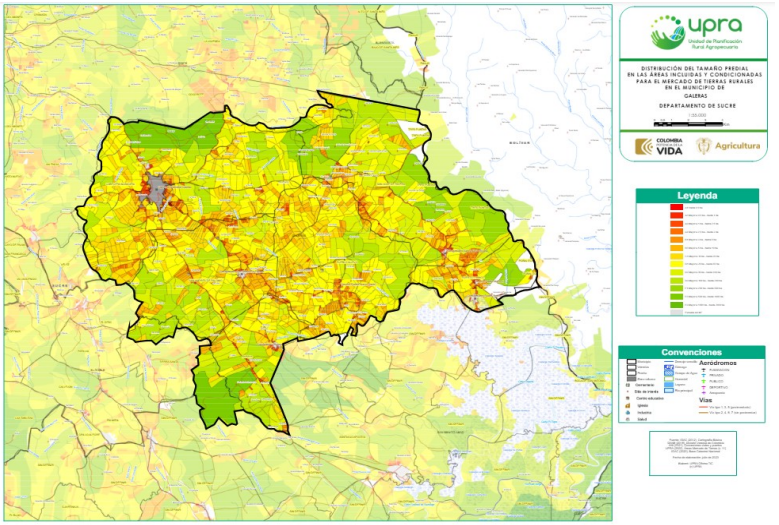
compraventas, se protocolizan las escrituras, cuando las hay, pero predominantemente no son registradas.

El municipio de Galeras tiene un nivel bajo de informalidad en la tenencia de la tierra, el 40% de las negociaciones se hacen sin títulos formales. Según la información recibida, una parte del área rural del municipio fue titulada mediante los programas impulsados por el INCODER en su momento.

El porcentaje de informalidad se encuentra en el quinto rango de clasificación, porcentaje que se explica por la cercanía a la cabecera municipal de Sincé donde se localizan las oficinas de la SNR, notaria y otras entidades que realizan los trámites correspondientes. En la medida que este índice sea bajo se logra una mayor participación de agentes intervinientes del mercado que pueden tener seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias que realicen.

El mapa de distribución del tamaño de la propiedad rural en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras elaborado por la UPRA, indica que los predios se encuentran predominantemente se encuentra en el rango mayor a 5 ha. hasta 10 ha.

Figura 49. Mapa de distribución del tamaño predial en el municipio de Galeras



Fuente: UPRA (2023).

5.10.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

Actualmente la normatividad del municipio se establece en el Acuerdo No.36 "Por el cual se adopta 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 urbanísticas correspondientes y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio de Galeras 2001-2010".

Los usos de suelo rural en el municipio de Sincé definidos en el EOT son: Zona ambiental área de producción económica sostenible de uso agropecuario – agrícola; Zona ambiental de producción económica sostenible de uso agropecuario – ganadería; Zona ambiental área de producción económica sostenible de uso agropecuario – mixto; Zona ambiental área de producción económicamente sostenible de aprovechamiento forestal; Zona ambiental de especial significancia - de recuperación de corredores biológicos – de manejo mixto; Zona ambiental de especial significancia- de recuperación de ecosistemas degradados – 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 expresa 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 de turismo, minera o industrial que pudieran representar conflicto de usos respecto a actividades agropecuarias. Sin embargo, hacia las vías de Palomo y Puerto Franco hay muchos predios que no están siendo explotados a nivel agropecuario, sino que son utilizados por sus propietarios como sitios de descanso y recreación.

5.10.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El municipio de Galeras se caracteriza por tener dos líneas productivas, la agricultura y la ganadería. Se destacan los cultivos como yuca de consumo fresco y maíz, los cuales se siembran en asocio y están dispersos en todo el municipio, con costos de producción promedio de $2.000.000/ha. En el municipio también se produce arroz cultivado principalmente en las zonas bajas como en la vereda Pueblo Nuevo y la yuca industrial.

La ganadería conserva un peso importante en la economía del municipio, ésta se desarrolla con doble propósito en modalidad extensiva. La carga de animales por hectárea está estimada en 1,5 a 2 CGG/ha, sin embargo, por las condiciones climáticas puede aumentar. En cuanto a lo producido, parte de la leche es llevada directamente a la cooperativa de lácteos que opera en la cabecera municipal, el resto es transformada en queso comercializado tanto internamente como en los mercados de Sincelejo y Barranquilla. El ganado de carne es enviado en pie a los principales mercados de la región como son Sincelejo, Montería y Barranquilla debido esto a que en Galeras no existe matadero que permita el procesamiento de la carne. En el municipio existen algunas pequeñas industrias localizadas en la cabecera municipal dedicadas a la producción de almidones. En cuanto a asociaciones, hay aproximadamente 17 registradas que se orientan principalmente a producir yuca en fresco, yuca industrial y arroz. También hay otras dedicadas a la pesca artesanal sobre todo en el sector de Puerto Franco caracterizada por ser una zona cenagosa.

La dinámica en los centros poblados es importante dentro del municipio, toda vez que, funcionan como centros de acopio y comercialización de los productos de la región, además de ser los sitios donde habitan la mayoría de la población campesina quienes se desplazan diariamente a desarrollar sus labores en las zonas rurales y regresa en las noches a sus viviendas. El jornal está en 35 mil pesos tanto para las labores de agricultura como para la ganadería, incluyendo la 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 Galeras se distribuye de la siguiente forma:

Tabla 37. Área y rendimiento de los principales cultivos en Galeras

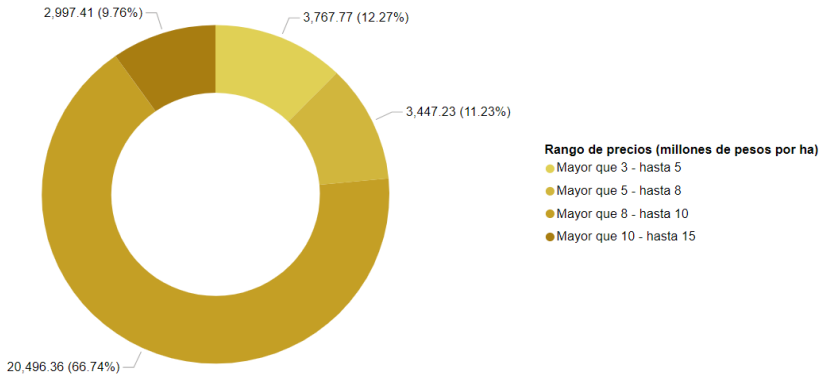
CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Arroz secano mecanizado	300,00	6,54
Maíz amarillo tecnificado	140,00	4,25
Arroz secano	50,00	3,57
Ajonjolí	40,00	2,35

Fuente: UPRA (2022a).

5.10.5. Dimensión económica

Se han determinado cuatro rangos de precios comerciales de tierra rural Escala 1.100.000. La Figura 50 muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Galera, donde el rango de precio de tierra rural predominante es mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea con un 66,74% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 50. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Galeras.



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: Zonas con topografía plana, con pendientes de 0- 3%, predominio de valores potenciales entre 70 -76 y 77 -84 puntos, suelos con capacidad productiva buena y muy buena. Sectores localizados en la parte sur y suroriente del municipio, veredas cercanas al municipio San Benito Abad, con vías en mal estado de conservación y ausencia de servicios públicos. Estos sectores se encuentran alejados del casco urbano y hacia el suroriente tienen alta probabilidad de inundación. En la zona de Baraya al sur, se han presentado problemas de orden público factor que influye en el precio de las tierras de forma negativa.

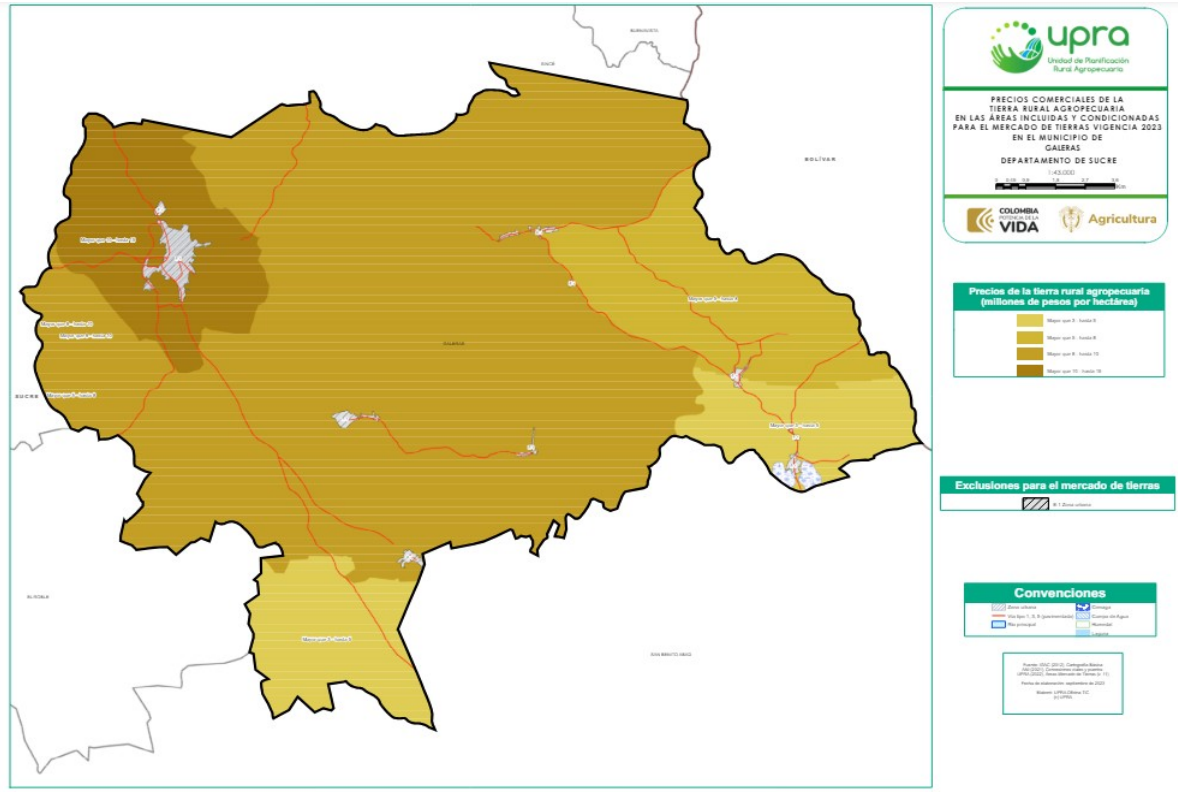
Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Zonas con topografía plana, con pendientes de 0-3%, predominio de valores potenciales entre 70 -76 puntos, suelos con capacidad productiva buena. Sectores localizados en la parte oriental del municipio, en límites con el departamento de Bolívar, con vías en regular estado de conservación, con disponibilidad de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica.

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Zonas con topografía plana, con pendientes de 0-3%, predominio de valores potenciales entre 19 -26 y 47 - 52 puntos, suelos con capacidad productiva mala a muy mala y mediana a regular. Sectores localizados en la parte central del municipio, con vías en regular y buen estado de conservación, con disponibilidad de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica, buena cobertura de servicio de telefonía móvil. Estos sectores se encuentran cercanos a los centros de acopio.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Zonas con topografía plana, con pendientes de 0-3%, predominio de valores potenciales entre 47 – 52 y 70 -76 puntos, suelos con capacidad productiva mediana a regular y buena. Sectores aledaños a la cabecera municipal, con vías de acceso

en buen estado de conservación, con disponibilidad de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica, buena cobertura de servicio de telefonía móvil. Cercanos a los centros de acopio y puntos de transformación de productos

Figura 51. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria Galeras



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 38. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Galeras

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	3.767,77	Puerto Franco, Baraya	70 -76 77-84	Entre 1 – 2 horas	Mayor a 3 ha hasta 10 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 5 hasta 8	3.447,23	San José de Rivera	70 - 76	Entre 1 – 2 horas	Mayor a 5 ha hasta 10 y Mayor a 20 ha hasta 50 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 8 hasta 10	20.496,36	La Unión, Santo Domingo, San Andrés Palomo, La Lucha	19 – 26 47 -52	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha hasta 20 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 10 hasta 15	2.997,41	Santa Fe, La Gloria, Buenos Aires	47 -52 70 -76 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha y Mayor a 10 ha hasta 20 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 39. Precios de arriendo de la tierra rural en el municipio de Galeras

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Yuca industrial	$800.000 - $1.000.000	ha	Anual	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	$ 30.000 – $40.000	Cabeza de ganado	mes	Tierras con buenos pastos y disponibilidad de agua.

Fuente: UPRA, (2023)

5.10.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Galeras

En el municipio de Galeras 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, en consideración a la escala 1:100.000 del presente estudio.

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

En general los suelos rurales de Galeras presentan buenas condiciones agrológicas. Los precios de la tierra están relacionados también con la clase de suelo, la productividad de estos y las condiciones de orden público.

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 de la tierra.

5.11. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Guaranda

5.11.1. Dimensión contextual

El municipio de Guaranda se encuentra ubicado al sureste del departamento de Sucre y sus tierras hacen parte del Delta Aluvial del Río Cauca-Ecorregión de la Mojana, limitando al norte con Majagual, al sur con San Jacinto del Cauca en el departamento de Bolívar, al este con Achí en el departamento de Bolívar y al occidente con Ayapel en el departamento de Córdoba.

Guaranda posee un clima de bosque húmedo tropical, con humedades relativas bimodal, la precipitación total anual es de 3.100 mm distribuyéndose un 90% en los meses comprendidos entre julio y diciembre, siendo los más lluviosos los meses de septiembre, octubre, noviembre. En el período comprendido de diciembre a mediados de julio, el nivel de las aguas encharcadas desciende y permite la actividad agrícola y ganadera (Alcaldía municipal de Guaranda, 2012), esta condición cíclica se ha alterado durante los dos últimos años en los cuales ha permanecido inundada la región debida entre otras causas al exceso de lluvias, y al rompimiento de un Jarillón sobre el río Cauca en el sector de Care Gato, afectando el ciclo normal de siembras y cosechas que se realizan anualmente.

Se encuentra a una altura promedio de 20 metros sobre el nivel del mar, siendo su temperatura media de 32°C a lo largo del año. El clima según CALDAS-LANG definidos según los registros decadales de los años 70 a 80 para las estaciones

de Majagual arroyo para la llanura fluvio -deltaica donde se encuentra la zona de estudio un clima cálido semihúmedo (Csh). Tiene una extensión de 34.682,89 ha y una población de 19.170 habitantes.

El municipio enfrenta diversos tipos de amenazas y riesgos tales como: Amenazas de tipo Hidrológico, Hidrogeológico (lluvias y sequias) tanto en la cabecera municipal como en la zona rural. También se presentan amenazas de tipo Geológico que se manifiestan en suelos expansivos, desprendimiento de rocas, derrumbes, remoción en masa, hundimientos y fallas, igual que Amenaza sísmica. Entre las amenazas de tipo atmosférico se encuentran los huracanes e incendios. Respecto a las amenazas por fenómenos Climáticos se tienen las inundaciones provocadas por el manejo inadecuado de la fuente del río Cauca, esta se constituye en la amenaza más frecuente y de mayor impacto sobre la población y los huracanes con una probabilidad de ocurrencia improbable, lo cual se registra de acuerdo con los registros históricos que se tienen de episodios dados en años anteriores, en los cuales

Guaranda, 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 19.170 habitantes, la población desagregada por área para 2024 en su parte urbana registra 7.315 habitantes que representan el 38,20%, y en la zona rural se ubican 11.885 habitantes, que corresponden al 61,80% del total de la población (TerriData, 2024a).

La población étnica total es de 83 personas, correspondiente al 0,43% del total. en cuanto a su distribución se tiene que 32 personas son indígenas que corresponde al 0,17% 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 0,27% del total, que corresponde a 51 personas.

Respecto a la condición climática que tiene el municipio en cuanto a la distribución de las lluvias según la cual su comportamiento casi bimodal

permitiendo que se cultive durante los dos semestres especialmente el cultivo de arroz mecanizado, que representa el producto bandera alrededor del cual gira la economía del municipio, genera desplazamientos de la población a estas zonas dentro del municipio en busca de mejores condiciones salariales en época de cosecha. Otro aspecto que coadyuva esta dinámica es la pesca alrededor de la cual se da este fenómeno. Es de resaltar, que debido a la ruptura del Jarillón sobre el río Cauca en el sector conocido como "Caregato" ha modificado la dinámica que tienen estos territorios en la cual por un período de inundación sigue un periodo seco que coincide con el verano, ante este acontecimiento se han presentado dos años consecutivos en los cuales la inundación ha sido permanente y no ha permitido el uso del terreno en los meses de verano a partir del mes de diciembre hasta abril, con la consiguiente alteración de los ciclos productivos, que afectan todo el comportamiento de la economía municipal.

De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente (Acuerdo 001 de 2013), sancionado el día 04 de marzo de 2013) la división territorial de Guaranda está compuesta por el casco urbano y 10 corregimientos: Puerto López, Díaz Granados, Palmaritico, Tierra Santa, Villa Nueva, Quebrada Seca, La Ceja, Gavalda, Nueva Esperanza, Las Pavas y la Cabecera Municipal y 43 veredas: Siendo el corregimiento de Gavalda los más activos desde el punto de vista comercial, dada su ubicación en el sector suroeste del municipio lo que permite conexión con el departamento de Córdoba y se convierte en eje dinamizador de este sector que se encuentra alejado de la cabecera municipal de Guaranda.

El municipio se comunica por vía terrestre y acuática. Por vía terrestre por la vía San Marcos se logra la salida hacia la ciudad de Sincelejo y Montería por la ruta San Marcos, Pueblo Nuevo, Ciénaga de Oro, Cereté, Montería las cuales son vías pavimentadas en buen estado de mantenimiento. La distancia entre Sincelejo y Guaranda es de 197 km que se cubren tres horas y 29 minutos por vías pavimentadas.

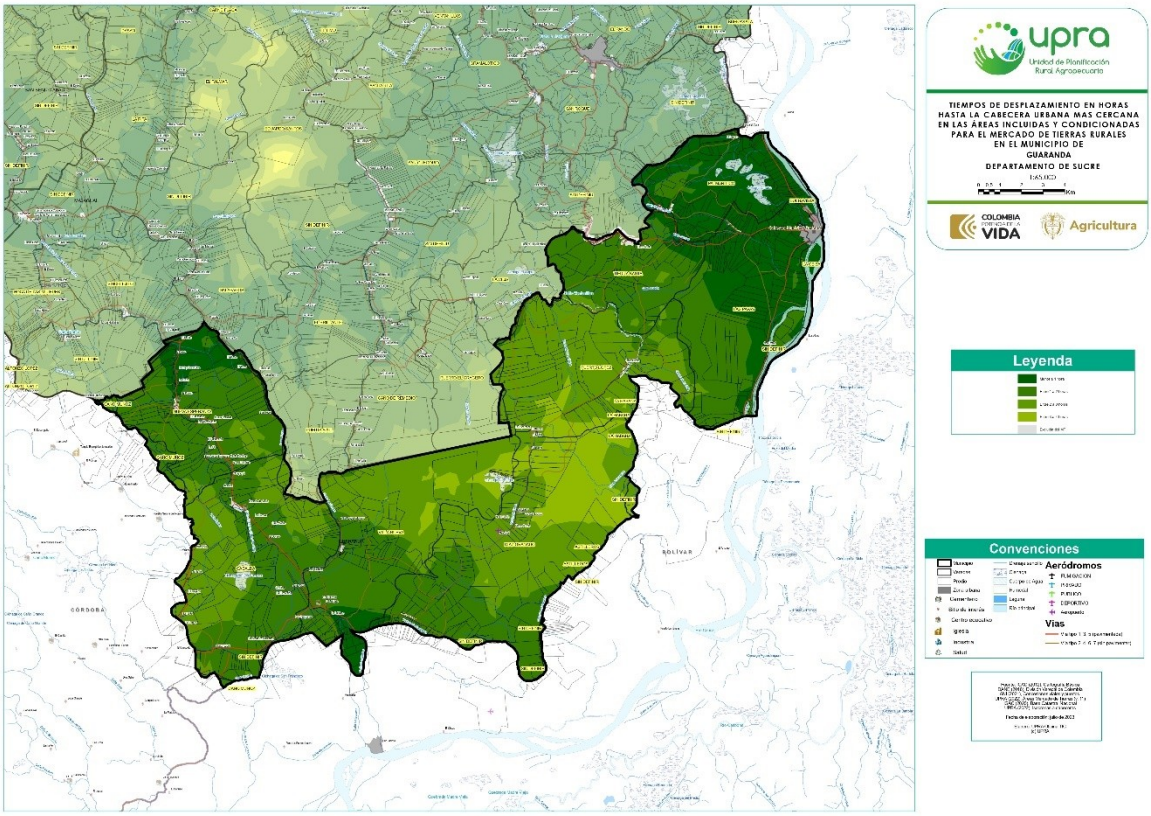
La vía para llegar al municipio desde otros municipios y para otros municipios vecinos, es la fluvial teniendo como vía principal el río Cauca. Se parte desde Magangué por el río Magdalena y se toma el brazo de Loba hacia el río Cauca, antes de tener pavimentada la vía a Majagual y San Marcos se consideraba la vía principal de acceso al municipio, lo cual representaba para los habitantes aumento en los costos de desplazamiento dado el alto valor del transporte fluvial, con la pavimentación de esta vía conocida como Transversal de las Américas se logra conexiones importantes a los mercados de Montería y la capital del departamento y hacia el norte e interior del país, reduciendo el tiempo de desplazamiento, así como los costos de transporte de los productos, como el arroz el cual llega en condiciones óptimas a los molinos evitando pérdidas para el productor debido al rechazo por llegar en condiciones no óptimas para su comercialización , igual situación se presenta para el movimiento del ganado el cual debía hacerse por vía terrestre haciendo desplazamiento de varios días y ahora se hace en pocas horas. Contextoganadero.com

En el área rural se encuentran las vías secundarias y terciarias el 90% destapadas en mal estado de conservación y 19 kilómetros que se encuentran invadidos por la maleza y con agua estancada, el cubrimiento se estima en un 70% por vía terrestre y a otros sitios donde no se presentan redes de infraestructura el acceso se hace por vía fluvial mediante lanchas, canoas, y Jonhson o canoas para carga. Para mejorar la comunicación por vía terrestre por todo el territorio se deben hacer adecuaciones en el corto, mediano y largo plazo, para lograr que los pocos tramos que se encuentran habilitados cumplan su función y se disponga de una red amplia con cubrimiento de la totalidad del municipio, lo que dinamiza el desarrollo productivo de las regiones más apartadas de la cabecera municipal.

El desplazamiento desde y hacia la cabecera municipal es variable y depende de las condiciones del tiempo por el estado de conservación de las vías terrestres que inclusive en invierno se vuelven intransitables. El tiempo de desplazamiento varía desde 1 hasta 2 horas y en las zonas más lejanas se incurre en tiempos de

hasta 3 a 4 horas, como es el caso de veredas Quebrada Seca, Santa Isabel y Díaz Granados.

Figura 52. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en el municipio de Guaranda



Fuente: UPRA (2023).

Con relación a los servicios públicos, según Terridata (2024a) con base en el Reporte de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarias -2022, la cobertura de energía eléctrica rural es del 100,00%. En cuanto a la cobertura del servicio de acueducto según el reporte de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios -2022 la cobertura es de 81,89% para el total del municipio. Así mismo, para el año 2022 la cobertura de alcantarillado es de 19,53% 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 2,17% (TerriData, 2024a). La deficiencia en el tratamiento y

prestación de los servicios públicos es un factor de riesgo para la población, teniendo en cuenta la calidad del agua que no es apta para consumo humano. La ausencia de alcantarillado, así como la falta de un sitio adecuado para la disposición final de los residuos sólidos se constituyen factores contaminantes del medio ambiente, deterioro del paisaje que de por si es un activo importante de Guaranda, alejando la inversión y la llegada de turistas que buscan sitios tranquilos y cómodos para disfrutar de la naturaleza, con la mejoría de estos elementos se puede tener un factor dinamizador de la actividad económica en el municipio.

Existe una mediana presencia de entidades de carácter institucional, relacionadas con el desempeño de la actividad rural, entre estas entidades se encuentran El Banco Agrario, Comité de Ganaderos, Federación de Arroceros y el SENA. En el municipio hace presencia la Notaría Única de Guaranda, no se cuenta con Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la cual funciona en San Marcos, constituyéndose en un factor que explica en parte la alta informalidad en la tenencia de la tierra, por cuanto, antes de que se pavimentara la vía denominada Transversal de Las Américas un poblador tenía que realizar un recorrido dispendioso para llegar a San Marcos, que le implicaba un traslado por vía fluvial hasta Magangué y devolverse hasta San Marcos para realizar dicho trámite.

En cuanto a la infraestructura educativa hay tres escuelas privadas en la zona urbana, dos centros educativos en la zona rural, una institución educativa en la cabecera municipal y una en la zona rural con 49 centros educativos satélites en la zona rural. Las instituciones educativas rurales cuentan con Programa de Educación Rural-PER (Alcaldía municipal de Guaranda, 2012), en el municipio se da un alto porcentaje de deserción escolar debido en parte al mal estado de las vías sobre todo en época de invierno en donde por períodos prolongados muchos sectores permanecen inundados dificultando el desplazamiento hasta los respectivos centros educativos.

En el área rural se dispone de puestos de Salud en Puerto López, Gavalda, Díaz Granados los cuales operan en forma deficiente y un hospital de primer nivel en la cabecera municipal que no se encuentra atendiendo en forma óptima por deterioro de la planta física y falta de personal. Los centros de salud que se encuentran en la zona rural no funcionan, lo que ocasiona que un poblador de estos corregimientos deba desplazarse hacia la cabecera municipal lo que le representa tiempo, gasto en dinero y congestión en la atención en el hospital de primer nivel de la cabecera que tampoco se encuentra en óptimo estado. ocasionando además niveles altos de mortalidad y morbilidad de los pacientes.

En el municipio no hay presencia de distritos de riego, se tiene como una acción del Plan de Desarrollo "Gestionar e incentivar la utilización de tecnología e implementación de sistemas de riego para los cultivos tradicionales como el arroz y el maíz" (Alcaldía municipal de Guaranda, 2020). Dada la vocación y conocimiento que se tiene de estos cultivos, aunado a la presencia de instituciones como Fedearroz que brinda asistencia técnica a los agricultores. El municipio cuenta con una Asociación de mujeres y hombres denominada Asociación Agropecuaria Campesina de Ciénaga del Medio, que se dedica a actividades agrícolas, cría de peces, está compuesta por 30 miembros entre hombres y mujeres. La línea principal de producción es el cultivo de arroz que se beneficia en un molino, tienen actualmente 3 ha cultivadas de arroz, de las cuales 1 ha es para el consumo. En cuanto a la cría de peces lo realizan en dos estanques donde reproducen especies como el bocachico y el bagre dorado.

En cuanto a la asociatividad solo de mujeres se presentan algunas iniciativas en diferentes actividades productivas como el arroz, la piscicultura, la transformación de harina de arroz en subproductos comestibles, y la actividad pecuaria permitiéndoles ejercer un liderazgo en la región. Respecto a los jóvenes rurales participan en algunos proyectos a través de la capacitación que imparte el SENA en temas de transformación, gastronomía, cultivo de arroz y caña panelera. El adulto mayor en el campo recibe asistencia social, jornadas de recreación, apoyo para participar en mercados campesino y participa en la venta

de subproductos del arroz. La poca presencia de estas grupos asociativos se explica por factores como la falta de educación para trabajo en equipo, el desconocimiento de las formalidades que se deben seguir para realizar los trámites correspondientes a la legalización de estos grupos, la falta de conocimiento de líneas de crédito que puedan apalancar estos emprendimientos y por último a la ausencia de acompañamiento y seguimiento por parte de las entidades encargadas de su fomento, perdiendo una gran oportunidad como generadoras de bienestar y satisfacción de sus integrantes, es de anotar que gran parte de las actividades gira en torno al cultivo bandera del municipio que es el arroz.

El municipio ha sido víctima del desplazamiento forzado como el mayor hecho victimizante de la población. El municipio cuenta con 7.903 personas víctimas del conflicto armado ubicadas, lo que representa el 2,95% de esta población en el departamento (Alcaldía municipal de Guaranda, 2020), predominan mayoritariamente las personas sin pertenencia étnica con 7.750 (95,79%) y el resto se reparte en los grupos poblacionales Negro, Afrocolombiano con 3,38%, indígenas con el 0,71%, Gitano o ROM (0,05%), Raizal 0,05% y Palenquero con el 0,03%. En cuanto a la población por rangos de edades predomina el comprendido entre los 29 y 60 años con el 35,9% y por género los hombres victimas representan el 49,29%, mientras que las mujeres son el 50,69%, y en cuanto a la ocurrencia de hechos victimizantes el desplazamiento forzado predomina mayoritariamente con un total de 6.691 casos (Alcaldía municipal de Guaranda, 2020).

Finalmente, en relación con el componente de seguridad, el municipio Guaranda presenta un nivel riesgo **Medio** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV. La poca presencia de fuerza pública para cubrir la totalidad del territorio, la presencia de grupos al margen de la ley y el mal estado de las vías veredales, se constituyen factores que desestimulan la inversión en todos los sectores económicos especialmente en el área rural, aunado a la presencia de inundaciones periódicas y en ocasiones por fuera de los ciclos normales, las

cuales ocasionan que se disminuya en forma considerable tanto las áreas sembradas de los cultivos como la disminución de la población de ganado en el territorio, elevando los niveles de pobreza, falta de empleo con sus consecuencias directas en todas las actividades productivas del municipio.

Guaranda se clasifica en la categoría de ruralidad como **rural,** dada la dispersión de la población y las dificultades de desplazamiento hacia los centros urbanos que se encuentran dispersos en el territorio, condición que propicia un encarecimiento en el transporte y acceso a servicios de la población por cuanto tienen necesidad de desplazarse hasta la cabecera urbana más cercana para satisfacer sus necesidades de servicios.

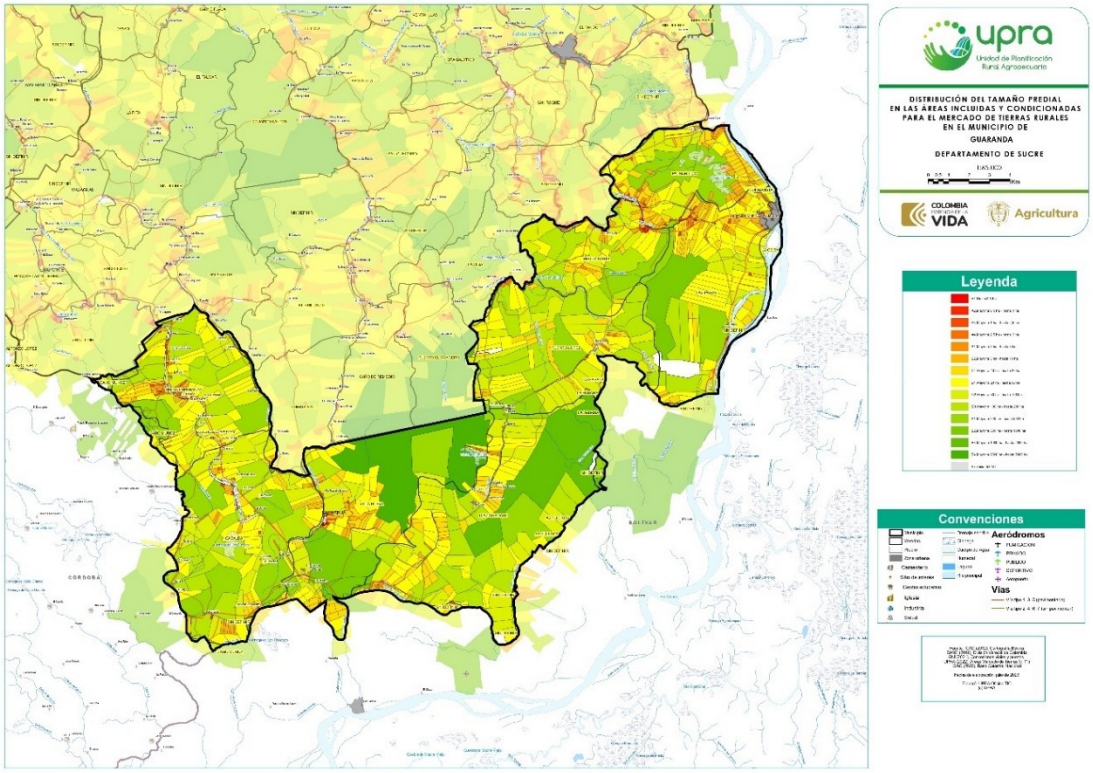
5.11.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

El municipio de Guaranda, Sucre, tiene una alta informalidad en la tenencia de la tierra, Se estima que un 64% de las transacciones se realizan de manera informal. (UPRA, 2023), las formas de adquirir las tierras son variadas, como la compraventa, la sucesión, la adjudicación por la prescripción de bienes privados o la ocupación de bienes baldíos. Estas formas de adquirir la posesión de los predios sin el lleno de los requisitos que exige la ley se deben parte a la tradición que viene llevando, la falta de conocimiento de los trámites que se deben hacer al respecto y lo dispendioso que resulta realizarlo, por cuanto, un habitante para realizarlo debe ir hasta la cabecera de San Marcos, que actualmente se puede hacer el desplazamiento desde Guaranda por vía terrestre por la vía Transversal de Las Américas, en contraste, con la vuelta que representaba salir hasta Magangué por vía acuática y luego por vía terrestre hasta San Marcos con la consiguiente demanda de tiempo y dinero para realizarlo.

En cuanto a la distribución de los tamaños de los predios se da de manera variada en el territorio, los menores tamaños se encuentran cerca de las vías principales tales como la de acceso a la cabecera municipal en la parte norte y en el sur sobre la vía a San Jacinto del Cauca, donde las áreas oscilan desde 1

hectárea hasta mayor a 20 hectáreas. Las áreas mayores a 100 hectáreas se encuentran en sectores como Las Pavas, Díaz Granados, Villa Nueva.

Figura 53. Mapa de distribución del tamaño predial en el municipio de Guaranda



Fuente: UPRA (2023).

5.11.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

El Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) vigente es de 2012 -2023. Adoptado mediante Acuerdo No 001 de febrero de 2013 y sancionado del día 04 de marzo de 2013. Mediante Acuerdo No 04 de junio 17 de 2022 por el cual se adopta, se modifica, se adiciona y deroga algunos artículos del Esquema de Ordenamiento Territorial de Guaranda, Sucre.

En cuanto a la zonificación general para la reglamentación de usos del suelo rural, se establece la división en clases de suelos en los que se encuentra el suelo suburbano dividido en zona recreativa, de actividad múltiple y de actividad

mixta, cada una de ellas con su correspondiente asignación de usos. Por su parte la clase de suelo de Desarrollo Agrario presenta zona agrícola, zona ganadera, zona de manejo ambiental mixto y zona de aprovechamiento forestal. En la clase de suelo para Protección presenta una división en la cual se determinan zonas de nacimiento de aguas, zona de recarga de acuíferos , reserva forestal y manejo de aguas estuarinas donde se hace especial mención a la forma como se puede hacer uso de este recurso tan importante para el municipio como es la extracción de peces y moluscos, de forma artesanal extensiva (Alcaldía municipal de Guaranda, 2012).

En esta zonificación el uso principal corresponde al Acuícola extensivo, el uso complementario a protección y conservación, se contempla el turismo como un uso restringido y se prohíbe los usos tales como el comercial, industrial, agricultura y ganadería, minería y residencial, los cuales a pesar de la normatividad al respecto se han extendido, reduciendo áreas significativas que deberían mantenerse para preservar la existencia y estabilidad de este ecosistema que bien manejado es una gran riqueza para el desarrollo de este municipio.

Los corredores viales presentan algunos desarrollos informales debido al desplazamiento de la población de las zonas bajas inundadas a la parte seca sobre la vía, donde se observan viviendas transitorias construidas por los pobladores del interior del municipio que se encuentra inundados y son transitorias mientras baja la inundación y las personas pueden retornar a sus parcelas, estos asentamientos transitorios causan problemas en las vías porque pueden ocurrir accidentes con personas, animales, y en especial niños, teniendo en cuenta que la vía que comunica a Guaranda con San Marcos se encuentra pavimentada y con alta circulación vehicular. Se contempla una zona de expansión del área urbana al occidente y sur del casco urbano en siete polígonos, costados norte y sur de la vía de acceso a la cabecera municipal para un total de 82 ha, previendo en alto flujo migratorio de personas que llegan ya sean desplazados por la inundación o por desplazamiento ocasionado por problemas

de orden público, estas áreas dado su tamaño impactan de alguna manera la actividad productiva que se pueda desarrollar en estos sitios que son cercanos a la cabecera municipal.

En general no se presenta conflicto con la minería, pero se recibe el impacto del desarrollo de esta actividad especialmente del departamento de Antioquía, lo cual ocasiona contaminación en los cuerpos de agua. Se observa extracción de material pétreo del lecho del río Cauca cuando disminuye su caudal en época de verano, lo cual repercute en la dinámica natural del mismo, ocasionando tal como ocurre con mayor frecuencia las inundaciones de parte del casco urbano del municipio.

El Comportamiento de los humedales, ciénagas y cuerpos de agua se ven afectados por la tala indiscriminada de la vegetación natural con el fin de establecer praderas y cultivos especialmente arroz. Esto hace que cada día aumente la deforestación y se pierda área que es necesaria para que este cuerpo de agua se mantenga como regulador del ciclo normal de desborde de los ríos San Jorge, Cauca, caños y cuerpos de agua que conforman el sistema cenagoso de la región y que en condiciones naturales y de manejo adecuado proveen a sus habitantes de servicios tanto ecosistémicos, regulan el clima, proveen alimentación y riqueza a este territorio. La cultura anfibia de este municipio se perdió debido al apetito comercial de personas extrañas a la región que han causado deforestación para establecer cultivos y/o ganadería esto demuestran una vez más la falta de una presencia institucional firme y con visión de futuro para sacar de esta riqueza natural el mayor provecho propiciando su conservación para generaciones futuras y que bien aprovechada provee desarrollo a sus habitantes.

El turismo se tiene como una alternativa dado que se disponen de sitios dentro y fuera del municipio que se pueden visitar como la ciénaga de Mamarraya en Guaranda, la gastronomía especialmente derivada del arroz con una gran oferta como: harina, bollo, arepa, chicha, dulce de arroz. El suelo suburbano se

contempla en el Esquema de Ordenamiento Territorial como una categoría del suelo rural no se observan algún tipo de desarrollo en este aspecto, debido a la inundación que padecen se encuentran construcciones provisionales sobre la vía a San Marcos, esta posibilidad se encuentra beneficiada por la pavimentación de la vía Transversal de las Américas que permitiría el acceso vehicular y de la ciénaga para disfrutar del entorno natural que brinda este atractivo paisaje.

5.11.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La economía del municipio se basa en la producción agropecuaria siendo el cultivo del arroz el que mayor área representa en varios periodos cultivado en la modalidad de secano mecanizado, con una producción de 53.747,50 ton y un rendimiento de 3,50 ton/ha que corresponde a 28 cargas de 125 kilos cada una. Como segundo cultivo se reporta la patilla con una producción de 700 ton y con un rendimiento de 10,00 ton/ha, como tercer cultivo se tiene el plátano con una producción de 477,00 ton y un rendimiento de 6,00 ton/ha, otro cultivo destacado es la yuca con una producción total de 460,00 ton y un rendimiento de 7,67 ton/ha, otro cultivo importante en la región es el zapote con una producción de 428,75 ton y un rendimiento de 7,00 ton/ha. La explotación ganadera representa un renglón importante en la región, según datos del Comité de Ganaderos de San Marcos se reportan 35.000 cabezas para el año 2022. Otras actividades que se desarrollan en menor escala son cultivos de coco y la piscicultura artesanal en la ciénaga y en algunos criaderos en estanques.

Con el fin de tener el reporte de áreas cultivadas se puede Consultar 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. Es notorio el cambio de área cultivada de un semestre a otro dependiendo del ciclo de inundación que se presente, cuando la inundación baja se aumenta el área sembrada y viceversa, en estos años atípicos

en los cuales durante 2 años ha estado inundado ha habido disminución sustancial de las cifras tanto en la parte agrícola como pecuaria.

En el municipio también se desarrolla la actividad ganadera, para el año 2022 se contaba con un inventario de 38.628 cabezas de ganado bovino, el cual ha presentado un leve aumento desde el año 2018 al 2022, con modalidad de explotación doble propósito con la presencia de razas cebuanas. La producción de leche se procesa a nivel de finca para producir queso. El inventario de ganado bufalino para el 2022 fue de 2.297 ejemplares con un comportamiento en cuanto a su número relativamente estable a lo largo de los años desde el 2018 al 2022, lo que no ha ocasionado un desplazamiento de la actividad ganadera bovina o tradicional. Estos dos tipos de explotación alternan su permanencia con la temporada de inundación y de sequía que ocurre en los meses de verano de diciembre a abril en este periodo ocurre la movilización de los ganados de las partes altas del municipio y de municipios vecinos hacia los playones aledaños a las ciénagas donde aparece el pasto abundante como alimento después de la inundación y se deben sacar nuevamente cuando se vuelve a iniciar la época de inundación, este fenómeno es conocido como trashumancia. Actualmente con la pavimentación de la Troncal de Las Américas que une a Guaranda con Majagual y San Marcos se han beneficiado los ganaderos en el sentido de poder movilizar los animales de forma más rápida, al igual que la producción especialmente el arroz que se puede llevar en menor tiempo a los molinos de San Marcos, Sahagún, Montería y Sincelejo para el proceso de secado y molinería, en estos sitios el arroz es comercializado como arroz paddy verde.

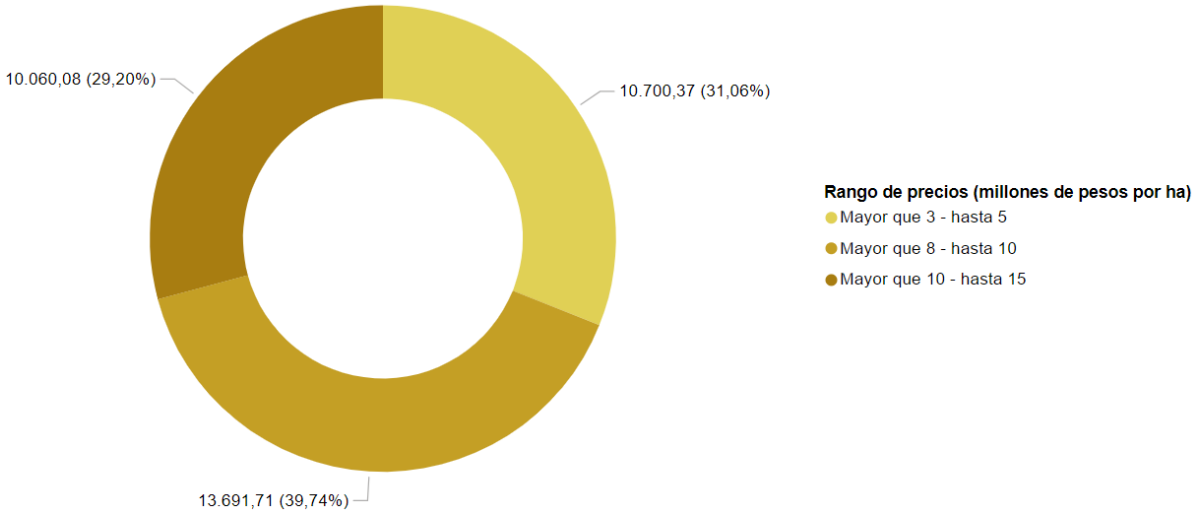
El valor del jornal en la región para actividades agropecuarias es de $40.000 que se pagan por regar un tambor de agua de 200 litros que equivalen a 10 bombas de espalda de 20 litros cada una.

5.11.5. Dimensión económica

Se han determinado tres rangos de precios comerciales de tierra rural Escala 1.100.000. La Figura 54 muestra el rango de precios comerciales de la tierra en

el municipio de Guaranda, donde el rango de precio de tierra rural predominante es mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea con un 39,74% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 54. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Guaranda.



Fuente: UPRA (2023)

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

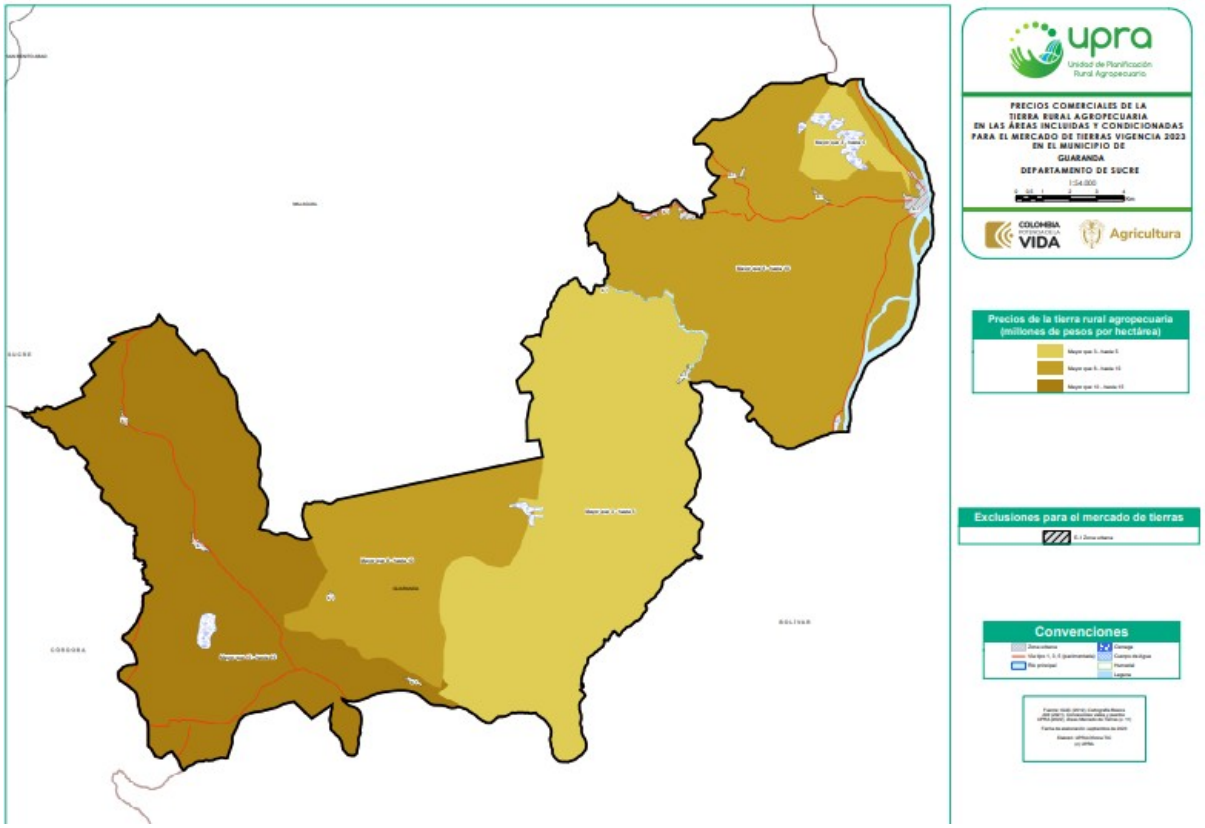
Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: Correspondiente a suelos con topografía plana, acceso por vía acuática y en época seca con dificultad por vía terrestre, con rangos de valores potenciales predominante de los suelos de los suelos entre 53 y 58 puntos de valor potencial que a pesar de su buena condición tienen limitantes en cuanto a inundación y encharcamiento. Este valor se da en Puerto López, La Habana, Díaz Granados, Astilleros y Quebrada Seca, ubicados entre 2 y 3 horas de la cabecera municipal, el área que predomina en los predios es mayor a 50 ha hasta 100 ha.

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Correspondiente a zonas de topografía plana, con facilidades de acceso por vía terrestre, vías en

regular estado de conservación. Valores potenciales predominante entre 64 a 69 puntos donde los períodos de inundación y encharcamiento no son severos. Se ubica al noroeste del casco urbano en los corregimientos de Palmaritico, Tierra Santa, Las Pavas y al suroccidente del casco urbano en los límites del municipio de Majagual en el corregimiento de Villanueva. El tiempo de desplazamiento a la cabecera es entre 1 y 2 horas y predominan tamaño de los predios mayor a 20 hasta 50 ha.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Corresponde a zonas con topografía plana con proximidad a la vía San Marcos- Majagual-Guaranda, la cual se encuentra pavimentada en buen estado de conservación, con rango de valor potencial predominante entre 77 a 84 puntos. Este rango de precio se ubica en límites de los municipios de Majagual, San Benito Abad y el departamento de Córdoba en los sectores de Nueva Esperanza, Gabalda, Caño Muñoz, Guaranda. El tiempo requerido para llegar a la cabecera estimado es entre 1 y 2 horas y el tamaño predominante de los predios es mayor a 20 ha hasta 50 ha.

Figura 55. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria Guaranda



Fuente: UPRA (2023)

Tabla 40. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Guaranda

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	100.700,37	Corregimientos de Puerto López, Quebrada Seca y Díaz Granados	53 a 58	Entre 2 y 3 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha	Arroz, pecuario
Mayor que 8 hasta 10	13.691,71	Corregimientos de Palmaritico, Tierra Santa, Las Pavas y Villanueva	64 a 69	Entre 1 y 2 horas	Hasta 0,5 ha	Cultivos de arroz, plátano
Mayor que 10 hasta 15	10.060,08	Corregimiento de Gavalda y Nueva Esperanza	77 a 84	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha	Arroz, plátano, coco

Fuente: UPRA (2023)

En el municipio existe oferta para el arrendamiento de tierras rurales con destino a la siembra y desarrollo de cultivos como el arroz, maíz amarillo mecanizado, patilla, maíz blanco tradicional e igualmente para actividades ganaderas.

Tabla 41. Precios de arriendo de la tierra rural en el municipio de Guaranda

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola Arroz secano mecanizado	$ 1.200.000 – $ 1.400.000	Ha	Anual	Zonas planas con acceso vía no pavimentada
Agrícola maíz Mecanizado	$ 1.000.000 a $1.200.000	Ha	Anual	Zonas planas con acceso vía no pavimentada
Pecuario Ganadería	$ 50.000	Cabeza	Mensual	Zonas planas con acceso a vía no pavimentada o a senderos con disponibilidad de agua
Pecuario Ganadería	$60.000	Cabeza	Mensual	Zonas planas con acceso a vía no pavimentada o a senderos con disponibilidad de agua Vaca parida

Fuente: UPRA, (2023)

5.11.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Guaranda

El municipio de Guaranda tiene comunicación por vía acuática por el brazo la Mojana con Magangué y por vía terrestre con Majagual y San Marcos que representan una ventaja competitiva en la región, ya que todo el comercio que entra y sale de la región confluye en este sitio, a él llegan y salen pobladores de los municipios de Tiquicia y San Jacinto del Cauca en Bolívar y Nechí y Ayapel en Córdoba. La cercanía al municipio de Sincelejo capital del departamento ha contribuido en el desarrollo económico del municipio, dado que se tiene acceso directo a diferentes servicios comunales, educativos, institucionales y económicos, incrementado los precios de la tierra rural, específicamente hacia los sectores colindantes con la ciudad de Sincelejo.

La zona occidental es donde se registran los mayores precios de la tierra soportados por la calidad de los suelos y la explotación intensa de las tierras en cultivo de arroz. La zona aledaña a la cabecera urbana ubicada en el costado nororiental registra el segundo rango de precios de tierra rural, esto, soportado por la facilidad de acceso, la infraestructura de servicios y la oferta de infraestructura de comunicación y oferta biofísica. La poca oferta de áreas para tranzar en el mercado agrícola debilita la disponibilidad para el establecimiento de sistemas agrícolas aunado a los incrementos en los cánones de arrendamiento para desarrollar líneas productivas diferentes al de la yuca industrial.

En cuanto a la actividad agropecuaria, cabe mencionar que la principal actividad es la agricultura, cuyo principal cultivo es el Arroz (secano y mecanizado), el cual no solamente se aprovecha su producción para la trilla y comercialización, sino que, se aprovecha subproductos como harina, arepa, bollo, chicha, lo cual se vislumbra como un valor agregado en la cadena arrocera. La piscicultura artesanal, es una de las actividades económicas destacadas y se desarrolla principalmente en las riberas de las ciénagas de forma artesanal y sin el acompañamiento de entidades especializadas que permitieran sacar el mayor provecho posible dada la riqueza ictiológica que tiene la región y que podría constituirse en el principal renglón productivo de este municipio.

En el municipio de Guaranda 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, dada su condición de puerto de acceso y entrada a la región de la Mojana y donde confluyen gran cantidad de actores que ejercen algún tipo de influencia en el territorio, determina que los precios de la tierra se vean afectados por esta condición, teniendo en cuenta la buena calidad de las tierras y la ubicación estratégica que presenta.

La comunicación que en la actualidad se tiene por la vía denominada Transversal de La Américas ha imprimido una gran dinámica a la región ya que permite el

intercambio comercial desde y hacia otros mercados, lo que, redunda en beneficio de las comunidades allí asentadas y como hecho generador de mayores precios de la tierra. Permite que los habitantes de las zonas bajas ubicadas a su alrededor la tomen como sitio para ubicar construcciones temporales mientras baja la inundación.

El principal factor que afecta la región de La Mojana lo constituye la inundación causada por el rompimiento del dique a la altura del caño Care Gato lo cual facilito la entrada 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 al año en época de verano, ya que cuando escaseaba el pasto en la parte norte o alta del municipio por el intenso verano se desplazaban los animales a la zona de playones donde encontraban pasto abundante para su consumo.

5.12. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de La Unión

5.12.1. Dimensión contextual

La Unión es un municipio colombiano del departamento de Sucre ubicado en la subregión de San Jorge, al norte del país. La temperatura promedio es de 28 °C1. El municipio de La Unión se encuentra localizado al suroriente del departamento de Sucre, limita con: NORTE: Chinú (departamento de Córdoba); ORIENTE: con el municipio de Caimito; SUR: con el municipio de San Marcos; OCCIDENTE: municipio de Sahagún o San Juan (departamento de Córdoba). En La Unión, la temporada de lluvia es muy caliente y nublada, la temporada seca es tórrida y parcialmente nublada y es sofocante durante todo el año. Durante el transcurso del año, la temperatura generalmente varía de 23 °C a 37 °C y rara vez baja a menos de 22 °C o sube a más de 40 °C.

La temporada calurosa dura 2,3 meses, del 31 de enero al 10 de abril y la temporada fresca dura 3,6 meses, del 17 de agosto al 5 de diciembre.

El mes con más lluvia en La Unión es septiembre, con un promedio de 116 milímetros de lluvia y El mes con menos lluvia en La Unión es enero, con un promedio de 13 milímetros de lluvia. Aun cuando en los últimos años ha habido variaciones debido al cambio climático mundial y a los fenómenos del Niño y la Niña. La Unión tienen una marcada estacionalidad o comportamiento bimodal, con dos periodos o temporadas secas y dos periodos o temporadas de lluvias. Las temporadas secas se corresponden con el primer trimestre (diciembre-febrero) y el tercer trimestre (junio-agosto). Mientras que las temporadas de lluvias más intensas se corresponde con el segundo (marzo-mayo) y cuarto trimestre (septiembre-noviembre).

Para los meses de noviembre y diciembre, cuando empieza el verano muchos ganaderos de las zonas altas del municipio de la Unión practican la trashumancia de ganado en busca de mejores pastos que garantice el bienestar del ganado. El municipio de Unión y en general las subregiones La Mojana y San Jorge, esta última compuesta por los municipios de San Marcos, San Benito Abad, La Unión y Caimito, localizados en la parte suroccidental del departamento, en los últimos años se ha visto obligados a ir cambiado sus prácticas agropecuarias ya que han tenido que adaptarse a los cambios radicales que ha sufrido el ciclo climático, por la alta vulnerabilidad frente a eventos climáticos extremos (sequía-lluvias intensas, inundaciones) y efectos del cambio climático, lo cual genera diversos impactos económicos, sociales y ambientales en el municipio, influenciada por la alteración y desecación de los humedales, la erosión de los suelos, la contaminación de los cuerpos de agua superficiales y los acuíferos, lo cual afecta la producción agropecuaria, la pesca y afecta de manera negativa la dinámica y el mercado inmobiliarios de los predios rurales del municipio.

El municipio de La Unión, Sucre cuenta con 31 veredas y 5 corregimientos (los cuales son: Las Palmitas, Cayo Delgado, Sabaneta, Pajarito, La Concepción).

El Corregimiento de Las Palmitas está compuesto por las veredas La Balsa, La Libertad, Rabo Largo, Villa Libia, Museque, Buenos Aires, La Esperanza y la

cabecera corregimental. El Corregimiento de Pajarito está compuesto por las veredas El Paisaje, La Victoria, Las Margaritas, Las Alias, Pueblo Rizo, Pisa Flores, Nueva Esperanza, Las Palmas y la cabecera corregimental. El Corregimiento de Sabaneta está compuesto por las veredas Las Piñuelas, Castañal, Barro Blanco, Platero, Piñalito, Boca Negra, Miraflores, La Garita, Villa Fátima y cabecera corregimental. El Corregimiento de Cayo Delgado está compuesto por las veredas El Jobo, Los Conguitos, Las Cruces, Las Toluas, Chivato, Vijagual y la cabecera corregimental. El Corregimiento de La Concepción está compuesto por las veredas Las Mulas, El Perú, La Gloria, Las Querellitas, Mojarra y la cabecera corregimental (Alcaldía municipal de La Unión, 2004)

La influencia de las veredas en la actividad agropecuaria y el mercado de tierras está estrechamente relacionada con su geografía, infraestructura, volumen y calidad de producción. Estas variables determinan su capacidad de atraer inversionistas y marcar tendencias de mercado, influyendo directamente en la dinámica del mercado de tierras.

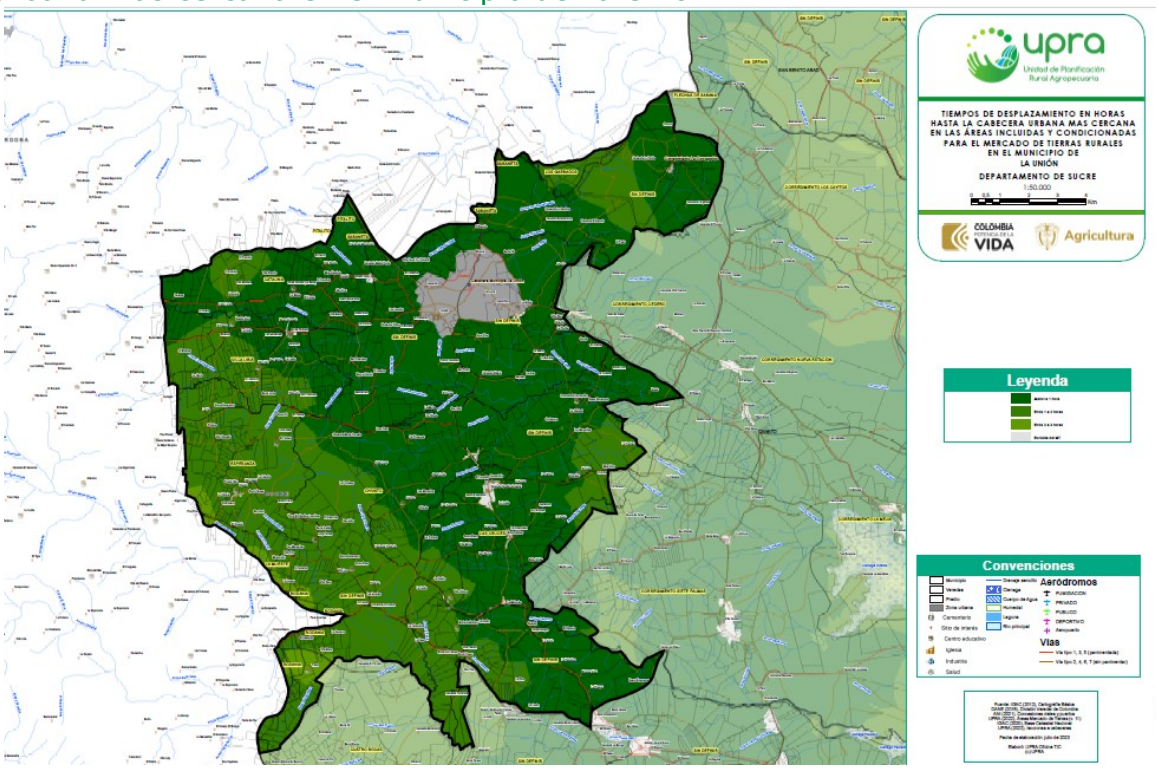
Los corregimientos La Concepción, Cabecera Municipal y parte de los corregimientos de Las Palmitas, Cayo Delgado y Pajarito se encuentra en el sector con la mayor oferta en cuanto a servicios, infraestructura y actividad económica que han propiciado un mayor dinamismo comercial, cultural y educativo. Esta condición también favorece la actividad rural en términos del desarrollo productivo agropecuario y dinamizan el mercado inmobiliario de la zona, encontrándose en estos sectores el mayor valor unitario de terreno del municipio de la Unión.

En cuanto a la infraestructura vial, el área rural del municipio tiene una cobertura de aproximadamente el 90%, con algunas vías en regular estado de conservación y algunos tramos con placa huella. 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.

La red vial, la calidad de las vías, la conectividad y la cercanía a los centros urbanos y de acopio juegan un papel crucial en la dinámica y en el mercado de tierras. Una buena infraestructura vial mejora la accesibilidad, reduce costos de transporte, facilita el desarrollo económico, atrae más turistas y aumenta la calidad de vida, lo que en conjunto puede incrementar el valor y la demanda de tierras rurales en el municipio. En los sectores del municipio de la Unión cercanos a las vías principales y en donde hay una buena malla vial, tiende a aumentar el precio de la tierra, promueve el desarrollo económico y atrae inversiones, mientas en los sectores del municipio donde hay carencia vial puede limitar el desarrollo y mantener bajos los precios de la tierra.

Figura 56. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en el municipio de La Unión



Fuente: UPRA (2023).

En cuanto a los servicios públicos, el municipio cuenta con un cubrimiento del 80% en energía eléctrica, aunque en algunas veredas se ha implementado un programa fotovoltaico. El acceso al agua se realiza a través de acueductos veredales y municipales, con un cubrimiento del 80% en lo rural y del 90% en lo urbano. En cuanto a los servicios de comunicaciones e internet, la cobertura es del 50% en la zona urbana y del 10% en el área rural. Además, se cuenta con la presencia de diversos operadores de telecomunicaciones.

El acceso a servicios públicos y al agua potable en la zona rural de La Unión, Sucre, juega un papel fundamental en la mejora de la productividad agropecuaria y en un posible aumento del precio de la tierra. La disponibilidad de estos servicios hace que los terrenos sean más atractivos para los posibles inversionistas y para el desarrollo económico rural, lo que a su vez tiene un impacto directo en la dinámica del mercado inmobiliario.

En términos de presencia institucional, destaca el Banco Agrario, el Banco de Colombia y corresponsales bancarios de varias entidades. El municipio cuenta en la actualidad con cuatro instituciones y dos centros educativos, ubicados, una en la cabecera municipal, La Institución Educativa La Unión, las otras tres instituciones se encuentran ubicadas en la zona rural; la Institución Educativa Pajarito, en el corregimiento de Pajarito, La Institución Educativa Boca Negra; La Institución Educativa Las Palmitas; el Centro Educativo Villa Fátima y el Centro Educativo Cayo Delgado (Alcaldía municipal de La Unión, 2020, p. 35).

En el municipio se encuentra una (1) Empresa Social del Estado. La ESE HOSPITAL LA UNIÓN de bajo nivel de complejidad, la cual presta servicios de Promoción y Prevención, Urgencias, Traslado Básico de Pacientes y Consulta Externa. Existe infraestructura en la zona rural de algunos centros de salud, que puede permitir descentralizar los servicios de salud de la zona urbana, aumentando la cobertura en zona rural mediante la habilitación y puesta en marcha de esta infraestructura (Alcaldía municipal de La Unión, 2020, p. 40).

La presencia de estas instituciones y de entidades Bancarias como el Banco Agrario en el municipio de la Unión facilitan algunos programas de desarrollo que pueden incluir subsidios, créditos y apoyo técnico a los agricultores. Estos programas pueden incentivar el uso más eficiente de la tierra y la inversión en tierras agrícolas, alterando el mercado de tierras. Si se implementan centros educativos con énfasis agropecuarios y centros de salud en la zona rural del municipio de La Unión, Sucre, se podría obtener un impacto significativo través de la modernización agrícola, la atracción de población y mano de obra, la estabilidad económica, los cambios en el uso del suelo y un posible aumento en la demanda de tierras dinamizando el mercado y los precios de la tierra.

En cuanto a las fuentes hídricas el costado Norte del municipio se encuentra bañado por el arroyo Catalina, el Oriente por los arroyos de Vijagual, Canoa y Calzón, y el Sur por los arroyos de Montegrande, Julupo y Arenal. Esta abundancia de aguas hace que estas zonas sean aptas para la agricultura y la ganadería. En relación con la adecuación de tierras, se tiene proyectado un distrito de riego y drenaje en el sector de Pajarito, el cual está en fase de topografía y se estima que beneficiará a 200 familias. Para terrenos agrícolas, el acceso al agua de riego es vital. La disponibilidad de agua afecta directamente la productividad agrícola y, por ende, el precio de la tierra. Cuando se realice el proyecto del distrito de riego de Pajaritos los sectores colindantes a dicha infraestructura pueden impactar en el aumento de los precios de la tierra.

En relación con la participación de la mujer y los jóvenes rurales, se han formado asociaciones dedicadas a la producción, artesanías y microempresas. Entre estas agrupaciones se destaca la asociación de productoras de leche llamada Adepol. Además, se han creado asociaciones de mujeres que trabajan en proyectos relacionados con aves ponedoras, hortalizas y porquerizas.

Las asociaciones locales de carácter productivo están estrechamente relacionadas con el desarrollo rural territorial, ya que son una fuente de emprendimientos a través de la práctica de la economía solidaria y pueden

mejorar las condiciones de vida de los habitantes, porque fortalecen los proyectos productivos, promueven la generación de empleo y aumentan los ingresos económicos en el sector rural. Las asociaciones contribuyen de forma significativa en el desarrollo territorial rural y puede impulsar la equidad de género en el área rural y podría estimular la dinámica del mercado de tierras rural, por una mayor demanda en las tierras.

En cuanto a la participación de los jóvenes, no se conocen programas específicos para ellos, aunque se promueve su participación en el deporte y hay 5 canchas en funcionamiento. También existen algunos proyectos productivos enfocados en estos actores, como la transformación y la agroindustria.

En el municipio de la Unión, La falta de programas y proyectos agropecuarios dirigidos hacia la participación de los jóvenes en actividades agrarias ocasiona el desinterés de los mismo por realizar labores relacionas con el agro y promueven la migración de los jóvenes hacia las ciudades, esto genera que no se produzca el relevo generacional, ocasionando el envejecimiento de los campesinos productores agropecuarios. Lo anterior impide el adecuado desarrollo rural, y puede ocasionar un descenso en la dinámica del mercado inmobiliario. Respecto a los adultos mayores que viven áreas rurales, se realizan jornadas donde se organizan actividades de integración que incluyen salidas en las que se les proporciona comida y transporte.

Finalmente, con relación al componente de seguridad, el municipio de La Unión presenta un nivel riesgo **Bajo** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, la dinámica del mercado de tierras está influenciada por dos factores, primero los bajos índices de victimización y segundo una presunta calma de seguridad que genera inestabilidad en el orden público. Estos factores juegan un papel crucial en la determinación de los precios de las tierras.

La seguridad es un aspecto primordial en la valoración de la tierra. Cuando los índices de criminalidad y violencia son bajos, las propiedades tienden a aumentar su valor debido a la mayor demanda de zonas seguras para vivir y trabajar, esto

genera un entorno atractivo para los compradores, tanto locales como foráneos, lo que impulsa el precio de la tierra, por otro lado, la inestabilidad en el orden público en algunos casos puede generar una disminución temporal de los precios debido al riesgo percibido, máxime en la categoría de ruralidad del municipio que es categoría RURAL. En cuanto a los riesgos naturales, no se presentan inundaciones ni zonas de remoción en masa, aunque la zona está expuesta a huracanes durante los meses de junio a septiembre.

5.12.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

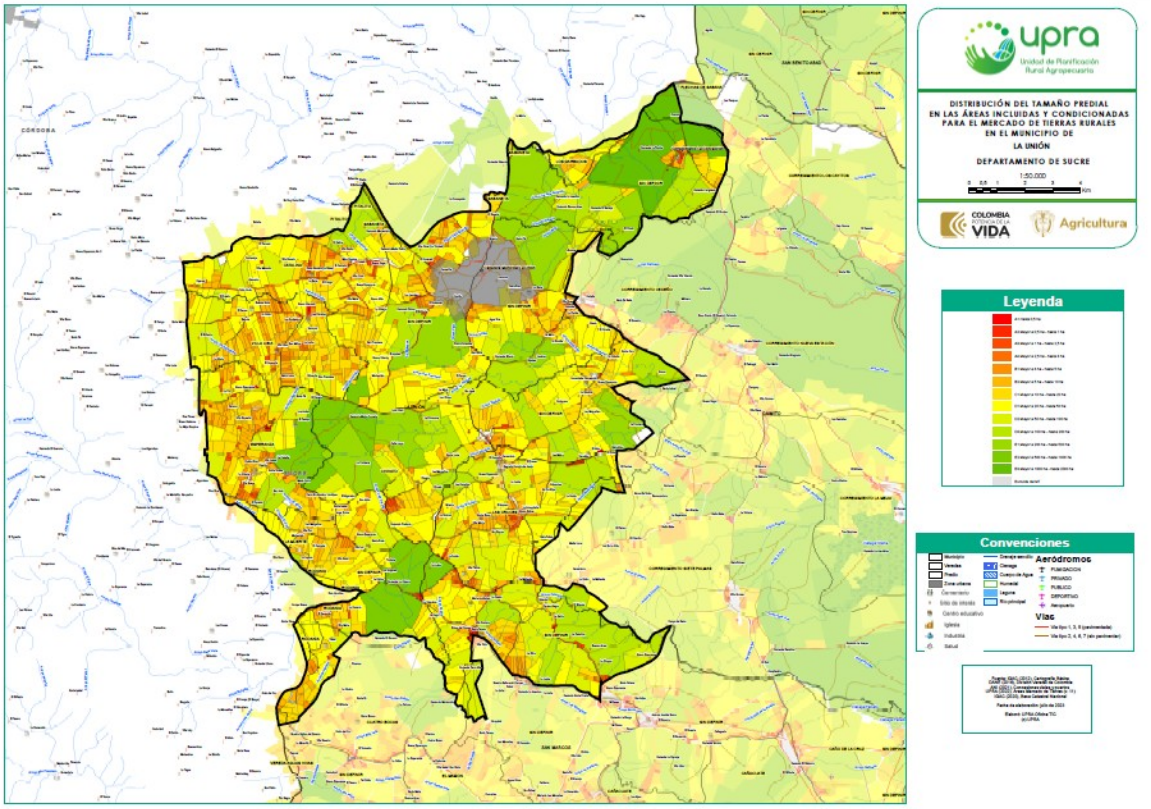
En La Unión la tenencia de la tierra se realiza principalmente a través de documentos de compraventa y de forma verbal. En general el municipio presenta una informalidad en la tenencia de la tierra de entre el 50% al 75% pues las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2020, p. 10). Los trámites de regularización de la tierra a menudo se realizan con promesas de compraventa, lo que refleja una situación de informalidad predominante en la tenencia de la tierra en la región. Esta distribución prevalece en todo el municipio, y los habitantes rurales se reconocen a sí mismos como poseedores de la tierra.

El porcentaje de informalidad se encuentra en el tercer rango de clasificación, porcentaje que se explica por costumbres generacionales, donde la propiedad se transmite dentro de la familia sin realizar los trámites formales necesarios y la falta de oficina de registros públicos y de otras instituciones que realizan los trámites correspondientes desestimula el registro de las escrituras públicas. En la medida que este índice sea bajo se logra una mayor participación de compradores de tierras ya que pueden tener mayor seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias que realicen

En lo que respecta a la distribución predial, se destaca un patrón característico de mediana área para la región. El rango predominante de área de los predios es el rango de áreas de terreno mayores a 20 ha. hasta 50 ha. En términos del precio comercial de la tierra rural, en el municipio de La Unión no hay una

diferenciación marcada en la relación entre el tamaño de los predios y el valor unitario de terreno.

Figura 57. Mapa de distribución del tamaño predial en el municipio de La Unión



Fuente: UPRA (2023).

5.12.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

La normatividad vigente del suelo urbano y rural de La Unión está regida mediante el acuerdo N.º 15 del 2004 por medio del cual se adopta el esquema de ordenamiento territorial del municipio de La Unión. La zonificación de los usos del suelo rural de La Unión debe planificarse en cada unidad de tierra mediante la implementación de una serie de actividades que sean compatibles con su aptitud. Por lo tanto, para dar un uso racional, eficiente, integral y sostenible al recurso suelo, y así orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio municipal, la planeación y reglamentación se debe llevar a cabo a

través de una zonificación general del territorio municipal y la asignación a cada una de las zonas y subzonas resultantes el uso más apropiado según su aptitud. La subzona de uso agropecuario ocupa una extensión de 20865.12 hectáreas, correspondientes al 89.6 % del suelo rural, y la conforman las áreas de manejo ambiental agroforestal.

El Área de actividad agrosilvopastoril está representada por la superficie del suelo rural que por su aptitud de uso y sus diferentes actividades económicas actuales se puede destinar al desarrollo de actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, combinados con actividades de ganadería de doble propósito en ramoneo y pastoreo extensivo con pastos nativos y mejorados, en asociación con arbustos y árboles nativos y/o introducidos. Se localiza en los paisajes de valles y lomerío; con predominio de pendientes planas a ligeramente planas y ligeramente a moderadamente inclinadas; suelos de texturas con predominio areno arcillosa y arcillosa fina. Comprende sectores de la cabecera municipal y de los corregimientos de La Concepción, Las Palmitas, Cayo Delgado, Sabaneta y Pajarito. Actualmente, esta área presenta serios conflictos de uso por sobreutilización, debido al uso intensivo a que han sido sometidos los suelos, los cuales exceden su capacidad agrológica.

El Área de actividad ganadera extensiva y semi-intensiva representada por los terrenos que, debido a su capacidad de uso y el predominio de grandes extensiones para el uso pastoril, se deben destinar al desarrollo de actividades de ganadería de doble propósito en pastoreo extensivo y semi-intensivo, con buen manejo de pastos naturales y mejorados, y rotación de potreros en periodos cortos de actividad y largos descansos. Se ubica en paisajes de valles y lomerío, con predominio de pendiente plana a ligeramente plana y ligeramente a moderadamente inclinada, y suelos con predominio de textura arcillosa fina, franco arcilloso y areno arcillosa. Geográficamente se localiza en sectores de la cabecera Municipal y los corregimientos de La Concepción, Las Palmitas, Cayo

Delgado, Sabaneta y Pajarito. Esta área también presenta conflictos de uso por sobreutilización.

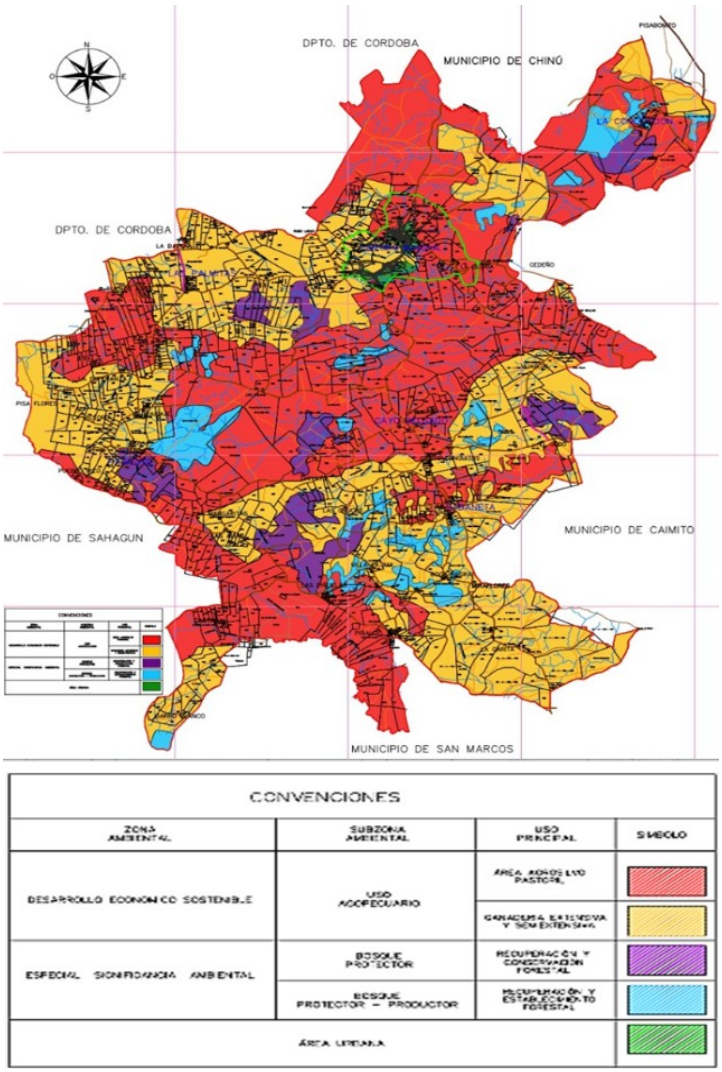
El Área de recuperación y conservación forestal corresponde a esta área los suelos que, por su capacidad agrológica y la presencia de recursos hídricos en las principales microcuencas y otros recursos naturales renovables conexos, deben destinarse al desarrollo de actividades para el establecimiento de especie nativas que garanticen la protección del ecosistema y la recuperación y mantenimiento de la biodiversidad. Estas áreas se ubican preferencialmente en paisaje de lomerío, con predominio de relieve ligeramente a moderadamente inclinado, su suelo presenta textura areno arcillosa, con proceso erosivos moderados. Se localiza en sectores de la cabecera Municipal y los corregimientos de La Concepción, Las Palmitas, Cayo Delgado, Sabaneta y Pajarito. Actualmente presentan conflictos de uso por sobreutilización.

Finalmente, el Área de conservación y establecimiento forestal corresponde a la porción de territorio rural destinado a la conservación de la vegetación natural y al desarrollo de plantaciones con árboles nativos o introducidos para distintos usos: frutales, madera, leña y subproductos del bosque, pero cuya finalidad principal es la protección de los suelos y otros recursos naturales renovables. Se ubican en paisaje de lomerío y valles, con predominio de relieve ligeramente o fuertemente inclinado y sus suelos son de textura areno arcillosa y arcillosa fina, presentan procesos erosivos ligeros y moderados. En ella se ubican sectores de la Cabecera Municipal y los corregimientos de La Concepción, Las Palmitas, Cayo Delgado, Sabaneta y Pajarito. Debido a su sobreutilización presenta conflictos de uso (Alcaldía municipal de La Unión, 2004).

En el municipio de La Unión, se observa un aumento en el uso del suelo destinado a actividades agropecuarias, especialmente ganadería, lo que evidencia un alto grado de sobreexplotación del suelo. Además, sobreutilización debido al uso intensivo a que han sido sometidos los suelos, los cuales exceden su capacidad agrológica. Estos problemas impiden una explotación adecuada de las tierras,

afectando la producción agrícola y ganadera, así como otros usos del suelo previstos en la zonificación. Estos conflictos de uso impactan en forma directa en la dinámica y el mercado inmobiliario de las tierras del municipio, puede ocasionar aumento del precio de la tierra, ya que la demanda de tierras agrícolas por parte de grandes empresas o para otros usos (urbanización, minería, entre otros) puede elevar los precios, haciendo que sea inasequible para los pequeños agricultores.

Figura 58. Mapa de zonificación general del uso de suelo en La Unión



Fuente: Alcaldía municipal de La Unión (2004).

La población se distribuye entre los centros poblados y las fincas o parcelas, siendo el 50% en los centros poblados y el resto en la cabecera municipal. No existen desarrollos urbanísticos en la zona. Se destaca la presencia de dos asentamientos indígenas de la etnia Zenú. En cuanto a minería e hidrocarburos, no se presenta minería en el municipio, pero hay plantas de extracción de gas en Rodanía y Barroblanco. La industria no ha desplazado la agricultura, siendo la única planta agroindustrial la de leche ubicada en el sector de Cedeño. En términos ambientales, se tienen zonas de reserva en el sector de la Concepción y algunas pequeñas reservas de bosque.

5.12.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

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 La Unión se distribuye de la siguiente forma:

Tabla 42. Área y rendimiento de los principales cultivos en La Unión

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Yuca Industrial	170,00	15,00
Yuca consumo en fresco	120,00	10,00
Arroz Secano Mecanizado	120,00	4,20
Arroz secano Manual	120,00	1,20
Plátano	75,00	5,00
Maíz Amarillo Tecnificado	35,00	2,20

Fuente: UPRA (2022a).

También destaca el cultivo de plátano de la variedad Chopo o nativo, Además, se está instalando una planta de despulpado de frutas, especialmente de mango, que tiene una gran cosecha en abril y mayo. La ganadería ocupa el 50% del territorio con un inventario de 38.000 reses en 420 predios, bajo la modalidad de doble propósito. Además, se está instalando una planta de despulpado de frutas, especialmente de mango, que tiene una gran cosecha en abril y mayo.

Se desarrolla la piscicultura de especies como la cachama, el bocachico y la tilapia, que se venden Sahagún y Antioquía. También produce leche, que se procesa en una empresa de quesos doble crema en el sector de Cedeño y se comercializa en San Marcos y Sahagún.

El valor del jornal para las actividades agropecuarias oscila entre $40.000 y $50.000 si es libre o grabado, y entre $38.000 y $40.000 si es diario. En el municipio de La Unión en los últimos años se ha generado un fenómeno de desplazamiento agrícola por el uso pecuario. El desplazamiento de la agricultura y la baja producción agraria tienen profundas implicaciones socioeconómicas y ambientales, afectando tanto a la viabilidad de la producción de alimentos a pequeña y mediana escala como a la estabilidad y el bienestar de las comunidades rurales, causando éxodo rural, pobreza rural, inseguridad alimentaria, pérdida de tierras y obstáculos para jóvenes agricultores

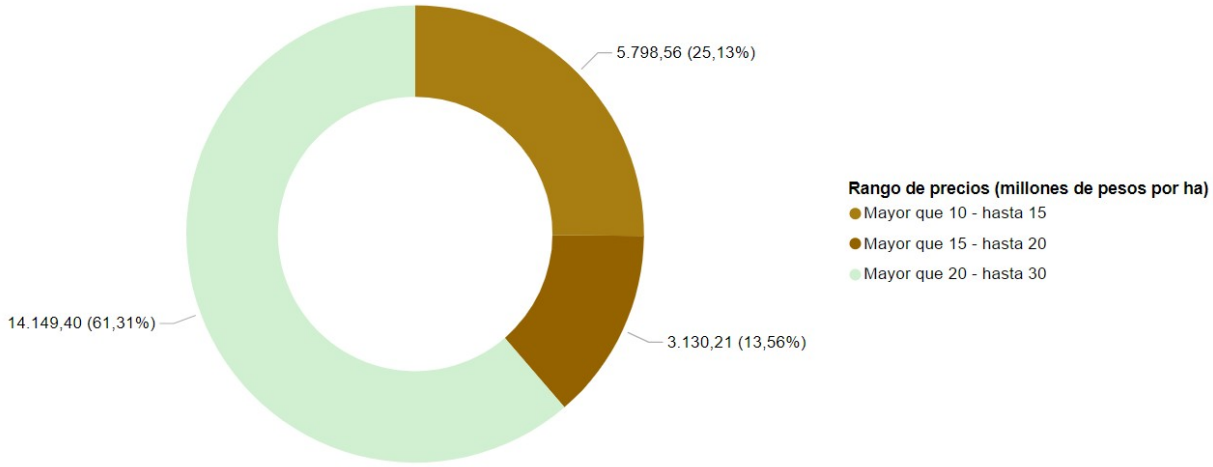
Este desplazamiento agrícola puede ocasionar cambio en la dinámica y precio de la tierra porque la presión para cambiar el uso del suelo de agrícola a otros usos más lucrativos puede llevar a una reducción de la superficie cultivable disponible.

Para abordar estos problemas, es fundamental implementar políticas que apoyen a los pequeños y medianos agricultores, promuevan el acceso a la tierra para jóvenes agricultores, y aseguren la sostenibilidad de la producción agraria.

5.12.5. Dimensión económica

Se han determinado tres rangos de precios comerciales de tierra rural Escala 1.100.000. La Figura 59 muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de La Unión, donde el rango de precio de tierra rural predominante es mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea con un 61,31% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 59. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en La Unión.



Fuente: UPRA (2023).

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

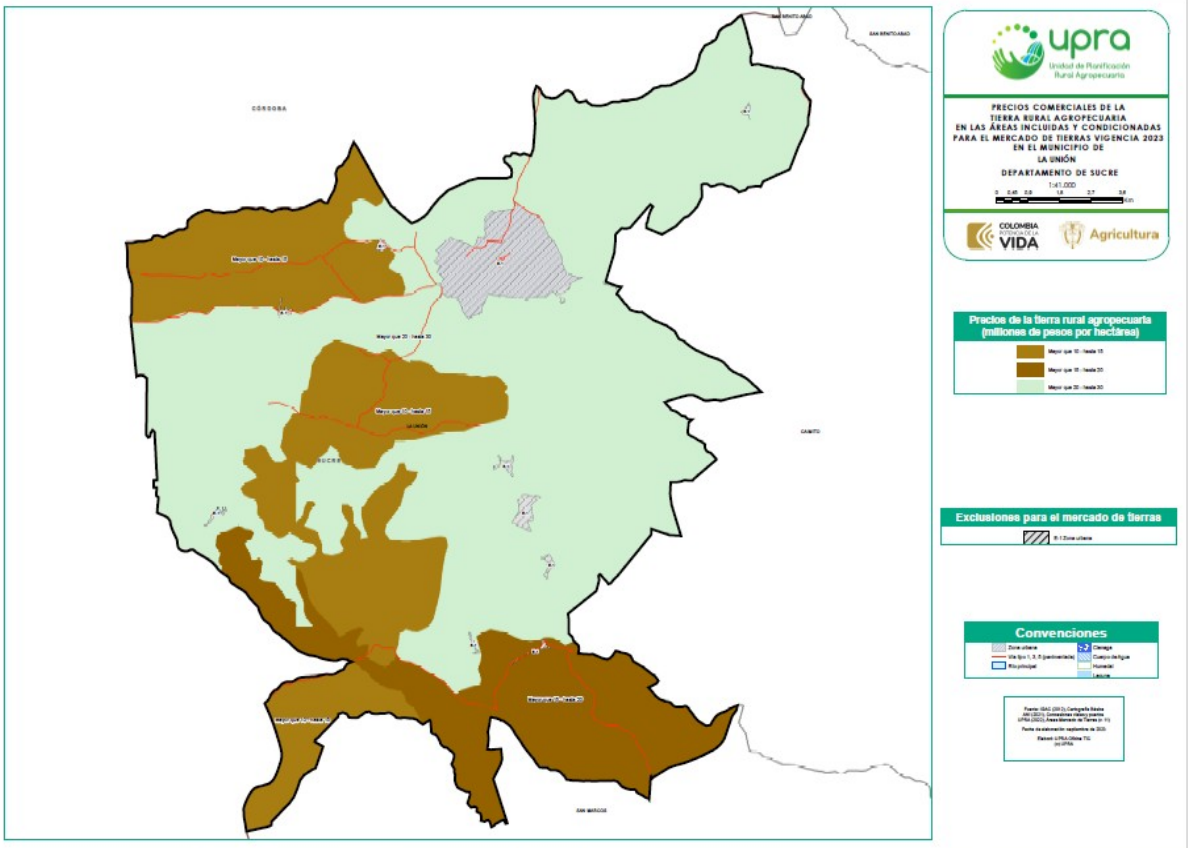
Mayor de 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: son tierras de lomeríos, al sur del municipio hacia la vereda Rodania, hay un sector con suelos de baja capacidad productiva con 23 puntos de valor potencial, sector alejado del casco urbano con vías malas, suelos aptos para la agricultura. En este mismo rango de precios de tierra rural encontramos otros 2 sectores, con predominio de valor potencial de 49 a 67 puntos y pendiente ondulas con acceso regular, con problemas en tiempo de verano, son tierras actas para la actividad agropecuaria.

Mayor de 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: La zona se ubica al sur de municipio, en el corregimiento de Sabaneta, son tierras altas con pendientes c (moderadamente inclinadas), con valor potenciales predominantes de 38 a 49 puntos, cuenta con vías regulares, esta zona se caracteriza por tener actividad agropecuaria, arroz secano, maíz y ganado semi intensivo

Mayor de 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Zonas con ubicación cercana a vías pavimentadas o al casco urbano, actas para la actividad

agropecuarias con pendientes que oscilan principalmente planas y algunos lomeríos, valores potenciales de 49 a 67 puntos. Las zonas cercanas al municipio pueden incluso superar el rango establecido

Figura 60. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria La Unión



Fuente: UPRA (2023)

Tabla 43. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de La Unión

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	5.798,56	Corregimiento de las Palmitas y Chivato, al sur del municipio hacia la vereda Rodania	47 a 52 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 10 - hasta 20 ha.	Baja capacidad productiva
Mayor de 15 hasta 20	3.130,21	Corregimiento de Sabaneta	47 a 52 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Se caracteriza por tener actividad agropecuaria y ganado semi intensivo
Mayor que 20 hasta 30	14.149,40	Ubicación cercana a vías pavimentadas o al casco urbano	19 a 26 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 - hasta 10 ha.	Actas para la actividad agropecuarias

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. Una 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 44. Precios de arriendo de la tierra rural en el municipio de La Unión

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola Arroz	$ 1.200.000	Ha	Anual	Agrícola Arroz
Pecuario - Ganado	$ 30.000	Cabeza	Mensual	Pecuario - Ganado

Fuente: UPRA, (2023)

5.12.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en La Unión

En cuanto a la actividad agropecuaria, es importante mencionar que la actividad que mayor área del municipio ocupa es la ganadería extensiva, con prácticas de baja tecnificación, por estar sujeto al aspecto climático principalmente a las épocas de lluvias, en la actividad ganadera, en épocas de verano se presenta la trashumancia de los animales a las partes bajas del territorio y de municipios cercanos. Por su parte, para la agricultura el principal cultivo del municipio es la Yuca (dulce, e industrial), continua en importancia a el arroz (secano y mecanizado) y otros cultivos de menos escala, pero no menos importante son los cultivos de ñame criollo y plátano.

Los precios de la tierra se configuran principalmente en variables como clase de suelo y a la producción agropecuaria, sin influir factores externos como el turismo y la industria, a pesar de que existen plantas de extracción de gas en Rodanía y Barroblanco, estas no han intervenido de forma significativa en el precio de las tierras rurales.

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

5.13. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Los Palmitos

5.13.1. Dimensión contextual

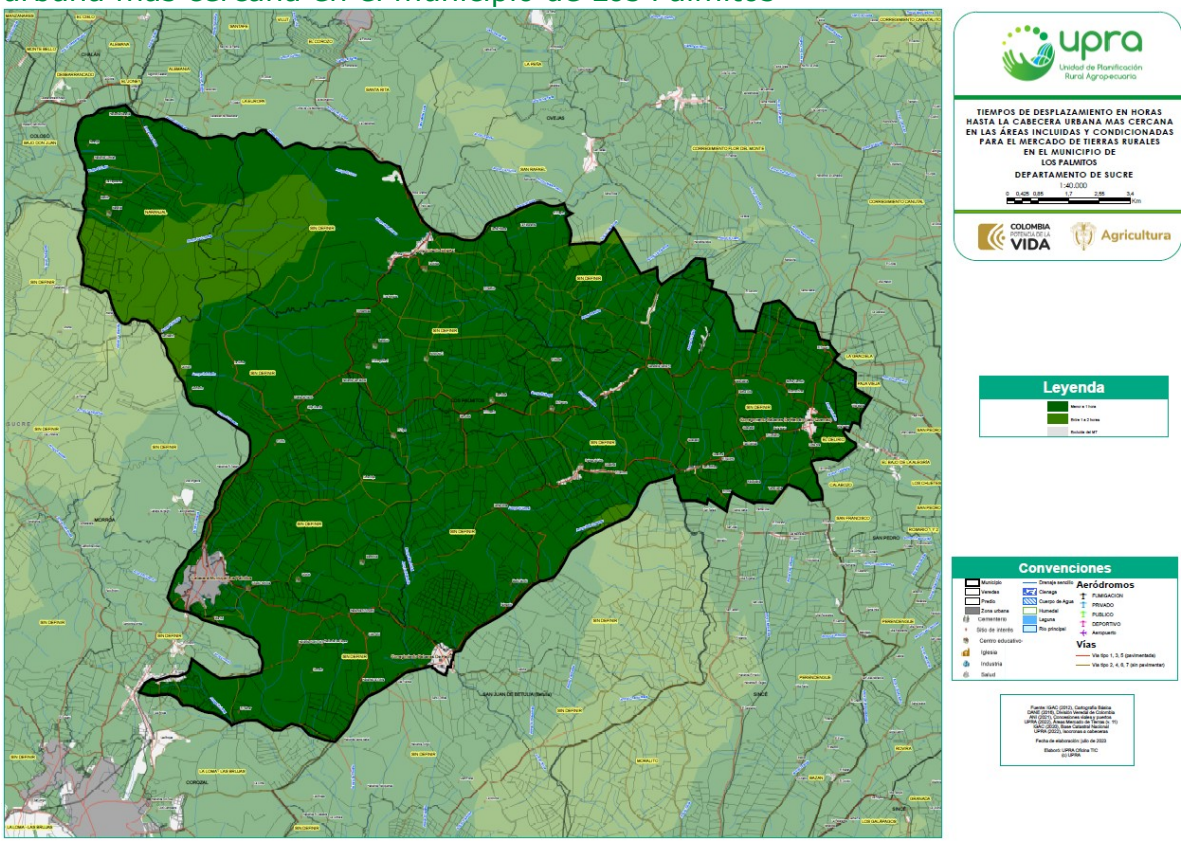
El municipio de Los Palmitos se localiza en la parte central del departamento de Sucre y hace parte de la Subregión Sabanas. Se encuentra aproximadamente a 15 quince minutos y 20 km de Sincelejo, la capital departamental. Limita al norte con Colosó y Ovejas, al oriente con San Pedro, al sur con Sincé, San Juan de Betulia y Corozal, y al occidente con Morroa y Colosó. La mayor parte del territorio corresponde a lomeríos que ocupan más del 80% de su área. Se localiza en el piso térmico cálido con temperaturas promedios anuales mayores de 26º C. Las lluvias se inician en abril y se incrementan hasta noviembre con un promedio de 1.100 m.m. El clima es cálido seco. Las escasas e intensas precipitaciones en el área del municipio hacen que se presenten problemas erosivos y escasez de agua para las actividades agropecuarias.

En el relieve de lomerío, prevalecen las lomas altas y alargadas, y colinas, con pendientes de moderadas a fuertemente inclinadas en cerca del 62% El municipio de Los Palmitos tiene la mayor parte de su territorio ubicado en la subregión Sabanas del departamento de Sucre y una considerable franja en los Montes de María. Por esta razón, el relieve del sector ubicado en la primera subregión es ligeramente ondulado, en tanto que el perteneciente a la segunda subregión es considerablemente quebrado, con elevaciones que alcanzan los

175,00 m sobre el nivel del mar, específicamente localizados en los corregimientos de Naranjal y El Piñal. Según la clasificación de zonas de vida de L.R. Holdridge toda el área corresponde a bosque seco subtropical (md-ST), con temperatura superior a 26ºC y precipitaciones promedio de 1.000 m.m. Existen algunas variaciones micro climáticas pero enmarcadas dentro de la misma zona de vida. De acuerdo con la Ley 617 de 2000 categorizado como sexta categoría, con una extensión de 20.372,36 ha y una población de 21.832 habitantes según censo del DANE (2018) para 2022.

De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente la división política del municipio comprende 07 corregimientos con la reciente creación del corregimiento Jesús maría de palmito los corregimientos existentes anteriormente son: El Coley, El Piñal, Sabanas de Pedro, Sabanas de Beltrán, Palmas de Vino y Naranjal. 34 veredas Bajo de la Alegría, Cañaveral, Membrillal, Quibdó, Los Ángeles, Santa Helena, La Aldea, Padua, Boca Grande, El Púlpito, Cañito, El Delirio, La Unión, La Graciela, Los Bleos, El Laurel; Soledad, Puerto Asís, El triunfo, El Recreo, Santa Fe, Nogal, Bajo Ceibal, Quintero; La Pista, San José, El Cristo, El Tigre, El Bongo, Santa Rosa, El Martillo, Bajo Venecia, Cinta Roja y El Tamarindo. La vereda más lejana y de más difícil acceso es Naranjal, un habitante desde el perímetro urbano del municipio de Los Palmitos puede tardar en vehículo hasta esta vereda aproximadamente dos (2) horas. Los demás corregimientos y veredas presentan fácil acceso y a distancias menores de una hora, lo que evidencia en términos generales una buena conectividad vial rural, tal como se ilustra en el mapa de isócronas, donde predominan tiempos de desplazamientos menores a una (1) hora. En general el municipio tiene una buena cobertura para acceder a las veredas, estimada en aproximadamente un 80%, 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.

Figura 61. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en el municipio de Los Palmitos



Fuente: UPRA (2023).

Respecto de los servicios públicos en las zonas de corregimiento presentan coberturas de acueducto y energía eléctrica del 95%. En la zona propiamente rural existe escases de agua en el municipio razón por la cual se estableció un proyecto de pozos profundos, en las veredas con cercanía a fuentes naturales de agua esta se toma de los ríos o quebradas presentes en el sector rural del municipio. La cobertura de alcantarillado se presenta especialmente en los corregimientos de El Coley, El Piñal, Sabanas de Pedro, Sabanas de Beltrán, Palmas de Vino y Naranjal. Respecto del servicio eléctrico se tiene:

Este servicio lo presta en el Municipio Electricaribe, teniendo como base la subestación de Corozal. Es un servicio catalogado como bueno por la mayor parte de los asistentes a las mesas de concertación del diagnóstico del municipio

con excepción de la región Nororiental del municipio (corregimiento de Sabanas de Beltrán, corregimiento de Palmas de Vino veredas y caseríos circunvecinos que requiere el mejoramiento del servicio en la frecuencia y de la potencia en la distribución, para evitar los cambios bruscos de la intensidad y periódicas suspensiones del servicio (Alcaldía municipal de Los Palmitos, 2020).

En cuanto a la conectividad de internet en el perímetro rural es a través de las instituciones educativas las cuales todos los centros educativos cuentan con este servicio, siendo evidente el rezago de Los Palmitos en banda ancha frente a la región y al país. Existe una baja presencia institucional, toda vez que no hay en el municipio entidades fundamentales del componente rural como oficina de instrumentos públicos, tampoco infraestructuras del SENA´, únicamente se encuentra el Banco Agrario.

El servicio público educativo en el Municipio se ofrece a través de 7 Instituciones Educativas y 21 Centros Educativos. Los Centros Educativos están todos en la zona rural. El municipio no dispone de sede física del SENA, sin embargo, este hace presencia ofreciendo diferentes programas virtuales.

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.

Según el reciente Censo Nacional de Población y Vivienda 2018, de los 21.831 habitantes del municipio, el 19,0% que equivalen a 4.154 personas, se ubican en 6 corregimientos, 34 veredas 10.961 personas y en los centros poblados del municipio se ubica el 30,8% restante de la población. La proporción de hombres y mujeres en el municipio puede considerarse equilibrada, pues el 51,1% de los habitantes son hombres y 48,9% mujeres Por otra parte, en el municipio de Los Palmitos el 3,1744% de la población se auto reconoce como pertenecientes a un grupo étnico el 1,5116% como población negra, mulata o afrocolombiana, el

0,0046% son Palenqueros de San Basilio y el 1,6582% como población indígena perteneciente a los pueblos étnicos (IGAC, 2020a, p. 24).

De acuerdo con datos disponibles del Plan de desarrollo municipal "el 52,97% de habitantes es población rural" (Alcaldía municipal de Los Palmitos, 2020, p. 24). Si bien existen asociaciones de mujeres y agremiaciones de yuca y arroz, el campesino está dejando de cultivar por el costo de insumos y por los costos altos de tierras fértiles. En Los Palmitos, al igual que en muchos municipios del país los procesos migratorios campo-ciudad se caracterizan mayoritariamente en la población más joven. Esto incide de forma directa en el hecho de que la población que permanece en el sector rural sea predominantemente mayor como consecuencia del proceso natural de envejecimiento. El conflicto armado en los Montes de María ha dejado más de 8.000 víctimas a lo largo de 34 años, este hecho junto con la búsqueda de oportunidades educativas y laborales producen como resultado que no exista relevo generacional para las labores del campo (IGAC, 2020a).

De otra parte, el adulto mayor se dedica a las labores de agricultura en su mayoría, no cuenta con políticas públicas, que permitan definir mejores condiciones para el desarrollo individual y colectivo de las personas de la tercera edad, no existen asociaciones de adultos mayores públicas asociaciones y la escasa ayuda llega a veces por parte del gobierno. La participación de la mujer rural y los jóvenes es mínima, y hay muy pocos datos para determinar líneas base e implementar acciones que favorezcan dichos centros poblacionales.

Finalmente, en relación con el componente de seguridad, el municipio de Los Palmitos presenta un nivel riesgo **medio bajo** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV y categoría de ruralidad **intermedia.**

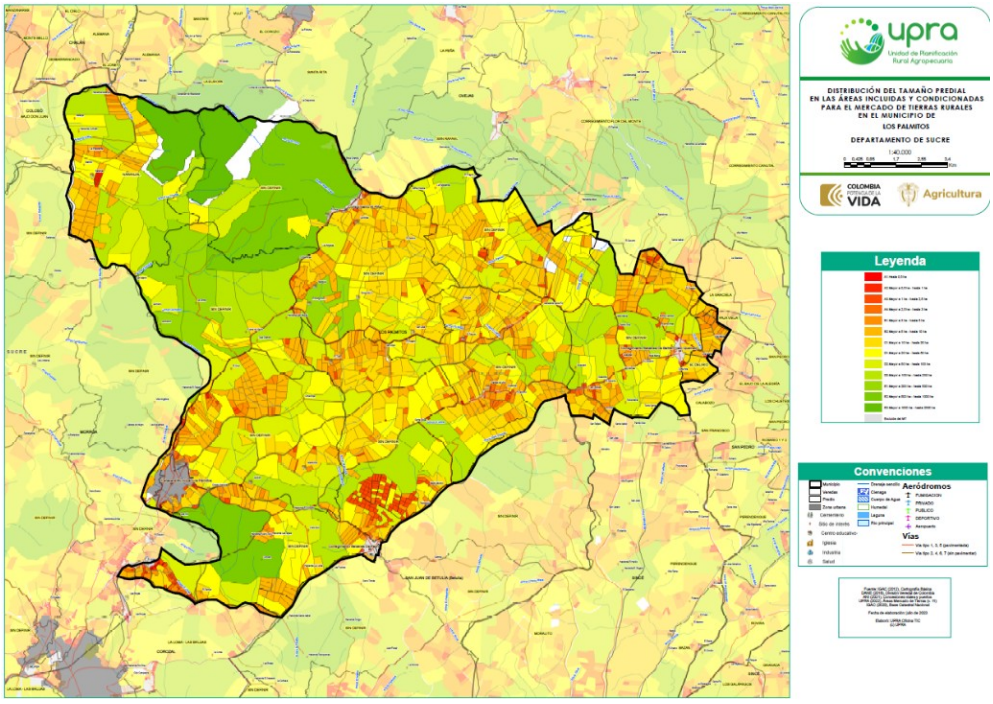
5.13.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

La informalidad de la tierra es de incluso un 51,00% y existen transacciones con el documento denominado carta venta. Las extensiones de tierra mayores de 20

hectáreas no presentan dinámicas de compraventa es más común el fenómeno de arriendo. Los contratos son verbales. Una hectárea de arriendo depende de la ubicación principalmente y es independiente del tipo de cultivo que se emplace sobre él.

De acuerdo con lo informado en las entrevistas al jefe de Planeación de Los Palmitos, lo más común del municipio es la comercialización en promedio de 5 a 10 hectáreas de tierra, que resulta coincidente con los tamaños prediales determinados en los registros catastrales, siendo este un municipio en donde predominan los minifundios. Sin embargo, al costado noroccidental del municipio se presentan predios con tamaños prediales mayores a 200 hectáreas, los cuales son latifundios con uso actual de ganadería y donde se presentan los menores rangos de precios de tierra rural agropecuaria del municipio, sin embargo, a nivel general, no existe una tendencia marcada de relación entre el precio de la tierra y el tamaño predial.

Figura 62. Mapa de distribución del tamaño predial en el municipio de Los Palmitos

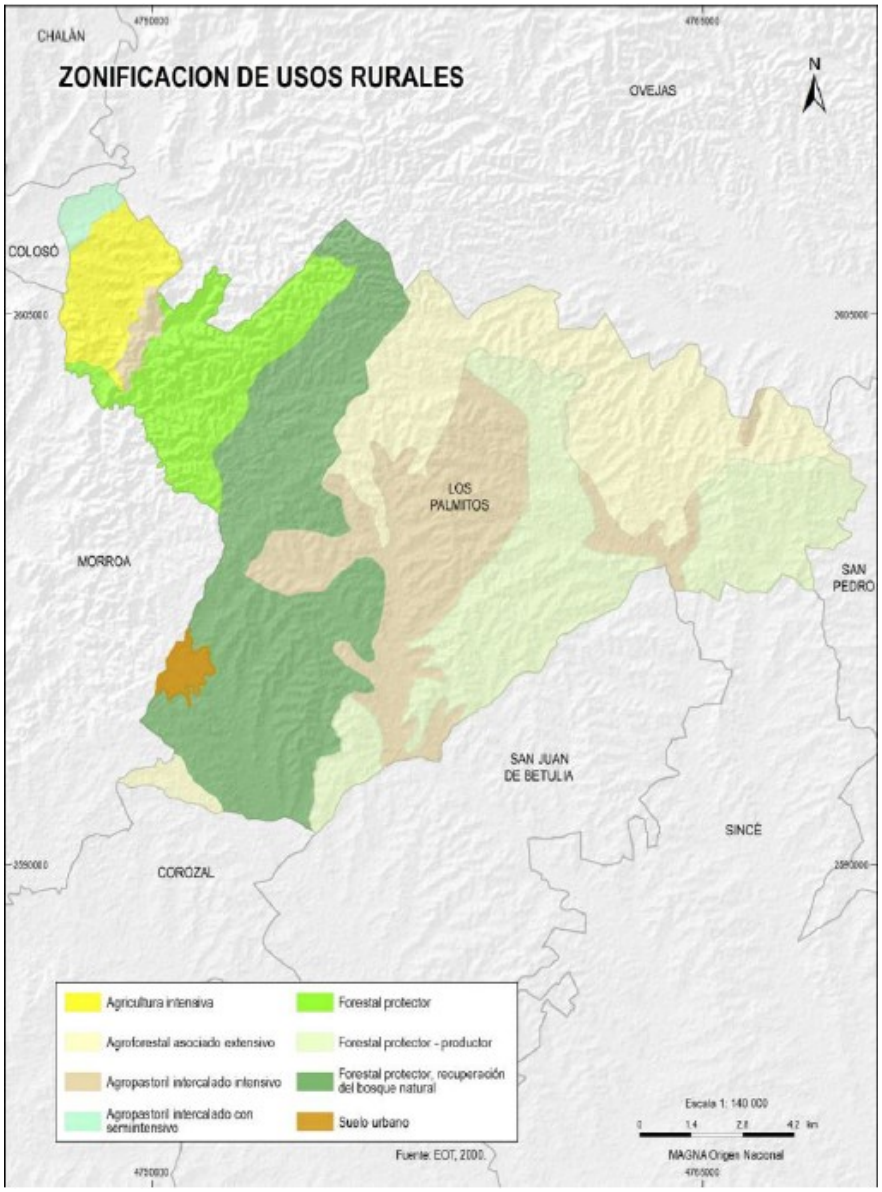


Fuente: UPRA (2023).

5.13.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

El instrumento de ordenamiento territorial del municipio es Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) y es vigencia 2.000. El IGAC (2020a) en su caracterización municipal presenta el siguiente régimen de usos:

Figura 63. Mapa de zonificación general del uso de suelo en Los Palmitos



Fuente: IGAC (2020a)

Teniendo en cuenta que el EOT presenta una desactualización de más de 23 años, el municipio no se presentan zonas de expansión o suburbanas reglamentariamente definidas. Respecto de usos campestres este tipo de dinámicas de usos rurales no se presentan en el municipio, las vías tampoco presentan una dinámica comercial intenso.

En general no se presentan usos de minería de gran impacto. Respecto de usos ambiental a través se identifican en territorio algunas zonas de protección ubicadas en el costado norte en los "Montes de María" en límites con el municipio de Ovejas. Respecto del turismo se pretende propiciar hacia el ecoturismo con los municipios que conforman los Montes de María", no obstante, a la fecha no existen el territorio proyectos o zonas de alto impacto turístico.

Los conflictos se presentan principalmente por factores como: la sobreutilización y el uso inadecuado de los suelos. En el primer caso, el conflicto se genera por la dinámica de poblamiento que demanda ventajas económicas basadas principalmente en la economía agropecuaria, misma que amenaza con la degradación progresiva de los recursos del medio natural. En el segundo caso, los ecosistemas se encuentran transformados, especialmente por la ejecución de prácticas inadecuadas y escasa inversión tecnológica en el desarrollo de las actividades agrícolas y de explotación petrolera.

Con relación a la exploración y explotación petrolera, la Agencia Nacional de Hidrocarburos (ANH) reporta que Los Palmitos, para el año 2019, tiene en exploración petrolera un área de 19.025,1 ha, que equivalen al 97,5% del total municipal y un área explotación de 628,0 ha. Por su parte, la Agencia Nacional de Minería (ANM) ha adjudicado títulos mineros para la explotación de arenas, gravas y materiales de construcción, ubicados en la vereda de El Laurel y abarcan un área de 20,7 ha. Asimismo, esta entidad registra que existe una solicitud minera para la explotación arenas y gravas y materiales para la construcción que en conjunto alcanzan las 238,7 ha (IGAC, 2020a, p. 7)

5.13.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

Las principales líneas productivas son yuca amarga, plátano, ñame, tabaco rubio, tabaco negro, yuca dulce, y maíz tecnificado, Se presenta también yuca dulce, pero es de autoabastecimiento.

Las estadísticas de la secretaria de agricultura departamental en relación con el municipio de Los Palmitos - Sucre señalan 850 cabezas de ganado bovino destinadas al sacrificio durante el año 2019 (750 hembras y 100 machos), lo que corresponde a un 3% del total existente en el Municipio; y 395 cabezas de ganado porcino, equivalentes al 8.33%. De igual manera, registran una producción lechera de 16.154.6 litros, promedio diario, y de 5’896.429 litros anuales, lo que representa un 4.3% de la producción anual del Departamento.

La producción de peces (explotación piscícola) se da en la vereda de San Jaime, los cuales reciben pez en larva e implementan las etapas de precaria, cría, levante, ceba y comercialización directa; algunas veces a través de intermediarios a empresas del municipio de Magangué.

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 36,50 ha.

En cuanto a cultivos transitorios, para el segundo semestre del 2022 el municipio sembró aproximadamente 452,00 ha de Yuca consumo en fresco, 152,50 ha de Maíz Amarillo Tecnificado, 114,00 ha de Ñame Espino, 113,00 ha de Yuca Industrial, 66,00 ha Patilla, 53,00 ha Ñame demás variedades en menor proporción otros cultivos como Frijol, Melón, Maíz Amarillo Tradicional, Tabaco, Maíz Blanco Tecnificado, Ají y Ajonjolí con aproximadamente 125,00 ha sembradas.

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

Tabla 45. Área y rendimiento de los principales cultivos en Los Palmitos

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Yuca consumo en fresco	452,00	8,50
Maíz Amarillo Tecnificado	152,50	1,30
Ñame Espino	114,00	7,00
Yuca Industrial	113,00	16,00
Patilla	66,00	2,80
Ñame demás variedades	53,00	3,70
Plátano consumo interno	36,50	1,00
Frijol	33,50	3,20
Melón	31,50	1,00
Maíz Amarillo Tradicional	14,50	2,50

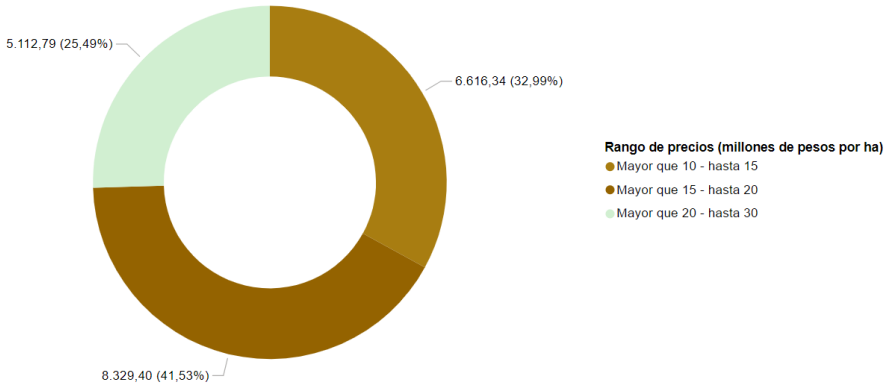
Fuente: UPRA (2022a).

El valor del jornal para actividades agropecuarias es de $30.000 a $35.000 si es libre en horario de 6 am a las 11 am.

5.13.5. Dimensión económica

Se han determinado tres rangos de precios comerciales de tierra rural Escala 1.100.000. La Figura 64 muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Los Palmitos, donde el rango de precio de tierra rural predominante es mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea con un 41,53% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 64. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Los Palmitos.



Fuente: UPRA (2023).

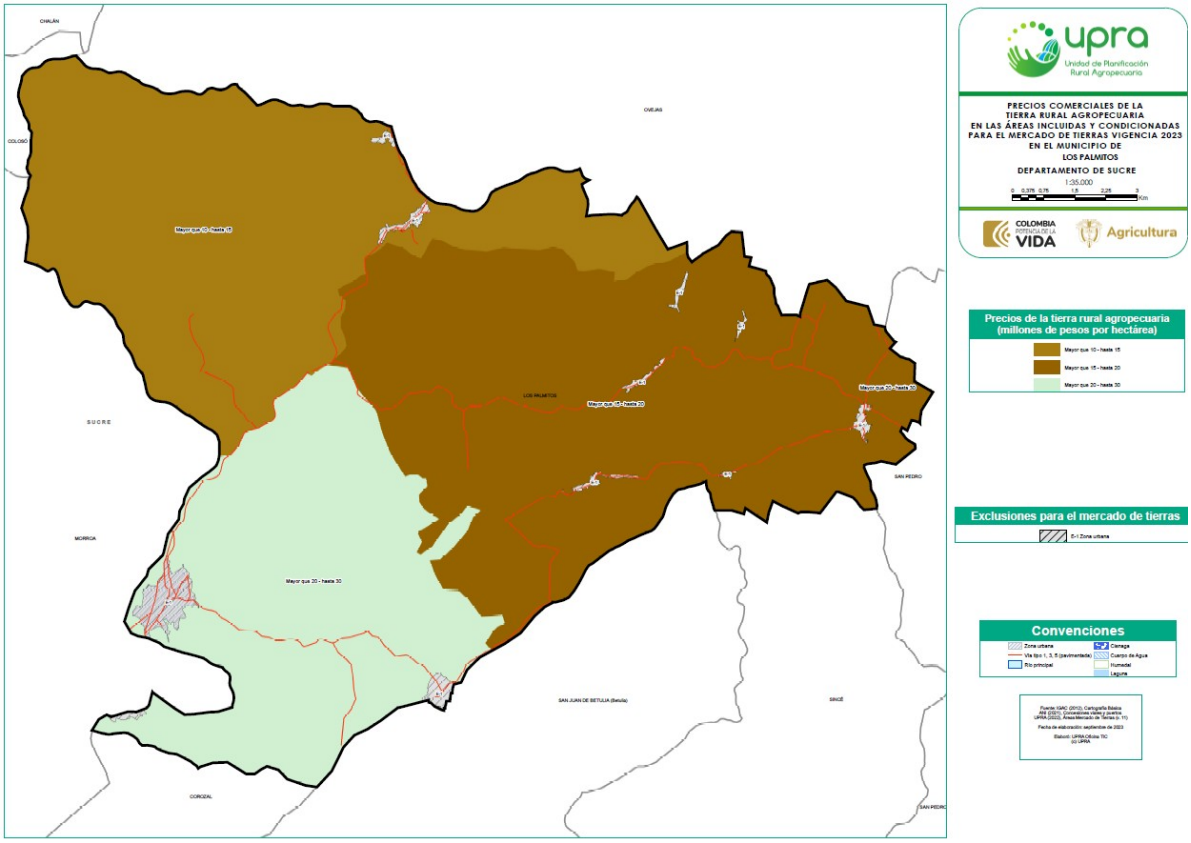
La descripción de los rangos de precios de la tierra rural definidos en el municipio son los siguientes:

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía inclinada, difícil acceso, vías en regular estado de conservaciones, predominan con el 26,72% valores potenciales de 35 a 40 puntos, los tiempos de desplazamiento son menores a 1 hora y prevalecen tamaños prediales mayor a 5 hectáreas hasta 10 hectáreas. Se presenta principalmente en la vereda Naranjal, Corregimiento el Piñal, junto con las veredas de los costados nor occidental y nor oriental del municipio.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía moderadamente inclinada, buen acceso, vías en regular y buen estado de conservación, los tiempos de desplazamiento son menores a 1 hora. predominan con el 41,04% valores potenciales de 59 a 63 puntos y prevalecen tamaños prediales mayor a 10 hectáreas hasta 20 hectáreas. Principalmente en el sector del corregimiento de Sabanas de Beltrán, veredas de El palmito y San José entre otras.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía moderadamente inclinada, buen acceso, vías en regular y buen estado de conservación, predominan con el 46,43% valores potenciales de 59 a 63 puntos, ubicaciones cercanas al perímetro urbano del municipio de Los Palmitos y al corregimiento de Sabanas de Pedro. Prevalecen tamaños prediales mayor a 5 hectáreas hasta 10 hectáreas. Las zonas cercanas al municipio pueden incluso superar el rango establecido, pero por la Escala 1:100.000 del presente estudio no se espacializan.

Figura 65. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria Los Palmitos



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 46. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Los Palmitos

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	6.616,34	Veredas El naranjal, zona nororiental y noroccidental Corregimiento el Piñal. Veredas Santa Helena, La Esperanza.	35 a 40 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Agrícola y pecuario.
Mayor que 15 hasta 20	8.329,40	Corregimiento de sabanas de Beltrán, Vereda El palmito y Sanjosé.	59 a 63 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 10 ha hasta 20 ha	Agrícola y pecuario.
Mayor que 20 hasta 30	5.112,79	Corregimiento de sabanas de Beltrán, Vereda El palmito y Sanjosé, muy cercanas al casco urbano del municipio de Los palmitos	59 a 63 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Agrícola

Fuente: UPRA (2023).

Adicionalmente, 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 47. Precios de arriendo de la tierra rural en el municipio de Los Palmitos

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola. Yuca Industrial	De $ 1.000.000 a $ 1.2000.000	Ha	Anual	El valor de arriendo por hectárea varía entre $ 1.000.000 y $ 1.200.000 anual
Agrícola Maíz	De $ 1.000.000 a $ 1.2000.000	Ha	Anual	El valor arriendo por hectárea varía entre $ 1.000.000 y $ 1.200.000 anual

Fuente: UPRA (2023).

5.13.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Los Palmitos

Los usos del suelo predominante en las tierras rurales agropecuarias del Municipio de Los palmitos son agricultura siendo la yuca amarga la que ocupa el primer renglón en el Municipio, de igual manera la ganadería doble propósito en pastos naturales o mejorados, la Piscicultura, la Apicultura ocupan renglones importantes en la economía local.

La actividad agropecuaria se fortalece positivamente por la presencia de asociaciones y agremiaciones en la región como lo son asociaciones de porcicultura, ganadería, entre otras. En términos generales los cultivos de subsistencia o baja escala están representados por cultivos como yuca dulce, maíz, plátano y algunos frutales, establecidos en pequeñas áreas que están correlacionadas con el bajo nivel de tecnificación y precios comerciales de la tierra rural predominantemente bajos.

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

- El pésimo estado de las vías terciarias en gran parte de las zonas rurales del municipio de Los Palmitos es una constante y dificulta de manera significativa la comercialización de los productos agropecuarios. De igual manera la cercanía a vías principales (nacionales) permite menores recorridos a los centros de acopio y reduce costos en el transporte de los productos e insumos agropecuarios.
- No existe relevo generacional ya que los jóvenes migran hacia otras ciudades en busca de una mejor educación o mejores condiciones de empleo, a pesar de los esfuerzos y programas municipales para retener a los jóvenes en Los Palmitos.
- La informalidad en la tenencia de la tierra es una constante en el Municipio llegando a un 80% y en la mayoría de los casos no refleja un valor diferencial significativo en relación con la oferta de la tierra que presenta un carácter formal representado en títulos que acreditan el derecho a la propiedad.
- Las características edafoclimáticas que condicionan el establecimiento, desarrollo y permanencia de sistemas productivos agrícolas y pecuarios.
- El orden público en algunas zonas del municipio ha influenciado directamente en el precio de la tierra rural.

5.14. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Majagual

5.14.1. Dimensión contextual

Majagual es un municipio colombiano al sur del departamento de Sucre, ubicado en la subregión de La Mojana aproximadamente a 225 km de su capital Sincelejo. Su cabecera municipal está situada sobre la ribera derecha del río Mojana, que recorre el territorio hasta la vereda Corredor. Limita al norte con el municipio de Sucre, al sur con el municipio de Guaranda, al oriente con el

municipio de Achí del departamento de Bolívar, al occidente con San Benito Abad y Ayapel del departamento de Córdoba.

Según datos UPRA (2023) su extensión es de 87.857,94 ha y su cabecera municipal se encuentra aproximadamente a 182 km de Sincelejo y aproximadamente a 389 km de Montería, y se puede acceder por la ruta San Marcos con la empresa de transporte Torcoroma. En cuanto a la temperatura promedio, durante el verano la temperatura máxima diaria promedio permanece alrededor de 32°C, con una altitud de 25 metros sobre el nivel del mar, con un relieve donde predominan en su totalidad las tierras bajas, pantanosas e inundables, en las que ejerce notable influencia el aporte hídrico del río San Jorge y el sistema del Cauca.

Según los resultados del estudio adelantado por el fondo de adaptación 2016 en torno a la zonificación de amenazas, el municipio de Majagual el municipio cuenta con aproximadamente 9,53% de su territorio en condición de amenaza alta por inundación, 16,58% con amenaza media, 47,6% en amenaza baja y 26,29% sin amenaza (Alcaldía municipal de Majagual, 2020, p. 71).

De acuerdo con el Plan de Desarrollo Municipal, el municipio cuenta con 23 barrios en la cabecera, 25 corregimientos y 104 veredas. De acuerdo a lo observado en la dinámica de tierras se destacan algunos sectores al límite oriental como los son Santander, Buenavista, así como sobre el corredor vial que atraviesa el municipio desde el sector de nuevo horizonte hasta el sector de puerta azul pasando por veredas como El Brillante, San Gregorio, Santa Rita, Carne Flaca y Las Martas, El Limo suelos aptos para la agricultura (Arroz), estos sectores además de contar con vías de acceso presenta suelos de buena capacidad agrologica aptos para la ganadería y la piscicultura. Lo que representan los mayores precios comerciales del municipio. Por el contrario, los sectores que presentan desventajas y menores condiciones para los pobladores son los que se encuentran alrededor de las ciénagas como La Mojanita, La

Zapata, Los Mimbres y El Pedral, en estos sectores se ubican los menores precios comerciales de la tierra.

Con relación a los servicios públicos del área rural, el servicio de energía eléctrica es prestado por la empresa EPM y tiene un cubrimiento aproximado del 95%, excepto en dos veredas que tienen un programa fotovoltaico, el servicio de gas es casi nulo. Aproximadamente el 80% de la población rural tiene acceso al agua mediante acueductos veredales, que no son potables, o por fuentes naturales como ríos, quebradas o nacimientos. Majagual es un municipio que cuenta con servicios de comunicaciones e internet de baja calidad y cobertura menor al 1%, (Alcaldía municipal de Majagual, 2020, p. 33).

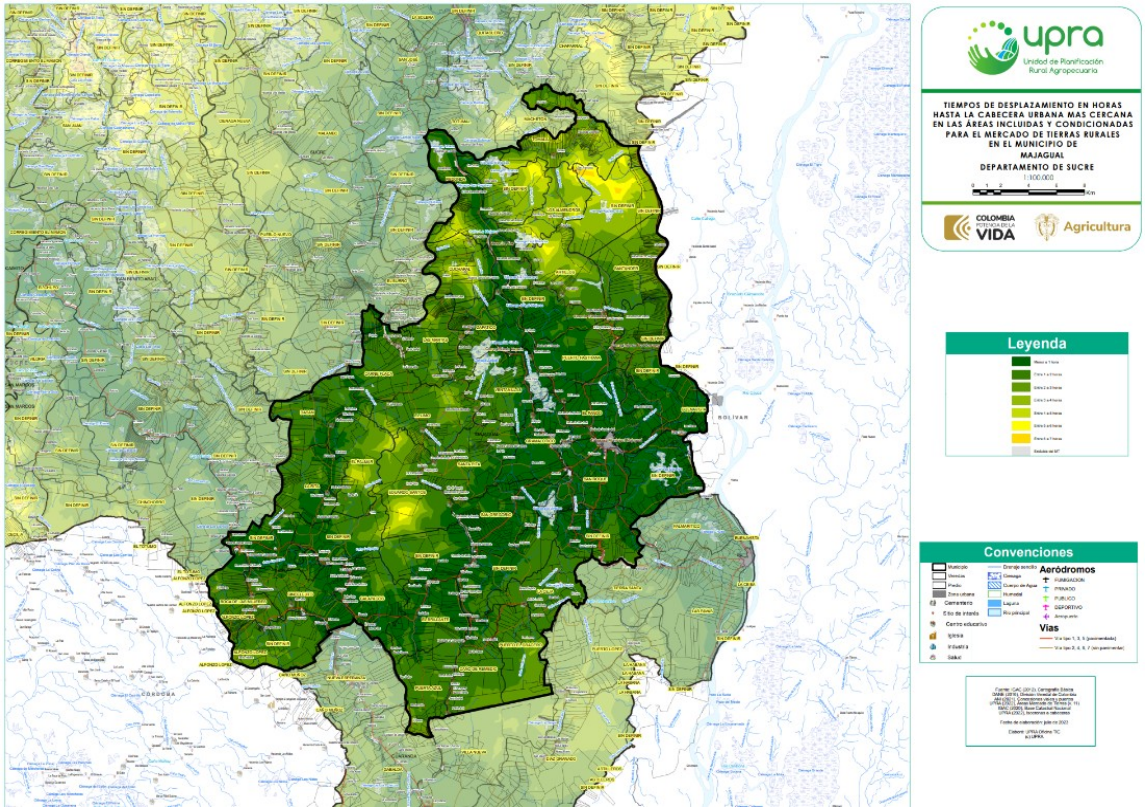
El municipio presenta conexión por vías carreteables a todos los centros poblados, pero el estado de las vías terciarias es regular y el 15% de las veredas no tiene vías. El eje vial principal de comunicación con los municipios de Achí, Guaranda y San Marcos es la transversal de La Mojana, la cual se encuentra en buen estado de conservación, pavimentada y de fácil tránsito en todas las épocas del año. El acceso Inter veredal en el municipio es terrestre en la modalidad de caminos carreteables, de herradura, trochas, camellones, jarillones y terraplenes, son vías secundarias y terciarias que comunican la cabecera municipal con sus veredas la mayoría en regular y mal estado de conservación.

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 (2023), el municipio se caracteriza por tener fácil acceso entre el área urbana, los corregimientos y las veredas del oriente con tiempos de desplazamiento menores a 2 horas; por el otro lado, el costado occidental y nor occidental las distancias se incrementan con tiempos de desplazamiento superiores de 6 horas.

Es así como el mal estado de la red vial de segundo y tercer orden impiden el desarrollo y competitividad en la zona rural, lo que en gran manera repercute en los precios comerciales de la tierra y la dinámica que se genera frente al mercado

de tierras, pues el difícil acceso en el transporte de los productos generados, así como accesibilidad a los servicios de educación, salud, financieros y administrativos repercuten los costos y tiempos de los pobladores.

Figura 66. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en el municipio de Majagual



Fuente: UPRA (2023).

El municipio destaca la presencia institucional de entidades financieras, administrativas y productivas, como el Banco Agrario, Banca Mía, Fundación de La Mujer, Notaría, Registraduría, Comité de Ganaderos, Fedearroz, ICA y SENA.

Majagual cuenta con 93 sedes educativas, de las cuales 91 pertenecen al sector oficial y 2 al sector no oficial. Tiene diecisiete instituciones educativas de básica y media, una de ellas con modalidad agropecuaria. Además, ofrece programas de educación superior en convenio con la ESAP, el SENA, la Universidad del

Magdalena y la Universidad de Córdoba (Alcaldía municipal de Majagual, 2020, p. 35).

Entre las opciones de formación complementaria se destaca la Normal Superior. En el sistema de salud se cuenta con el E.S.E Centro de Salud Majagual. El municipio es atravesado por números caños, veredas y ciénagas que permanecen durante la mayor parte año lo que provoca inundaciones en el territorio Mojanero, Majagual forma parte de la depresión Momposina, la cual abarca los departamentos de Bolívar, Sucre y Córdoba. En cuanto a sistemas de adecuación de tierras, el municipio no dispone de distritos de riego; sin embargo, se proyecta un sistema de riego para cultivar arroz por medio de la Asociación Asopromojana. Su principal riesgo ambiental es la inundación por huracanes entre junio y septiembre.

Se destacan las iniciativas de las mujeres y los jóvenes en diferentes áreas de producción, cultura y recreación. Entre las asociaciones de mujeres se encuentran Asomucoco, que trabaja con el coco, y otras que se dedican al cacao, el plátano, la avicultura, y los negocios verdes. Los jóvenes participan en el programa denominado "Sucre Escucha", que les ofrece oportunidades de expresión artística y cultural, y reciben capacitación del SENA. Además, hay programas sociales como Jóvenes en Acción, Familias en Acción y Madres Cabeza de Hogar, que benefician a la población vulnerable. En las instituciones educativas se fomentan actividades recreativas como el voleibol y la música. Por último, se realizan jornadas de integración para el adulto mayor en el campo, donde se les brinda alimentación y transporte.

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.

Finalmente, en relación con el componente de seguridad, el municipio de Majagual presenta un nivel riesgo **Bajo** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, variable importante, dada su clasificación de categoría de ruralidad como **RURAL** toda vez que la seguridad de orden público genera estabilidad, posibilidades de comercialización e inversión.

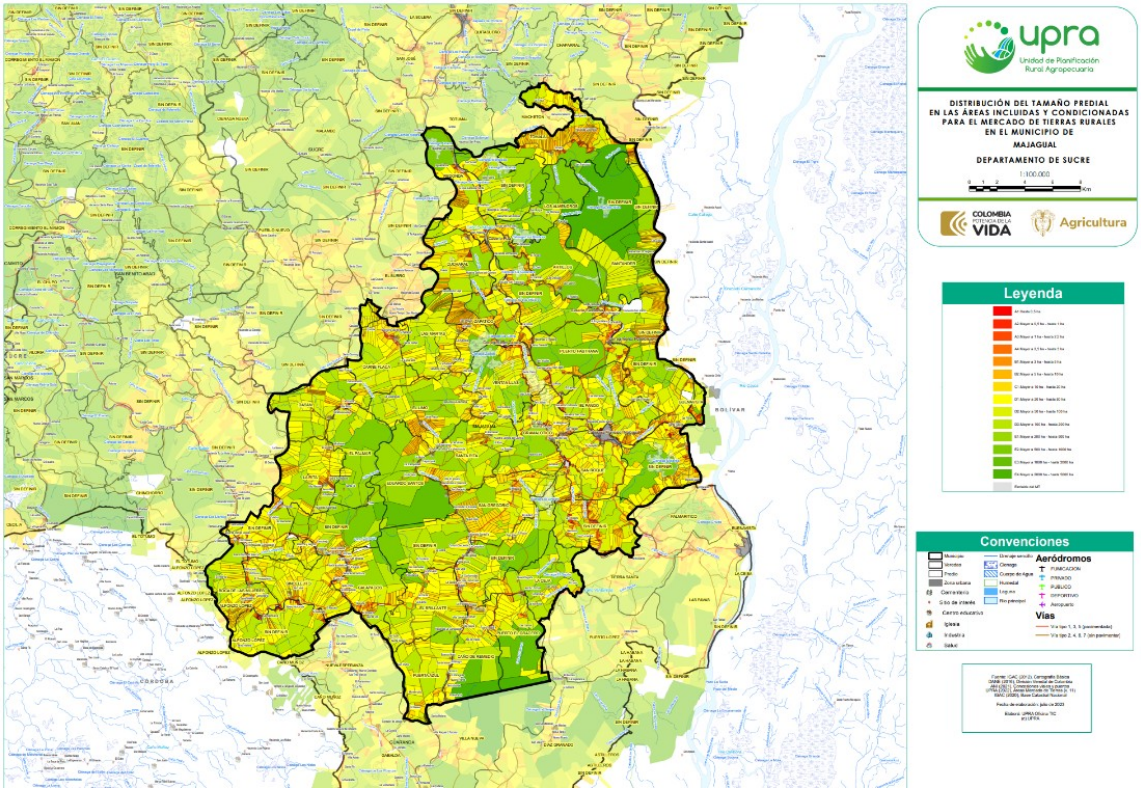
5.14.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Majagual, para el año 2020 según las proyecciones de población calculadas con base en los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda – CNPV (Alcaldía municipal de Majagual, 2020, p. 27), cuenta con 36.650 personas, su cabecera municipal registra 10.205 habitantes que representan el 27,84%, en la zona rural se ubican el restante 26.445 habitantes, representando el 72,16% del total de la población.

El municipio tiene una alta presencia de informalidad, pues más del 75% de las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2023), siendo uno de los municipios con mayor informalidad del departamento de sucre. Porcentaje que puede explicarse por varios factores, uno de ellos obedece a la falta de registro debido al desconocimiento de los trámites, así como los altos costos del proceso incluyendo los costos y tiempos de desplazamiento a la ciudad de Sincelejo, que, aunque esta es cercana no toda la población dispone de estos; otros factores como ocupación de terrenos baldío y la falsa tradición. Este alto índice incide en la inversión de los bienes rurales, limita el acceso a subsidios, desactualización de la información catastral y registral. La tenencia de la tierra se ha dado principalmente por adjudicación, sucesiones de manera informal (documentos sin protocolizar) y menor proporción por compraventas las cuales protocolizan las escrituras cuando las hay, tramite llevado a cabo en el círculo registral de la ciudad de Sincelejo, ubicada aproximadamente a 225 km con un tiempo de desplazamiento de 3 horas aproximadamente.

Pese la informalidad y no cumplir con los requerimientos de ley para la transferencia del derecho de dominio, los pobladores rurales se consideran propietarios de sus predios, los cuales en el promedio municipal predominan tamaños prediales de hasta 0,5 ha El sector denominado El Pando es el que tiene mayor concentración de predios, y en el sector Pueblo Nuevo se encuentran dos fincas de gran extensión.

Figura 67. Mapa de distribución del tamaño predial en el municipio de Majagual



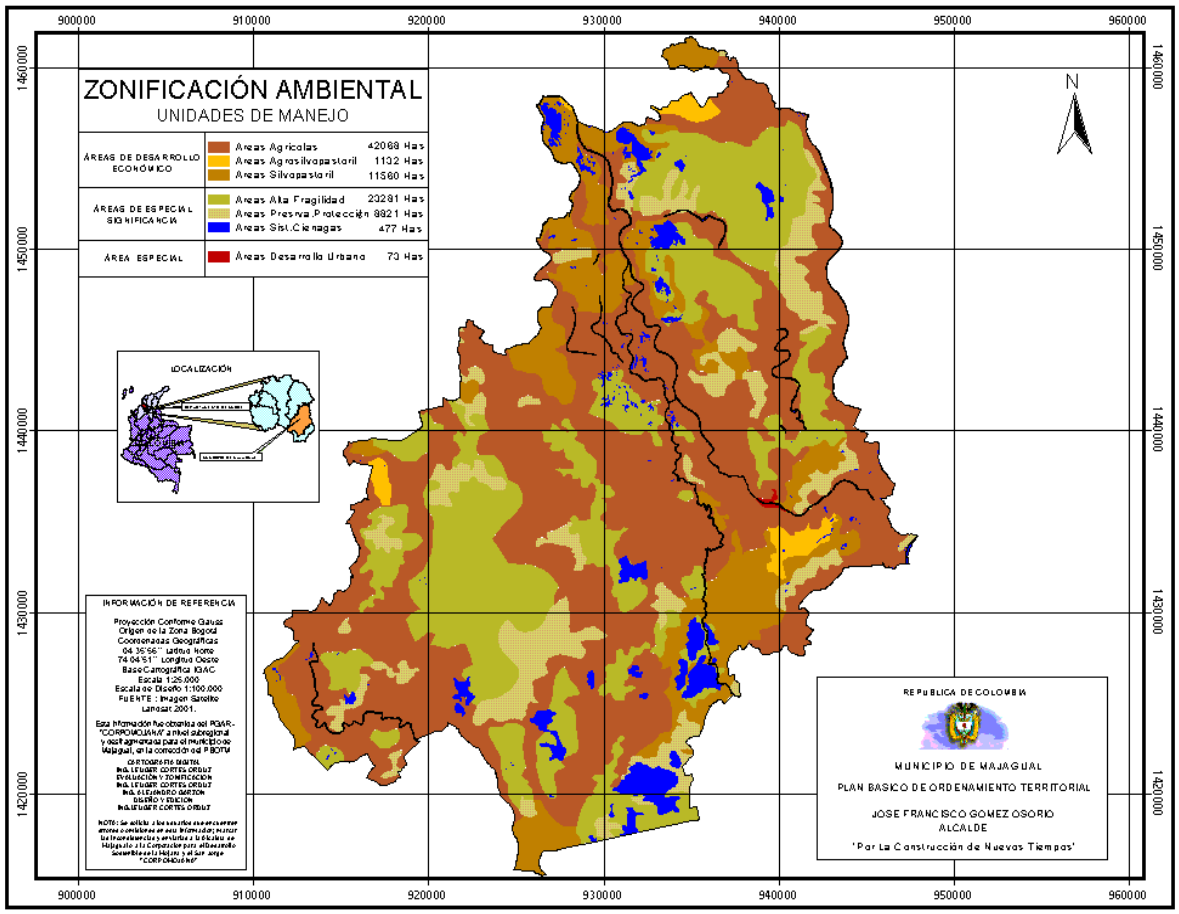
Fuente: UPRA (2023).

5.14.3. 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 Plan Básico de Ordenamiento Territorial del año 2005. Mediante el cual se estable que: "Suelo. Se deben desarrollar actividades en los suelos de acuerdo con su capacidad de uso y manejo, las cuales fueron establecidas en la zonificación Ambiental, (véase

Mapa 14 Zonificación Ambiental) y que en el territorio del Municipio de Majagual son las siguientes:”

Figura 68. Mapa de zonificación ambiental en Majagual



Fuente: Alcaldía municipal de Majagual (2005)

El municipio se encuentra dividido por dos unidades de manejo distribuidas en todo el territorio municipal, una de estas unidades de manejo corresponden a las áreas de especial significancia ambiental segregadas en 4 áreas importantes como lo son: Áreas de Reserva Forestal Áreas de Alta Fragilidad, Áreas de Preservación Y Protección, Áreas Sistema de ciénagas, en estas convergen los usos principales de forestal protector, ganadería y explotación de recursos hidrobiológicos, protección y extracción y explotación de recursos hidrobiológicos. Las áreas de manejo destinadas al desarrollo económico se

dividen Áreas agrícolas, Áreas Agrosilvopastoriles y Áreas Silvopastoriles, los predios ubicados en estas zonas presentan como usos principales agricultura tradicional y tecnificada, ganadería extensiva, agricultura mixta, protección de suelos y ganadería extensiva. Contrastando la vocación del municipio frente al uso actual y según lo identificado en el plan de desarrollo el 97% de los suelos del municipio se encuentren conflicto, pues en zonas con vocación agrícola se están desarrollando actualmente actividades pecuarias u otras, igualmente en áreas con vocación ganadera, se desarrollan actividades agrícolas. De acuerdo con la información presentada en el plan de desarrollo municipal 2020-2023, Majagual presenta diferentes conflictos del uso del suelo, donde el 52,22% de los suelos presentan subutilización, el 44,13% sobreutilización y tan solo el 3,64% presentan un uso adecuado conforme a la vocación de estos (Alcaldía municipal de Majagual, 2020, p. 78).

Adicionalmente, la intervención antrópica de los recursos naturales, el crecimiento la ocupación desordenada del territorio, las fuertes cargas en las actividades agrícolas, ganaderas, pesqueras, la deforestación, sumado la introducción de especies exóticas como el búfalo, el cual altera el suelo de los humedales al utilizar las ciénagas como sitios de pastoreo, el inadecuado manejo de los residuos, son algunas de las causas en la alteración y mayor impacto a los ecosistemas del municipio. En cuanto a la minería, esta afecta las fuentes hídricas en la parte alta y media del rio San Jorge y que pueden afectar la cuenca baja.

La agricultura ha afectado áreas de importancia ecosistémicos, como el Caño Caregato, que se ha roto por el efecto del río Cauca y ha provocado inundaciones. Estas han obligado el desplazamiento de personas hacia las partes altas, donde han generado asentamientos informales sobre los corredores viales.

5.14.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El municipio de Majagual tiene una población rural dispersa que vive principalmente en las fincas o en los centros poblados, donde se desarrollan

actividades agropecuarias. predomina la actividad agrícola con un 45,03% del territorio, quedando relegado las plantaciones forestales y las actividades pecuario (Alcaldía municipal de Majagual, 2020, p. 71). Consultado el documento Evaluaciones Agropecuarias (EVA) 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 el arroz, donde el costo de establecimiento por hectárea es de aproximadamente de $ 8.000.000 a $10.000.000, seguidamente el maíz donde los costos oscilan entre $1.700.000 y $1.800.000. Se presentan en menor escala otros cultivos de menor proporción como la patilla, el melón, maracuyá, cacao y coco. El cacao cuenta con una variedad adaptada a la humedad desarrollada por Agrosavia.

Tabla 48. Área y rendimiento de los principales cultivos en Majagual

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Arroz Secano Mecanizado	11.800,00	5,10
Arroz Secano Manual	613,00	3,00
Maíz	120,00	3,80
Cacao	38,00	0,40
Palma de Aceite	180,00	3.70

Fuente: UPRA (2022a).

La ganadería doble propósito, tiene un inventario de entre 18.000 y 85.000 cabezas, según las entrevistas semiestructuras, y produce aproximadamente 10.150 litros de leche al día. La leche se procesa principales en cuatro queseras, donde se elaboran quesos tradicionales y de diferentes tipos. Además, el municipio tiene proyectos productivos en porcicultura, piscicultura y coco, con asociaciones que agrupan a los productores.

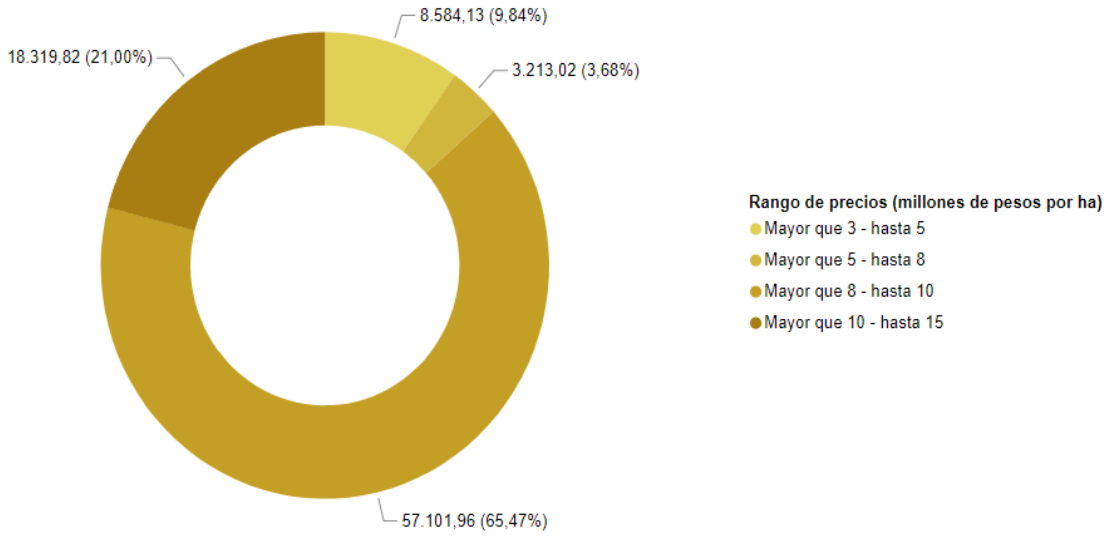
El turismo es una alternativa potencial, ya que hay sitios de interés natural dentro y fuera del municipio. Se caracteriza por tener una actividad agrícola

predominante, que no ha sido desplazada por la industria. El jornal en el municipio de Majagual es de $35.000 a $40.000 libres, es decir, sin incluir comidas, cada trabajador asume sus alimentos. La jornada es de 6am a 11am.

5.14.5. Dimensión económica

Se han determinado cuatro rangos de precios comerciales de tierra rural Escala 1.100.000. La Figura 69 muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Majagual, donde el rango de precio de tierra rural predominante es mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea con un 65,47% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 69. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Majagual.



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 tierras bajas, aledañas a las riberas de las ciénagas (Aguasturbias, Manizales, El pedregal, Los Mimbres, Gusanera, la Gloria Zapata, Santa Clara), son suelos con topografía

plana, con rangos de pendiente inferior al 3%, predominio de 27-34 puntos de valor potencial, son sector alejado del casco urbano con vías en mal estado de conservación y tiempos de desplazamiento inferior a 2 horas, tamaños prediales predominantes entre 10-20 ha y 20-50 ha, 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.

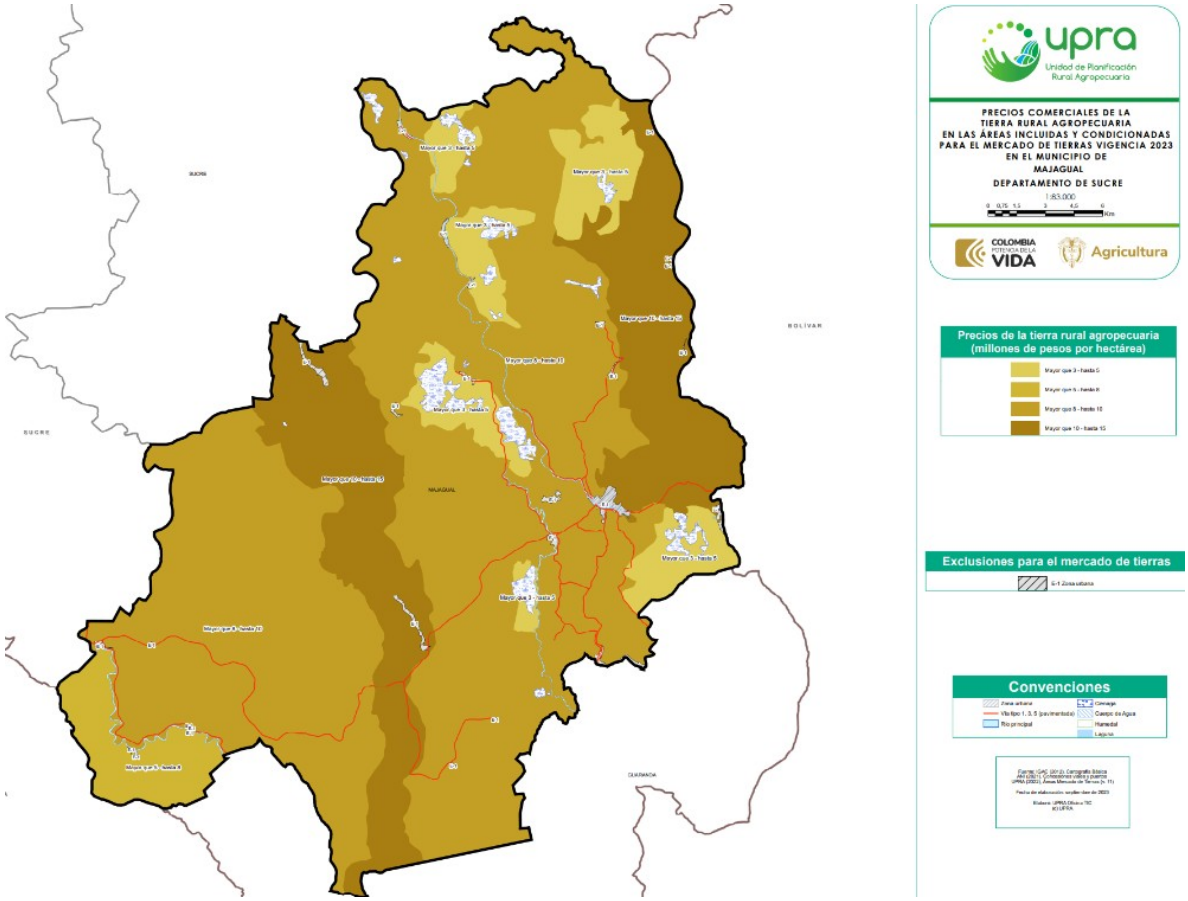
Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: son tierras bajas, son suelos con topografía plana, pendiente a, predominio de 53-58 puntos de valor potencial, tamaños prediales predominantes de hasta 0,5 ha y 20-50 ha. son sectores alejados del casco urbano con vías en mal estado de conservación con tiempos de desplazamiento menor a 2 horas, accesibilidad complicada, presencia de grupos al margen de la ley y problemas de orden público.

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: son tierras de bajas con problemas de inundación, de topografías plana tipo a y b, con rangos de pendiente inferior al 7%, se ubican en diferentes sectores del municipio, con suelos de alta capacidad productiva, con valor potenciales de 53-58 y 77-84 puntos, se encuentran un poco alejado del casco urbano con tiempos de desplazamiento menor a 2 horas y vías de regular a mal estado de conservación, pero todos estos sectores con acceso vehicular. Presenta tamaños prediales predominantes de hasta 0,5 ha y 10-20 ha. Y los suelos son aptos para la agricultura, con cultivos de yuca, maíz, plátano, patilla y ganadería en tiempo seco.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: son tierras de bajas con problemas de inundación, de topografías plana tipo a y b, con rangos de pendiente inferior al 7%, se ubican principalmente a orillas de los caños (La sangre y Planeta), con suelos de alta capacidad productiva, con valor potenciales de 53-58 y 77-84 puntos, con buena accesibilidad con tiempos de desplazamiento menor a 2 horas, con vías de regulares a malas. Tamaños

prediales predominantes de hasta 0,5 ha y 10-20 ha, suelos aptos para la agricultura (Arroz), para la ganadería y la piscicultura.

Figura 70. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria Majagual



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 49. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Majagual

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	8.584,13	Riberas de las ciénagas Aguas turbias, Manizales, El pedregal, Los Mimbres, Gusanera, la Gloria, Zapata, Santa Clara)	27-34 puntos	Menor a 1 hora y entre 1 y 2 horas	10-20 ha y 20-50 ha	Suelos aptos para la agricultura
Mayor de 5 hasta 8	3.213,02	Veredas: Boca de las Mujeres y Alfonzo López.	53-58 puntos	Entre 1 y 2 horas	Hasta 0,5 ha y 20-50 ha	Suelos aptos para la agricultura
Mayor que 8 hasta 10	57.101,96	Veredas: Tomala, Redonda, Los Almendros, Cucharal, Zapatillos, Ventanas, puerto Pastrana, El Pando, Gramalotico, el Pando, La Ceja, Puerto el Grasero, Danzar, Palmar, la Rita, Galapagos, El Gigante.	53-58 puntos y 77-84 puntos	Menor a 1 hora y entre 1 y 2 horas	Hasta 0,5 ha y 10-20 ha	suelos aptos para la agricultura y ganadería en tiempo seco
Mayor que 10 hasta 15	18.319,82	Veredas: Carne Flaca, Las Martas, El Limón, Santa Rita, Eduardo Santos, San Gregorio, El brillante y Caño del Remedio.	53-58 puntos y 77-84 puntos	Entre 1 y 2 horas	Hasta 0,5 ha y 10-20 ha	suelos aptos para la agricultura (Arroz), para la ganadería y la piscicultura.

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio existe la modalidad de arrendamiento de tierras rurales, se ofertan suelos principalmente para el establecimiento de cultivos y para las actividades ganaderas

Tabla 50. Precios de arriendo de la tierra rural en el municipio de Majagual

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola – arroz	$ 1.000.000	Ha	Cosecha (4,5 meses)	Cultivo transitorio.
Pecuario - Ganadería	$ 50.000	Cabeza de ganado	mensual	UGG: 1 cabeza por hectárea

Fuente: UPRA (2023).

5.14.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Majagual

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, la yuca (dulce, e industrial), como tercer renglón la Patilla y otros cultivos de menos escala, pero no menos importante son los cultivos de Plátano y Melón. Los sectores donde se prevalece el cultivo de arroz se están presentando los mayores precios de la tierra comercial agropecuario con la característica de la capacidad productiva expresada por valores potenciales en rangos predominantes entre 53-58 puntos y 77-84 puntos.

El segundo renglón de la economía rural del municipio de majagual es la ganadería extensiva, este al estar sujeto al aspecto climático principalmente 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 es una de las actividades económicas destacadas y se desarrolla principalmente en las riberas de las ciénagas.

A pesar de que, en el municipio de Majagual, 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. Los menores precios de la tierra rural agropecuaria definidos en el rango de menor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea se presentan especialmente en las zonas aledañas a los cuerpos y ciénagas del municipio las cuales normativamente se encuentran clasificadas como "Áreas de especial significancia".

Así mismo otra variable influyente en los precios comerciales de la tierra es la percepción de seguridad y las condiciones de orden público. La posible ocurrencia a la violación de derechos humanos por el conflicto armado en afectaciones a la vida, la libertad, la seguridad e integridad se ve representado mediante el Índice de Riesgo de Victimización, para Majagual dicho índice es de (0,091), que en comparación con el resto del departamento del Cesar este es bajo, influyendo de manera positiva en la dinámica del mercado de tierras. Sin embargo, en sectores como Boca de las Mujeres y Alfonzo López han presentado presiones en el territorio por grupos al margen de la ley y problemas de orden público, por lo que en estos sectores incide de manera negativa en los precios comerciales de la tierra.

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. Sobre las principales vías de acceso al municipio (pavimentadas), los predios con frente a estas vías cuentan con precios de la tierra superiores a los rangos estipulados, los cuales no se mapearon porque son micro zonas con respecto a la totalidad de la extensión del municipio.

5.15. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Morroa

5.15.1. Dimensión contextual

El municipio de Morroa se encuentra ubicado aproximadamente a 10 kilómetros de Sincelejo, en la subregión sabanas Montes de María al noreste del departamento de Sucre, limita al norte con los municipios de Toluviejo, Colosó y Los Palmitos, al sur con los municipios de corozal y Sincelejo, por el oriente con los municipios de Corozal y Los Palmitos y al occidente con los municipios de Toluviejo y Sincelejo. Según datos UPRA (2023) su extensión es de 18.039,20 ha, en relación con el departamento equivale aproximadamente a un 1,68% de su superficie total. Adicionalmente conformado por 6.295 predios, distribuidos en un 66,35% con 4.177 predios en la zona urbana y un 33,65% con 2.118 predios en la zona rural.

Se caracteriza por presentar una temperatura media anual de 27°C y una 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 se presente el paisaje de montaña y lomerío, este último ocupa la mayor parte del territorio, destacándose colinas de relieve ligeramente ondulado a escarpado y en los valles que forman las principales microcuencas. Sus actividades económicas rurales se centran en la producción agropecuaria tradicional con la siembra de cultivos principalmente de yuca, ñame y maíz y la práctica de ganadería doble propósito.

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT), el municipio en su zona rural se encuentra dividido territorialmente en 10 corregimientos, 16 veredas y 13 Comunidades. Corregimientos: Las Flores, El Rincón, Cambimba, Pichilín, Sabanteta, El Yeso, Tumbatoro, Sabanas de Cali, Bremen, Brisas del Mar. Veredas: Bajo Lata, Arenal, El Tolima, Los Hatos, El Oriente, El Consulado, Puerto Nuevo, El Recreo, Asmón, Los Linderos, La Victoria, Las Lomas, El Coco-Pertenencia, Pichilín 1- La Lata, San Pablo.

Comunidades: Pajonal, La Bañadera, Arroyo Arena, La Mesa, Pekín, La Floresta, Maracay, Escobar, Corinto, Bajo Lata, Cocuyo, Bella Vista, El Totumo.

Aproximadamente el 40% de la población se ubica en la zona rural, la mayoría se concentra en los corregimientos de Las Flores, El Yeso, Bremen, Sabanas de Cali y El Rincón, estos tres últimos están ubicados sobre la carretera troncal de occidente, que los convierten competitivos frente al resto (Alcaldía municipal de Morroa, 2020, p. 32).

Abonado a lo anterior y de acuerdo con lo observado en la dinámica de tierras, la colindancia de estos corregimientos con la vía nacional incide directamente en los precios comerciales de la tierra, en estos sectores se ubican los precios más altos, mientras que, en la medida en que los predios se ubiquen más lejos del casco urbano y de la troncal de occidente los precios comerciales son más bajos como en los sectores de Sabaneta, Arenal, Los Linderos y Puerto Nuevo.

Con relación a los servicios públicos del área rural, el servicio de energía eléctrica presenta una cobertura aproximada del 40%, la prestación de servicio es deficiente por lo cual se están implementando los proyectos fotovoltaicos; el acueducto veredal presenta un aproximadamente un 60% de cobertura. Solamente los corregimientos de Sabana de Cali, El Rincón, Breme, Las Flores cuentan con acueductos y agua tratada, los demás pobladores suplen el servicio mediante pozos profundos y jagüeyes, algunos corregimientos cuentan con represas y tanques elevados que permiten suplir el servicio, sin embargo, estas aguas no son tratadas. En cuanto a la conectividad, la cobertura del servicio de internet es bastante baja, con aproximadamente el 3,5%, siendo el servicio deficiente el cual carece de infraestructura para una buena prestación.

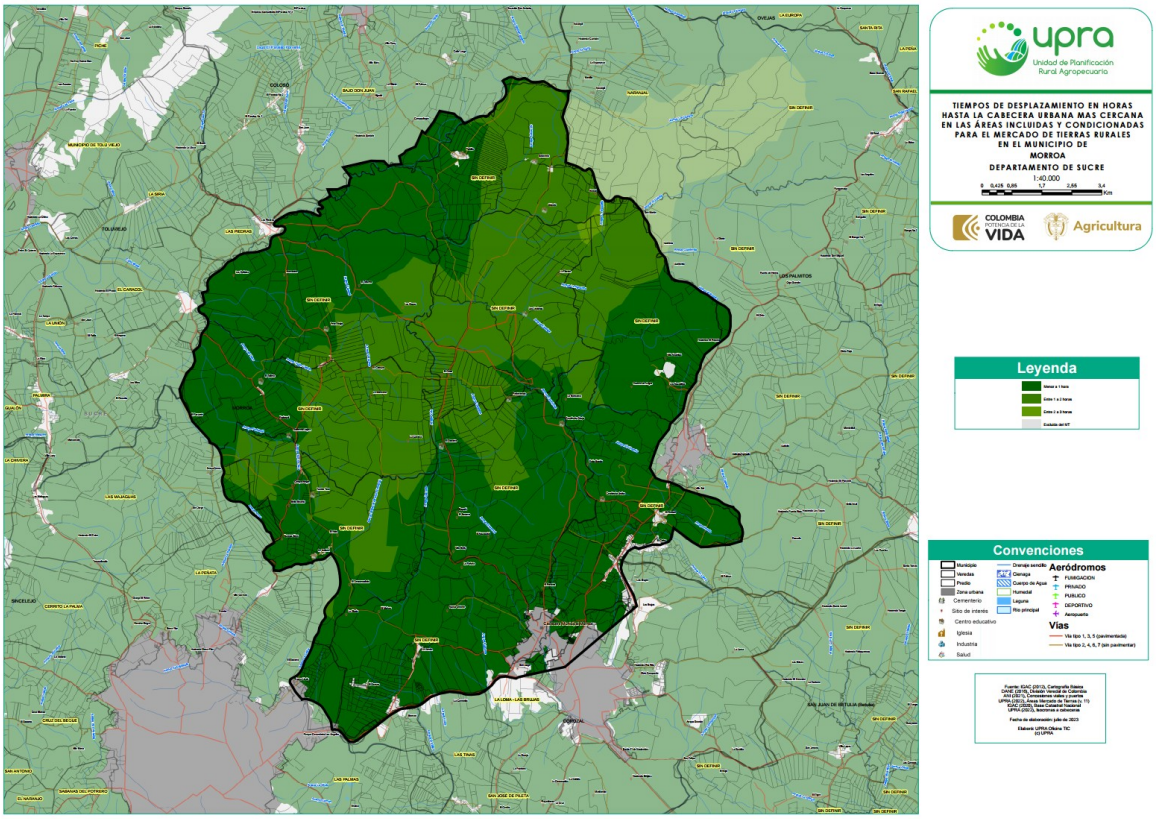
El municipio es atravesado por la vía nacional de troncal de occidente permitiendo la comunicación con tres aeropuertos importantes de la región como los son: el aeropuerto “Las Brujas” ubicado en el vecino Municipio de Corozal, el aeropuerto regional “Golfo de Tolú” y el aeropuerto “Los Garzones” de Montería (Alcaldía municipal de Morroa, 2020, p. 19). El fácil acceso a estos puertos

aéreos lo privilegia como un punto de referencia en cualquier tipo de proyecto o programa ya sea comercial, industrial o productivo que se pretenda adelantar, y, por lo tanto, es atractivo para la inversión.

Presenta un fácil acceso al casco urbano por la vía troncal de occidente que comunica con la capital, Sincelejo, la cual se encuentra pavimentada en buen estado de conservación; en el área rural se presentan vías terciarias en balastro y destapadas en regular estado con un 50% de cobertura de accesibilidad y el otro 50% con alguna dificultad para acceder por medio de senderos y caminos destapados. Algunas veredas que presentan mayores dificultades de accesibilidad son Los Linderos, Arena y Bajo de Lata.

Así mismo esta importante vía colinda con los corregimientos de Bremen, Sabanas de Cali, Las Flores y El Rincón brindando una buena cobertura y facilidad de acceso a bienes, servicios y comercio a los habitantes rurales. Esta condición se ve reflejada en el mercado de tierras debido a que en este sector se registran los mayores precios comerciales de la tierra en comparación a la zona norte del municipio donde se presenta menos disponibilidad de infraestructura vial y bajas especificaciones técnicas de los tramos viales. 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, el municipio se caracteriza por tener fácil acceso entre el área urbana, los corregimientos y las veredas, con tiempos menores a 1 hora y algunos sectores con mayor distancia entre 2 y 3 horas hacia sectores Aguacatal, Sabanas de Laureano y Palo Alto.

Figura 71. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en el municipio de Morroa



Fuente: UPRA (2023).

El municipio cuenta con la presencia institucional de entidades financieras, administrativas y productivas, como el Banco Agrario, Registraduría y Juzgado. En la zona rural existen 15 centros educativos, donde se destaca el Centro Educativo Brisas del Mar, en el que se ofrece educación básica hasta 9º grado, los grados 10° y 11° la mayoría lo realizan en la ciudad de Sincelejo. En cuanto a la educación superior no se dispone con planta física del SENA, sin embargo, si se ofrecen varios cursos.

Los servicios de Salud en el Municipio de Morroa son prestados por la E.S.E. del Primer Nivel de Atención en Salud Centro de Salud San Blas. Los demás servicios administrativos y financieros son tomados en municipios cercanos como Corozal o en la ciudad de Sincelejo dada su cercanía, donde los tiempos de desplazamiento no tardan más de media hora.

La población del municipio se surte del recurso hídrico mediante el acuífero formación Morroa, localizado entre los municipios de Sincelejo, Corozal, Morroa, Los Palmitos, Ovejas y Sampués. En cuanto a sistemas de mejoramiento y adecuación de tierras, anteriormente se contaba con 5 minidistritos de riego quedando en media funcionalidad Macaray y La Floresta los cuales son administrados por sus respectivas comunidades. El desaprovechamiento de estas adecuaciones abonado a los cambios y factores climáticos 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.

En Morroa existen aproximadamente 50 asociaciones enfocadas en el desarrollo agropecuario de los principales productos generados en el municipio como, asociación de Víctimas, Asociación de mujeres agropecuarias, Asociación de Desplazado de Morroa-ADEPROMOR, Asociación de Piscicultores ASOMARACAY, ubicada en el corregimiento del Yeso, Asociación Apicultores- COOAGROMIEL, Asociación de mujeres de Maracay, entre otras.

En el municipio hay algunas iniciativas de participación de las mujeres en los procesos artesanales (principalmente sombrero vueltiao y diversas artesanías) y producción de boyo dulce; sin embargo, la participación en el campo es mínima, no es propietaria directa de las tierras donde habita, no hay programas específicos en materia de productividad donde ellas sean beneficiarias directas y políticas basadas en género para fortalecer a la mujer rural y la economía familiar.

El adulto mayor se dedica al igual que las mujeres en producción de boyo dulce, artesanías y en algunos procesos en la producción de cultivos como yuca, hortalizas o pan coger. Además, se ha evidenciado el difícil cambio o relevo generacional, la poca oferta educativa orientada a las actividades agropecuarias, así como la estabilidad de los mercados hacen que el joven no vea en el campo

una actividad rentable que le permita suplir las necesidades básicas de la actualidad.

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.

Finalmente, en relación con el componente de seguridad, el municipio de Morroa presenta un nivel riesgo Medio Bajo de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV. Este municipio hace parte de los territorios focalizados en la Implementación de los Programas de Desarrollo con Enfoque Territorial PDET, uno de ellos es el PDET Subregión Montes de María, conformada por 15 municipios del departamento de Bolívar y Sucre. De acuerdo con reportes de la oficina de planeación para el 2019 existe una situación 5.069 víctimas que representan el 33,7% de la población, de las cuales 4.648 Víctimas están sujetas de atención (Alcaldía municipal de Morroa, 2020, p. 136). Contexto que de alguna manera incide en la percepción de seguridad, variable que podría tener un impacto negativo en el mercado de tierras rurales.

Abonado a lo anterior, Morroa 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.

5.15.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

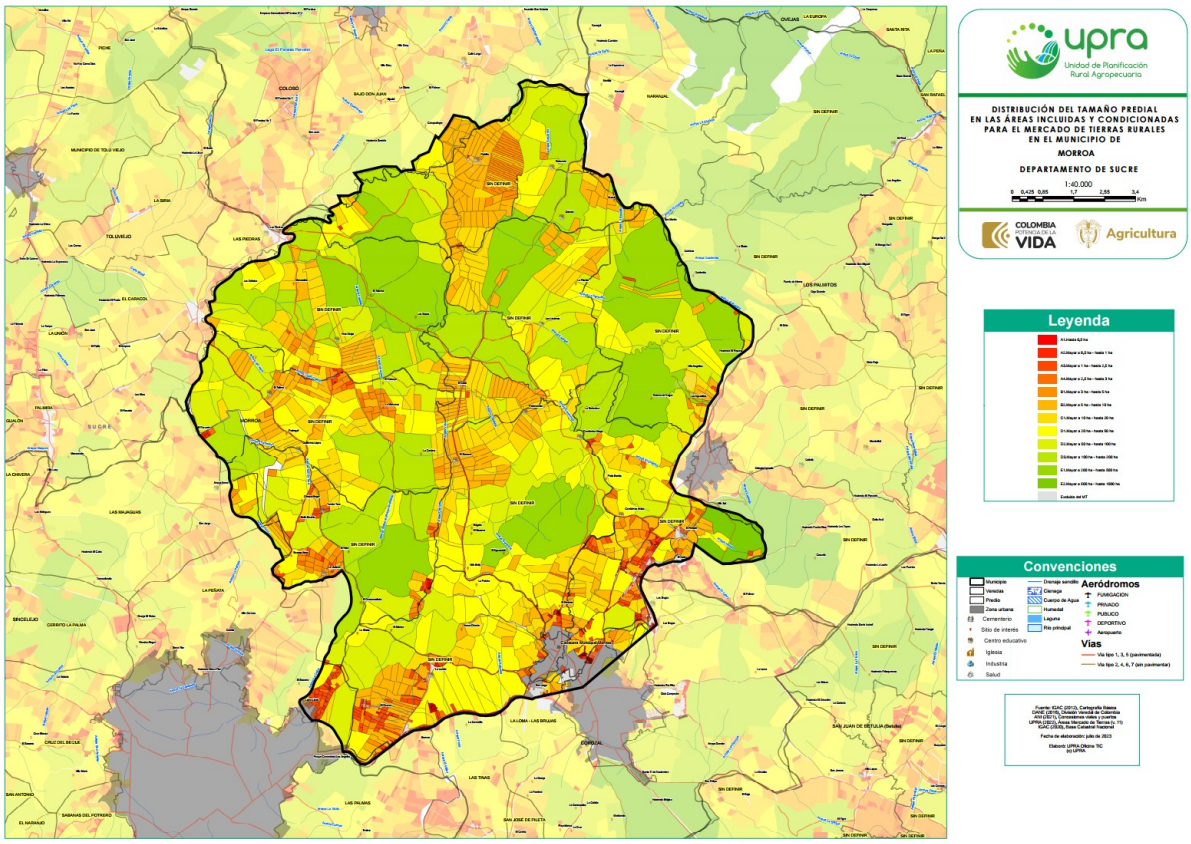
La tenencia de la tierra se ha dado principalmente por adjudicación en el marco de la reforma agraria, así como sucesiones de manera informal (documentos sin protocolizar) y menor proporción por compraventas las cuales protocolizan las escrituras cuando las hay, tramite llevado a cabo en el círculo registral de la ciudad de Sincelejo. Para Morroa 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, 2020, p. 10). Porcentaje que puede explicarse por varios factores, uno de ellos obedece a la falta de registro debido al desconocimiento de los trámites, así como los altos costos del proceso incluyendo los costos y tiempos de desplazamiento a la ciudad de Sincelejo, que, aunque esta es cercana no toda la población dispone de estos; otros factores como ocupación de terrenos baldío y la falsa tradición. Este alto índice incide en la inversión de los bienes rurales, limita el acceso a subsidios, desactualización de la información catastral y registral lo que dificulta el cobro del impuesto predial.

Adicionalmente, según lo informado en El centro urbano del corregimiento de Pichilín carece de legalidad, lo que impide el acceso a la inversión social y/o proyectos focalizados por el gobierno. Los campesinos son propietarios en promedio entre 5 ha y 10 ha; en general estas tierras son aptas para establecer producción agrícola como cultivos de yuca, arroz, ñame y maíz, o para producción ganadera.

Los predios se encuentran predominantemente distribuidos en dos grandes rangos de tamaño, el primero con áreas promedio entre 1 y 10 hectáreas que tienen presencia en cercanía a las zonas urbanas y los corredores viales principales, hacia la parte sur del municipio en las veredas como El Rosario, Nuevo Oriente, El Recreo, El Desconsolado, Buenos Aires; por otro lado, en la parte central y norte se presentan algunas grandes extensiones con áreas entre

20 y 200 hectáreas en las veredas como Cambimba, El Rosario, Nuevo Oriente, El Recreo, El Desconsolado, Buenos Aires.

Figura 72. Mapa de distribución del tamaño predial en el municipio de Morroa

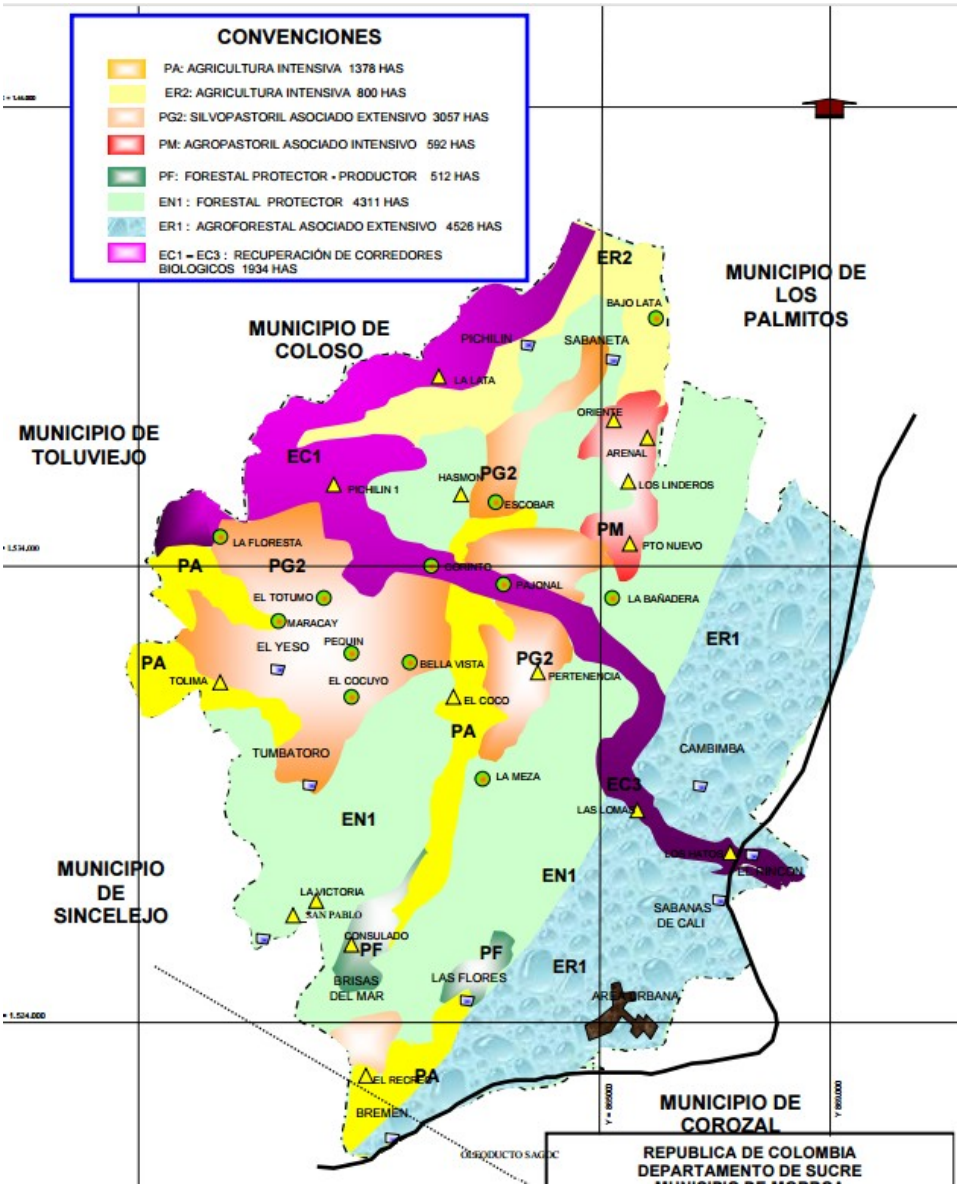


Fuente: UPRA (2023).

5.15.3. 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 Esquema de Ordenamiento Territorial aprobado mediante el Acuerdo N°001 de 2003 y posteriores modificaciones realizadas mediante el Acuerdo N° 010 del 2006 y el Acuerdo N°010 del 2016. En los anexos cartográficos se estable la zonificación y usos del suelo rural de la siguiente manera:

Figura 73. Mapa de zonificación usos de suelo Morroa



Fuente: Alcaldía municipal de Morroa (2003)

Dentro del componente rural encuentran definidos los usos principales, complementarios, restringidos y prohibidos, los cuales clasifica las actividades principales a desarrollar, es así que, en el costado sur oriental en colindancia con la vía nacional troncal de occidente en los corregimientos de Las flores, Sabanas de Cali, El Rincón y Bremen se ubican en la zona de recarga de acuíferos:

Agricultura de subsistencia con cultivos transitorios y/o perennes, con manejo integral biológico en forma asociada con árboles y arbustos nativos, incluidos frutales, el uso principal de estas zonas es Agroforestal asociado extensivo y usos complementarios de protección, conservación, revegetalización. En esta zona se ubican los mayores precios comerciales identificados en la dinámica del mercado de tierras.

En el centro del municipio se ubica la zona de nacimiento de aguas donde se presenta bosques naturales con especies nativas para la protección del recurso hídrico y otros recursos naturales renovables, protección del ecosistema y de la biodiversidad. En los sectores como Brisas del Mar, Tumbatoro, La Meza, Un pequeño sector de Las Flores se determina como uso principal el forestal protector, como usos complementarios protección, conservación, revegetalización, turismo, recreación. Usos restringidos residencial, minería, comercial y usos prohibidos agricultura, ganadería, pastoreo, servicios y demás.

Finalmente, las zonas de producción económica sostenible se localizan principalmente en el occidente y norte del municipio en sectores como Tolima, El Cocuyo, Bellavista, Macaray, La Floresta, Pichilin, La Lata, Bajo Lata. Allí como usos principales son los correspondientes al desarrollo de agricultura intensiva, silvopastoril, asociado extensivo, agropastoril intercalado intensivo, como usos complementarios se permite la ganadería intensiva, agropastoril intercalado semi intensivo, forestal, protector productor, agricultura intensiva, ganadería intensiva y como usos restringidos se permiten la minería, turismo y recreación.

De acuerdo con la información presentada en el plan de desarrollo 2020-2023, Morroa presenta conflictos del uso del suelo relacionados principalmente con la sobreutilización, subutilización y la expansión urbana. Según las estadísticas el conflicto de sobreutilización de tierra se presenta en mayor porcentaje con un 48,79%, seguido el conflicto de subutilización en un 35,63%, en tercera instancia se presenta el uso adecuado que representa el 21,20%, el restante se da por en obras civiles (Alcaldía municipal de Morroa, 2020, p. 35). Algunos de

los factores que inciden dichos conflictos son, la falta de tierra por parte de los campesinos, la tierra en manos de terratenientes, recursos limitados, tecnificación, capacitación y estudios de suelos y de agua para desarrollar proyectos productivos. Existe el sector rural áreas de reserva forestal que se están utilizando para otros fines sin tener en cuenta la capacidad de uso del suelo originando un conflicto ambiental.

El Arroyo de Cambimba, es uno de los arroyos más importantes de la región, este presenta afectaciones de manera negativa en cuanto a la contaminación a causa de la minería informal de material de arrastre, ocasionando la contaminación de los afluentes hídricos y la perdida de caminos y senderos transitables que tenían los pobladores. La economía del municipio se vio afectada por la época de la violencia, donde muchos de los campesinos tuvieron que vender sus animales, cultivos y tierras afectando significativamente el desarrollo productivo y el crecimiento en la productividad del campo. La mayoría de las tierras adjudicadas principalmente para el desarrollo de actividades ganaderas no ha alcanzado su máximo desarrollo.

5.15.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La economía se basa principalmente en actividades agropecuarias y las actividades artesanales. En la zona de los Montes de María se dan principalmente cultivos de yuca, maíz y ñame, en menor escala se desarrollan cultivos pan coger como ajonjolí, caña de azúcar, arroz, la caña flecha, entre otros. Las actividades ganaderas son de doble propósito. La piscicultura con cría de mojarra roja y negra, bocachico

Las otras actividades económicas en menor escala son la agroindustria de la yuca (almidón) y la apicultura en el corregimiento de Sabana de Cali, así como las microempresas de artesanía, ebanistería, curtiembre, boyo, entre otras.

Consultado el documento Evaluaciones Agropecuarias (EVA) 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 51. Área y rendimiento de los principales cultivos en Morroa

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Yuca consumo en fresco	520,00	7,00
Ñame demás variedades	255,00	5,00
Ñame Espino	73,00	4,00
Plátano consumo interno	68,00	10,00

Fuente: UPRA (2022a).

En cuanto a la ganadería se practica la extensiva doble propósito y su rentabilidad es considerablemente baja. Según el Instituto Colombiano Agropecuario–ICA en el documento censo nacional bovino, para el año 2023 Morroa presento un total de 17.002 Bovinos.

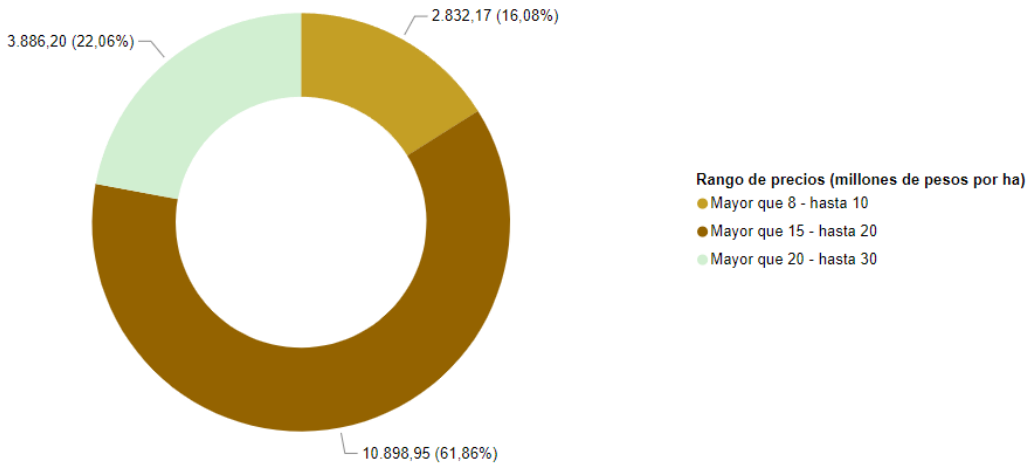
Adicionalmente, Morroa se encuentra en la ruta turística del Golfo de Morrosquillo, esto relacionado con las artesanías y el proceso de tejido del hilo fuente importante generador de ingresos para la población. En el municipio hay algunas iniciativas de sociedades de mujeres rurales que participan en procesos artesanales primordialmente del sombrero vueltiao.

Los productos de yuca industrial, maíz y ñame se acopia y se comercializa en mercados de las ciudades de Sincelejo y Montería, e internamente para consumo local. El jornal promedio en el municipio está en $35.000.

5.15.5. Dimensión económica

Se han determinado tres rangos de precios comerciales de tierra rural Escala 1.100.000. La Figura 74 muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Morroa, donde el rango de precio de tierra rural predominante es mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea con un 61,86% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 74. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Morroa.



Fuente: UPRA (2023).

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

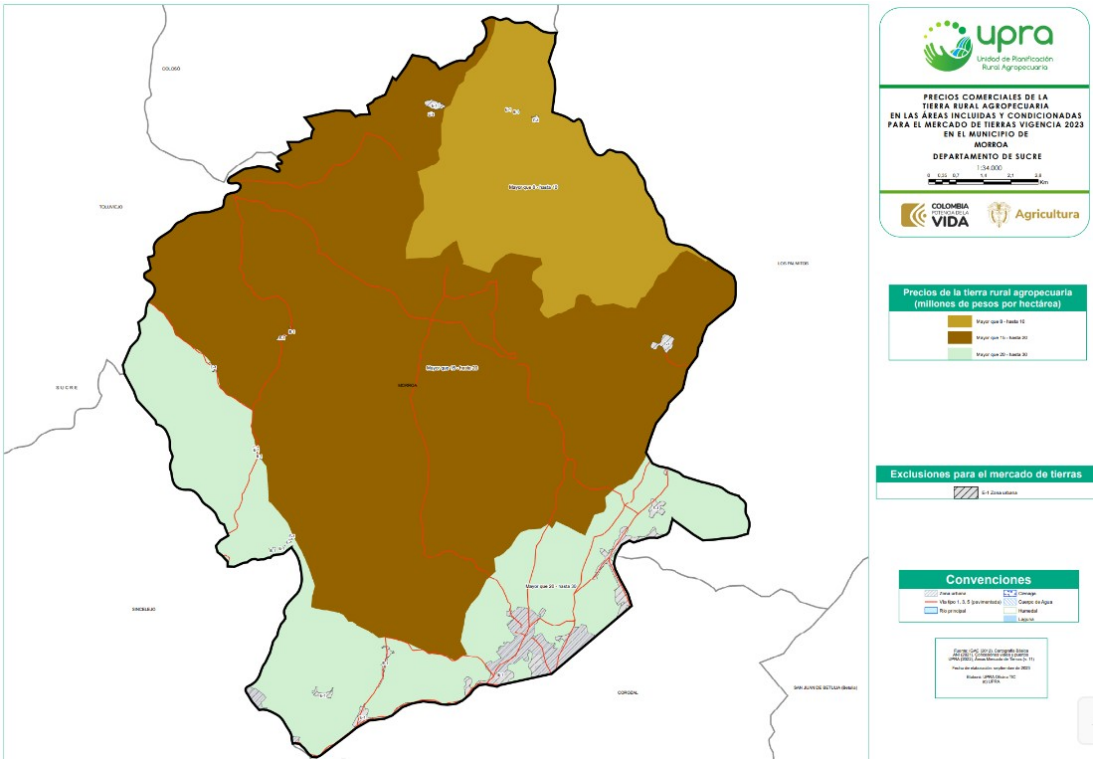
Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Tierras ubicadas principalmente en las veredas Cambimba y El Ojito, son suelos con clase de tierra 10 y 09, topografía ondulada y valores potenciales entre 27 - 40 puntos, vías en mal y regular estado de conservación con tiempos de desplazamiento entre 1 y 2 horas. Tamaños prediales predominantes mayor a 5 ha hasta 20 ha. Existe una regular oferta de cobertura de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica. Confluyen varios usos predominando el forestal protector y el silvopastoril asociado.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Este rango es la mayor cobertura del municipio cubre casi la totalidad del área rural, destacando las veredas Aguacatal, Sabanas de Laureano, Palo Alto, Villa Betty. Corresponde a suelos de clase 09 y 03, zonas de topografía ondulada, rangos de valores potenciales predominantes de 35-40 puntos y 70-76 puntos, vías en mal y regular estado con tiempos de desplazamientos menor a 1 hora. Existe una

regular oferta de cobertura de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica. Tamaños prediales predominantes mayor a 5 ha hasta 20 ha y usos predominantes agrícola y pecuario.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Tierras ubicadas principalmente en cercanía al área urbana del municipio de Sincelejo, destacando veredas como El Rosario, Nuevo Oriente, El Recreo, El Desconsolado, Buenos Aires. Suelos clase 06, zonas de topografía de plana a ondulada, valores potenciales entre 41-46 puntos y 53-58 puntos, buen acceso vehicular con vías en regular estado de conservación, con tiempos de desplazamiento menores a 1 hora. Existe una buena oferta de cobertura de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica. Tamaños prediales predominantes menor a 2,5 ha y usos principales agrícola y pecuario. Este rango se presenta en la parte sur y occidental del municipio.

Figura 75. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria Morroa



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 52. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Morroa

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 8 hasta 10	2.832,17	Cambimba, El Ojito	27-34 puntos y 35-40 puntos.	Entre 1 y 2 horas.	5-10 ha y 10-20 ha.	Agrícola y pecuario. Forestal
Mayor que 15 hasta 20	10.898,95	Aguacatal, Sabanas de Laureano, Palo Alto, Villa Betty	35-40 puntos y 70-76 puntos.	Menor a 1 hora.	5-10 ha y 10-20 ha.	Agropecuario, forestal
Mayor que 20 hasta 30	3.886,20	El Rosario, Nuevo Oriente, El Recreo, El Desconsolado, Buenos Aires	41-46 puntos y 53-58 puntos.	Menor a 1 hora.	Hasta 0,5 ha y 1-2,5 ha.	Agroforestal asociado intensivo

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. El arriendo para producción de yuca o ñame anual es de $600.000 por hectárea, algunos otros cultivos se encuentran entre $300.000 y $500.000 ha al año. Para ganadería los precios de arriendo fluctúan entre $1.000.000 y $1.200.000 ha por año, y por cabeza de ganado oscila entre $30.000 y $40.000 de acuerdo con el acceso al agua y a los tamaños de los potreros.

Tabla 53. Precios de arriendo de la tierra rural en el municipio de Morroa

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola – Yuca	$ 600.000 a $ 800.000	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

Fuente: UPRA (2023).

5.15.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Morroa

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

La poca oferta de áreas para tranzar en el mercado agrícola debilita la disponibilidad para el establecimiento de sistemas agrícolas aunado a los

incrementos en los cánones de arrendamiento para desarrollar líneas productivas diferentes al de la yuca industrial.

En Morroa el mercado de tierras rurales este marcado principalmente por la facilidad o dificultad de acceso a los sectores rurales, los suelos en general son de muy buenas condiciones agrologicas. El rango de precios más bajo representa una limitada capacidad de los suelos para establecer sistemas productivos agropecuarios, la deficiencia de cobertura de servicios públicos rurales y las condiciones de accesibilidad a la zona. La zona más próxima a la cabecera urbana y hacia la ciudad de Sincelejo, presenta los rangos de precio de tierra rural más alto, favorecido además de la ubicación por la cobertura de infraestructura de comunicación y oferta biofísica.

Existe una tendencia de la tierra de relación inversamente proporcional entre los rangos de precios rurales agropecuarios con los tamaños prediales, toda vez que el rango de precios mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea, predominan tamaños prediales hasta 0,5 Ha, en contraste, el rango de precio de tierra mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea los tamaños prediales son mayor que 5 hasta 20 Ha.

Los menores precios de la tierra rural en el municipio con rango mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea, presentan menores capacidades productivas expresadas por los valores potenciales, ya que el 50,62% del área de este rango presenta valores potenciales de 27 a 34 puntos, caracterizados por pendientes inclinadas y mala capacidad de productiva.

Una variable influyente en los precios comerciales de la tierra es la percepción de seguridad y las condiciones de orden público. La posible ocurrencia a la violación de derechos humanos por el conflicto armado en afectaciones a la vida, la libertad, la seguridad e integridad se ve representado mediante el Índice de Riesgo de Victimización, para Morroa dicho índice es de (0,164), que en comparación con el resto del departamento del Cesar este es medio bajo, influyendo de manera positiva en la dinámica del mercado de tierras.

5.16. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Ovejas

5.16.1. Dimensión contextual

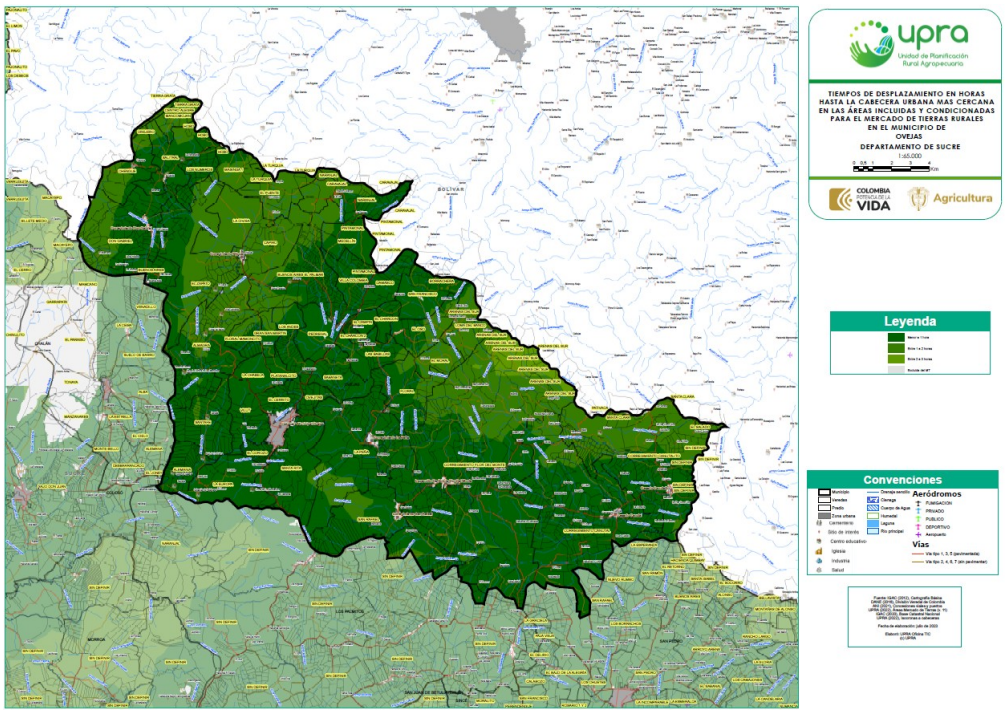
El municipio de Ovejas se encuentra ubicado la Región Costa Norte en la denominada subregión de los Montes de María, se encuentra aproximadamente a una (1) hora de Sincelejo, capital del departamento, en un recorrido aproximado de 41,0 kilómetros. Limita al norte con el municipio de Carmen de Bolívar (Bolívar), al oriente con los municipios de San Pedro y Córdoba (Bolívar), por el sur con el municipio de Los Palmitos y al oriente con los municipios de Chalan y Colosó. De acuerdo con datos UPRA el área del municipio es de 44.517,70 hectáreas la cual representa el 4,15% del área total departamental. La topografía se caracteriza por predominar con un 39,66% pendientes del 50-75% correspondientes a moderadamente escarpadas, seguido con el 19,75% topografías planas de pendientes inferiores al 3%, siendo esta variable física una de las principales caracterizadoras del mercado de tierras presentándose los precios de tierra más altos en aquellas zonas planas. Ovejas presenta temperaturas mayores a 24^{o}C, de suelos franco-limosos y moderadamente profundos, con valores potenciales predominantes de 35 a 40 puntos. 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

De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente la división política del municipio comprende 11 corregimientos: Almagra, Canutal, Canutalito, Chengue, Don Gabriel, El Floral, Flor del Monte, La Peña Pijiguay, Salitral, San Rafael. 23 veredas y 14 caseríos.

La vereda más lejana y de más difícil acceso es Arenas del sur, un habitante desde el perímetro urbano del municipio de Ovejas puede tardar en vehículo hasta esta vereda aproximadamente dos (2) horas, seguido de los corregimientos de Pijiguay, las veredas del costado norte del corregimiento de

Flor de Monte, en las cuales un habitante desde el perímetro urbano del municipio de Ovejas puede tardar en vehículo hasta estos corregimientos y sus veredas colindantes entre una (1) y dos (2) horas. Los demás corregimientos y veredas presentan fácil acceso y a distancias menores de una hora, lo que evidencia en términos generales una buena conectividad vial rural, tal como se ilustra en el mapa de isócronas, donde predominan tiempos de desplazamientos menores a una (1) hora. En general el municipio tiene una buena cobertura para acceder a las veredas, estimada en un 90%, predominando vías no pavimentadas en regular estado de conservación, anotando que el estado del 70% de vías cambia a mal estado en época de invierno.

Figura 76. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en el municipio de ovejas



Fuente: (2023).

El Censo realizado por el DANE en el año 2018 en el municipio de Ovejas, registra una tasa de cobertura del servicio de Energía Eléctrica de 93,9%, por debajo de la cobertura a nivel departamental (96,6%) y nacional (96,3%). Estos índices determinan el requerimiento de inversión de infraestructura pública por parte de

la administración municipal para el mejoramiento de la cobertura en este servicio vital para el funcionamiento de todos los sectores en general. Se registra una tasa de cobertura del servicio de acueducto de 75,8%, por debajo de la cobertura a nivel departamental (85,2%) y nacional (86,4%) (TerriData, 2024b). El municipio de Ovejas está ubicado entre los municipios del departamento de Sucre con menor tasa de cobertura de este servicio. No existen distritos e infraestructura 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.

En la zona propiamente rural existe escases de agua en el municipio razón por la cual se estableció un proyecto de pozos profundos, en las veredas con cercanía a fuentes naturales de agua esta se toma de los ríos o quebradas presentes en el sector rural del municipio. El Censo realizado por el DANE en el año 2018 en el municipio de Ovejas, registra una tasa de cobertura del servicio de alcantarillado de 51,2%, por debajo de la cobertura a nivel departamental (56,4%) y nacional (76,6%). En cuanto a la conectividad de internet en el perímetro rural es a través de las instituciones educativas las cuales todas cuentan con este servicio, en la zona rural se adolece de este servicio.

Existe una baja presencia institucional, toda vez que no hay en el municipio entidades fundamentales del componente rural como oficina de instrumentos públicos, tampoco infraestructuras del SENA, en el municipio únicamente se encuentran las siguientes entidades: Banco Agrario, USAID y la Agencia de Desarrollo Rural. Esta baja presencia institucionalidad esta correlacionado con el alto índice de informalidad del municipio que de acuerdo con datos de informalidad UPRA (2023) es del 68%.

Es importante mencionar que, según el estudio de Población Étnica en el censo de 2018 en el DANE, en el municipio de ovejas la comunidad étnica mayoritaria es la población indígena (1033 personas), registrando 7,07%, seguido de la

población negra, mulata o afrocolombiana (550 personas) y raizal (0 personas) y rom (1 persona).

Sobre los predios del municipio hay algunas iniciativas de asociatividad de mujeres rurales que participan en procesos de cultivo y comercialización de especies menores dentro de las cuales se destacan las de Apicultura (en la que Ovejas es líder en el departamento), Agricultura y cría de animales de corral, Por otra parte, se encuentra un proyecto productivo de transformación de tabaco sobre el que participan mujeres y víctimas del conflicto armado en los montes de María. Esto busca dinamizar el mercado de tierras rurales, sin embargo, se requieren de más proyectos productivos para dinamizar y comercializar los productos producidos en el municipio. 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 en su mayoría a las labores de agricultura.

De acuerdo con datos disponibles del Plan de Desarrollo Municipal el 50,00% de habitantes es población rural (Alcaldía municipal de Ovejas, 2020, p. 422). Si bien existen asociaciones de mujeres y agremiaciones de ñame, yuca miel, el campesino está dejando de cultivar por el costo de insumos y por los costos altos de tierras fértiles. La falta de relevo generacional y mano de obra ha tenido un impacto en los costos de producción especialmente de jornales, así como búsqueda de otro tipo de formas de producción de la tierra asociada a figuras como la aparcería o el arriendo.

Finalmente, en relación al componente de seguridad, el municipio de Ovejas presenta un nivel riesgo **medio** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, Ovejas presenta uno de los índices de riesgo de victimización más alto a nivel departamental solo lo preceden los municipios de Chála y Colosó, esto impacta directamente el mercado de tierras rurales toda vez

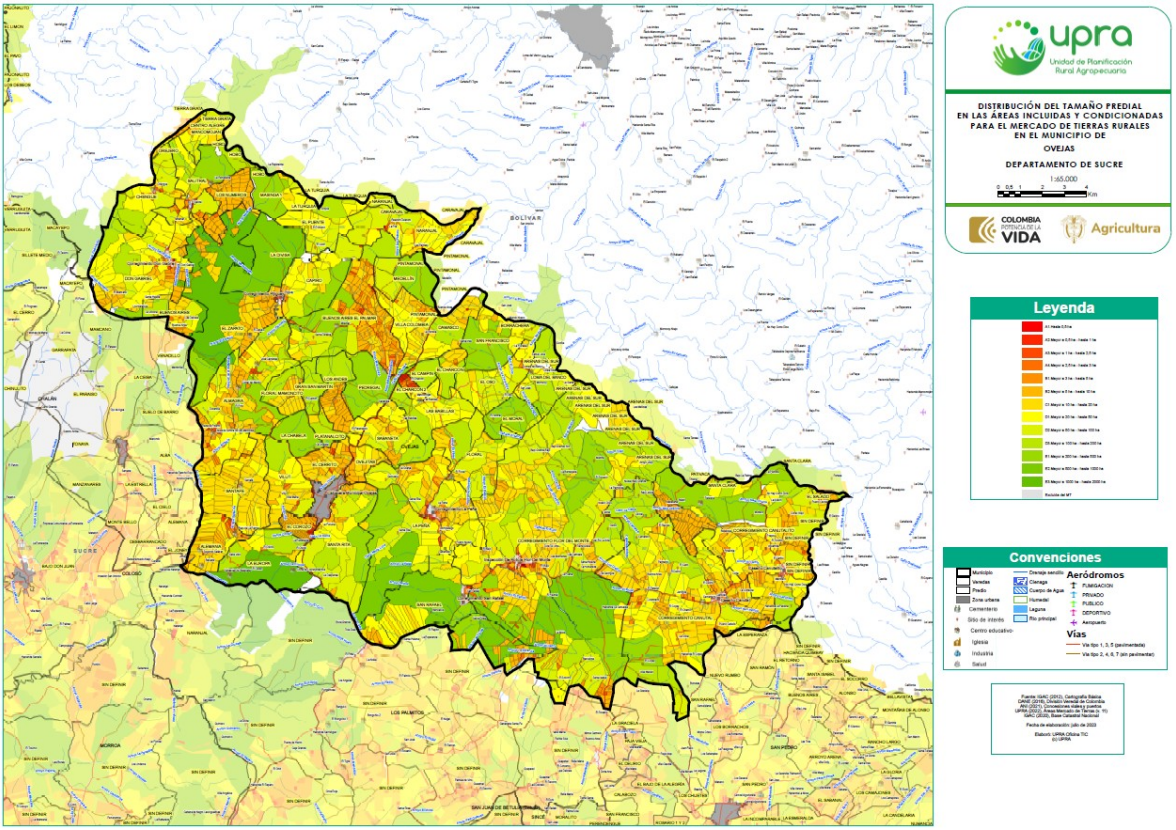
que las zonas donde se presentan dificultades de orden público los rangos de precio de la tierra tienden a disminuir, además existe riesgos más altos para establecimientos de cultivos y sistemas productivos, máxime cuando el municipio se clasifica en la categoría de ruralidad **RURAL**, lo cual requiere de inversiones para desarrollos de infraestructura y de servicios públicos y estos factores de seguridad pueden alterar cualquier proyecto que dinamice el mercado de tierras en el municipio.

5.16.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Las extensiones de tierra mayores de 20 hectáreas no presentan dinámicas de compraventa es más común el fenómeno de arriendo. Los contratos de arriendo generalmente son verbales. Una hectárea de arriendo depende principalmente de la ubicación y es independiente del tipo de cultivo que se establezca.

La informalidad de la tierra es de incluso mayor al 60,0% y existen transacciones con el documento denominado carta venta. Es tal alta la informalidad que por costumbre local parece no impactar en los precios de la tierra aquellos precios que cuenta con el registro saneado de la propiedad. Los campesinos son propietarios en promedio de predios mayores a 5 hasta 10 hectáreas de tierra. No existe una tendencia en relación de las variables de tamaño predial y precios de la tierra rural toda vez que tanto en el menor rango de precios como en el rango más alto predominan tamaños prediales mayores a 5 hasta 10 hectáreas.

Figura 77. Mapa de distribución del tamaño predial en el municipio de Ovejas



Fuente: UPRA (2023).

5.16.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

El Esquema De Ordenamiento Territorial Del Municipio De Ovejas Sucre, según acuerdo 035 de noviembre de 2004, presenta 20 años de desactualización se establecen los siguientes usos del suelo rural:

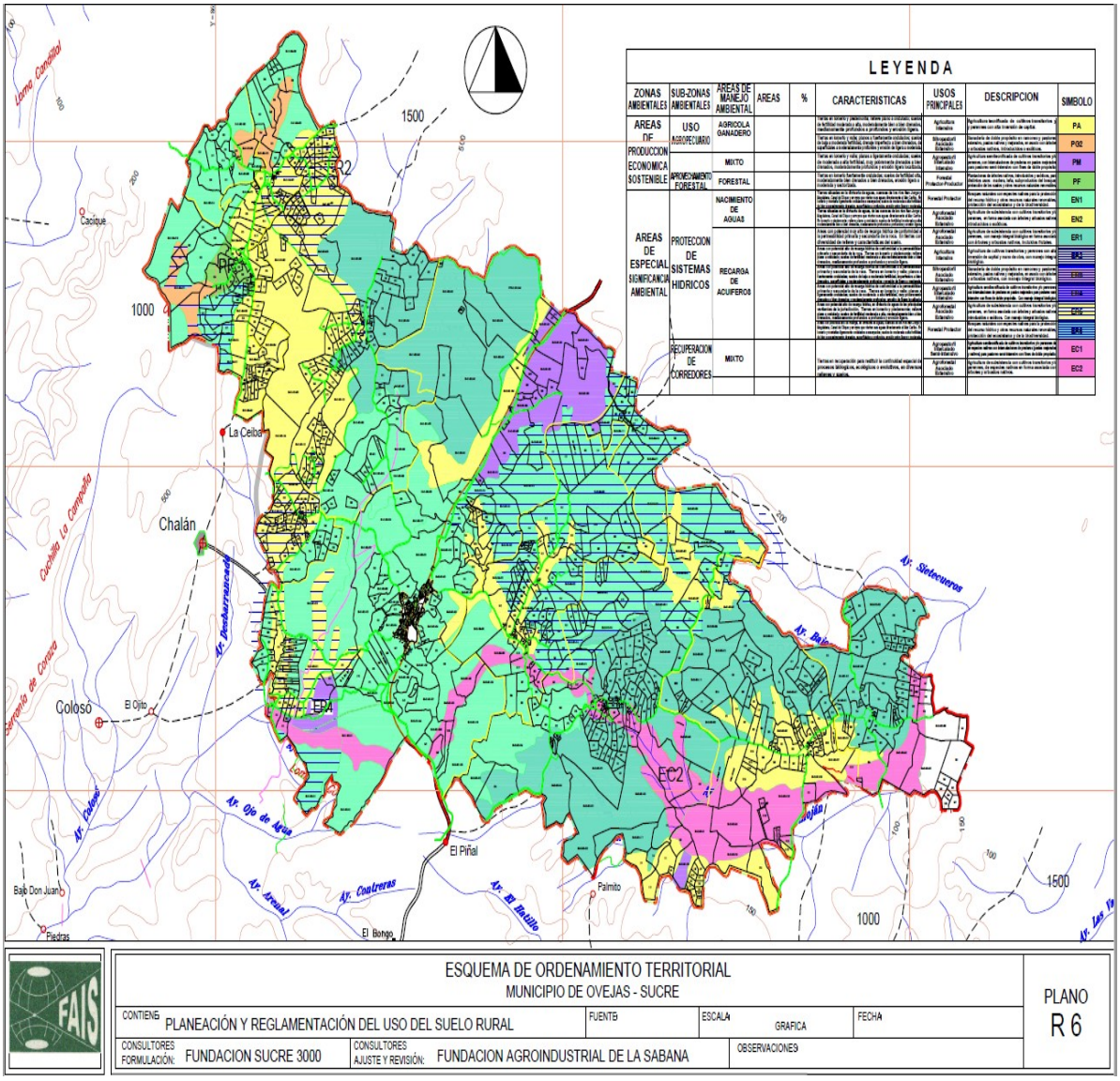
Tabla 54. Usos del suelo Ovejas

Zona	Usos Principales
Protección de sistemas hídricos	Agro pastoril asociado extensivo
Protección de sistemas hídricos	Agricultura intensiva
Protección de sistemas hídricos	Silvopastoril asociado extensivo
Protección de sistemas hídricos	Agro pastoril intercalado intensivo
Protección de sistemas hídricos	Agroforestal asociado extensivo
Protección de sistemas hídricos	Forestal protector
Recuperación de corredores	Agro pastoril intercalado semi –

Zona	Usos Principales
biológicos	intensivo
Recuperación de corredores biológicos	Agroforestal asociado extensivo
Recuperación de corredores biológicos	Forestal protector

Fuente: Alcaldía municipal de Ovejas (2004)

Figura 78. Mapa de zonificación usos de suelo rural Ovejas



Fuente: Alcaldía municipal de Ovejas (2004)

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 de alto impacto, en el municipio no se presentan actividades asociadas a la minería informal. Estos usos de desarrollo restringido generalmente transforman el uso rural y tienen alto impacto el mercado de tierras rurales, no obstante, no se presenta esta dinámica en Ovejas, lo cual indica una vocación rural neta en el mercado de tierras.

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. Los corredores viales presentan algunos usos comerciales muy puntuales que no impactan significativamente al mercado de tierras rural.

5.16.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

Las principales líneas productivas son, maíz tecnificado, maíz tradicional, ñame, mango, naranja, aguacate y Plátano, Se presenta también piña, pero es de autoabastecimiento. Con relación a otras especies, como ganado caballar, asnal, mular, bufalino, ovino y caprino, no son tan representativos en el municipio, se presentan pequeños inventarios, las cuales en su mayoría son comercializadas localmente y, en pocos casos, regionalmente. Las especies que más se vienen produciendo son la caballar y la ovina.

Los productos recogidos en el municipio se acopian y se comercializan en mercados de las ciudades de Sincelejo principalmente, de igual manera a la cabecera municipal de Ovejas, los productos para el consumo local. De igual manera, se ha venido fortaleciendo la apicultura. En cuanto a la producción apícola, Ovejas se ha convertido en una de las más grandes zonas productoras de miel en el departamento con una producción significativa de (286.000 litros).

El valor del jornal para actividades agropecuarias es de $30.000 a $35.000 si es libre en horario de 6 am a las 12 del mediodía.

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

Tabla 55. Área y rendimiento de los principales cultivos en Ovejas

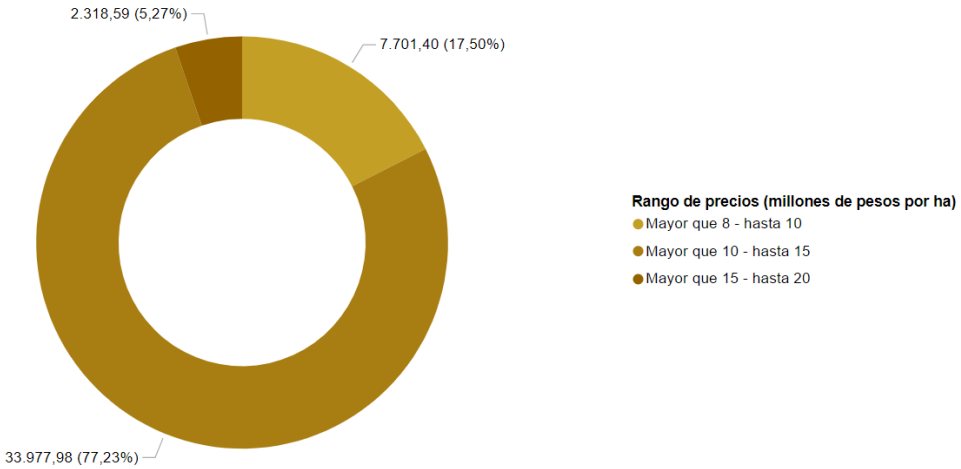
CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Maíz Amarillo Tecnificado	1204,00	3,00
Maíz Amarillo Tradicional	900,00	2,50
Maíz Blanco Tradicional	340,40	2,50
Maíz Blanco Tecnificado	171,00	3,00
Ñame demás variedades	140,00	8,00
Ajonjolí	70,00	1,20

Fuente: UPRA (2022a).

5.16.5. Dimensión económica

Se han determinado tres rangos de precios comerciales de tierra rural Escala 1.100.000. La Figura 79 muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Ovejas, donde el rango de precio de tierra rural predominante es mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea con un 77,23% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 79. Distribución porcentual del área de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Ovejas.



Fuente: UPRA (2023).

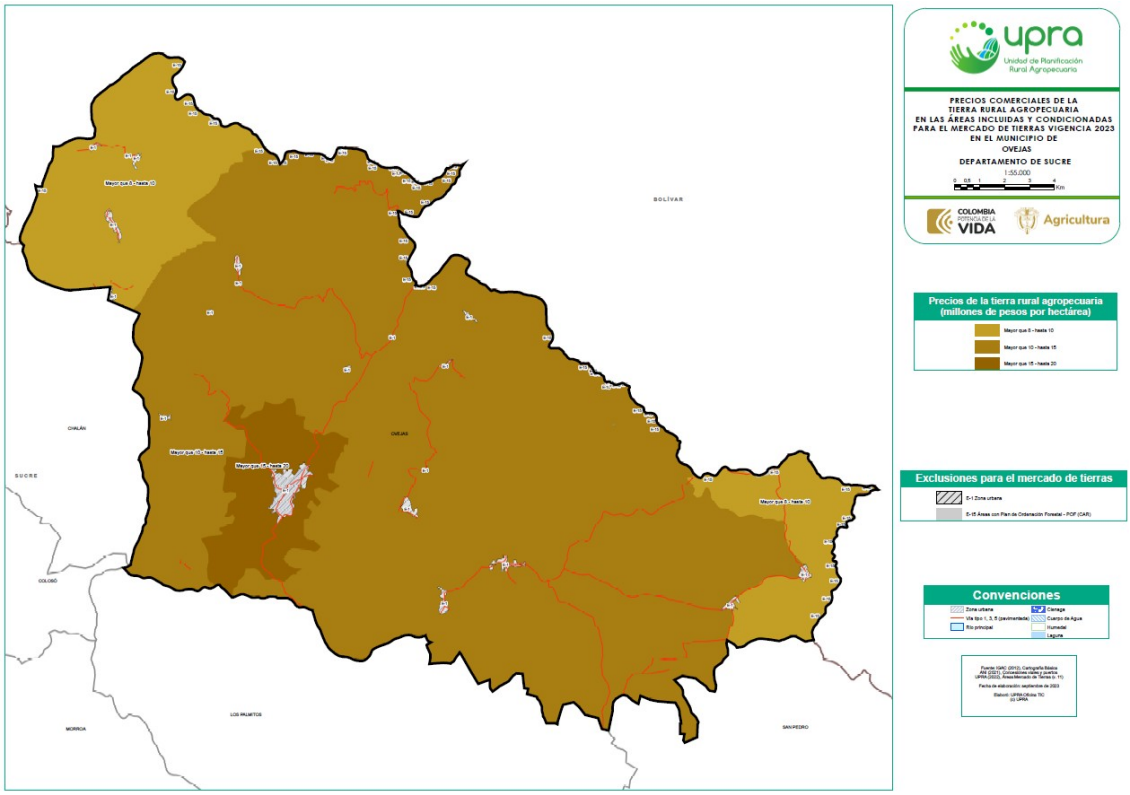
La descripción de los rangos de precios de la tierra rural definidos en el municipio son los siguientes:

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía fuertemente inclinada, difícil acceso, vías en regular y mal estado de conservación, el 23,29% del área incluida y condicionada de mercado de tierras de este rango presenta valores potenciales entre 70 a 76 puntos seguido con el 22,71% valores potenciales entre 35 a 40 puntos. Principalmente en las veredas de Chengue, Salitral, Don Gabriel, Buenos Aires Los Números, Masinga, El Salado y La Esperanza. Predomina tiempos de desplazamientos menores a 1 hora y tamaños prediales mayor a 5 ha hasta 10 ha.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía inclinada, buen acceso, vías en regular estado de conservación, el 34,61% del área incluida y condicionada de mercado de tierras de este rango presenta valores potenciales entre 35 a 40 puntos. Principalmente en el sector del corregimiento de Flor del Monte, Canutal, Canutalito, La Peña, veredas de El Moral, Loma Blanco, Arenas del Sur, San Francisco, El Charcón, el Oso, San Rafael entre otras. Predomina tiempos de desplazamientos menores a 1 hora y tamaños prediales mayor a 10 ha hasta 20 ha.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía moderadamente inclinada, buen acceso, vías en regular y buen estado de conservación, el 99,18% del área incluida y condicionada de mercado de tierras de este rango presenta valores potenciales entre 35 a 40 puntos. Principalmente en el sector aledaño al casco urbano del municipio de Ovejas y veredas tales como El Cerrito, Ovejitas, La Chabela, El Corzo y Santa Rita. Predomina tiempos de desplazamientos menores a 1 hora y tamaños prediales mayor a 5 ha hasta 10 ha.

Figura 80. Mapa de precios comerciales de tierra rural agropecuaria Ovejas



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 56. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Ovejas

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	7.701,40	Veredas de Chengue, Salitral, Don Gabriel, Buenos Aires Los Números, Masinga, el salado Y la Esperanza	70 a 76 puntos y 35 a 40 puntos	Menor a 1 hora	Mayor que 5 hasta 10 Ha	Pecuario - ganadería.
Mayor que 10 hasta 15	33.977,98	corregimiento de Flor del Monte, Canutal, Canutalito, La Peña veredas de El Moral, Loma Blanco, Arenas del Sur, San Francisco, El Charcón, el Oso, san Rafael entre otras	35 a 40 puntos	Menor a 1 hora	Mayor que 10 hasta 20 Ha	Pecuario - ganadería.
Mayor que 15 hasta 20	2.318,59	El Cerrito, Ovejitas, La Chabela, El Corzo y Santa Rita muy cercanas al casco urbano del municipio de Ovejas.	35 a 40 puntos	Menor a 1 hora	Mayor que 5 hasta 10 Ha	Pecuario - ganadería.

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.

Tabla 57. Precios de arriendo de la tierra rural en el municipio de Ovejas

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola – Yuca y maíz	$ 600.000 a $ 800.000	Ha	Anual	El valor de la hectárea varía entre $ 600.000 y $ 800.000 anual aplica para ganadería, yuca y maíz de manera independiente.
Ganadería	$ 600.000 a $ 800.000	Ha	Anual	

Fuente: UPRA (2023).

5.16.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Ovejas

En términos generales los cultivos más destacados están representados por cultivos como Maíz Amarillo Tradicional, Plátano consumo interno, Aguacate demás variedades, Maíz Blanco Tradicional, Mango demás variedades, Maíz Blanco Tecnificado

Existe un mercado de arrendamiento independientemente de si es para la ganadería o productos con precios por hectárea que oscilan entre los $ 600.000 y $ 800.000 pesos anuales.

El pésimo estado de las vías terciarias en gran parte de las zonas rurales del municipio de Ovejas es una constante y dificulta de manera significativa la comercialización de los productos agropecuarios. De igual manera la cercanía a vías principales (nacionales) permite menores recorridos a los centros de acopio y reduce costos en el transporte de los productos e insumos agropecuarios.

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

Las características edafoclimáticas que condicionan el establecimiento, desarrollo y permanencia de sistemas productivos agrícolas y pecuarios representada en el valor potencial de las tierras existe un 35,22% de predominancia en valores potenciales de rangos de 35 a 40 puntos las cuales son tierras con capacidad de producción con limitaciones lo cual impacta directamente en la producción y en el mercado de tierras rurales.

El municipio presenta una ventaja comparativa en relación con los tiempos de desplazamiento toda vez que el 67,53% del área incluida y condicionada de mercado de tierras presentan tiempos de desplazamiento menor a 1 hora a la cabecera urbana más cercana.

El orden público en algunas zonas del municipio ha influenciado directamente en el precio de la tierra rural, aunque la situación ha mejorado en los últimos años en el pensamiento colectivo este aspecto aún ejerce una influencia muy grande, incluso existen zonas con clases de tierra 03 de rangos de valor potencial de 70 a76 puntos que son suelos de buenas capacidades para la producción agropecuario, pero que sin embargo, por estos factores socioeconómicos especialmente la seguridad, presentan rangos de precios de tierras menores a las esperadas dada su buena capacidad de producción agropecuaria

Referencias

Alcaldía municipal de Buenavista. (1999). Esquema de Ordenamiento territorial del Municipio de Buenavista, Sucre. *"BUENAVISTA FUTURO Y REALIDAD," 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 Caimito. (2002). Acuerdo 009 de 2002. *POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CAIMITO, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN L*.

Alcaldía municipal de Colosó. (2016). Acuerdo 011 de 2016. *"Grandes Cambios, Grandes Resultados."*

Alcaldía municipal de Coveñas. (2020). Plan de desarrollo de Coveñas 2020 - 2023. *Coveñas Es de Todos*.

Alcaldía Municipal de El Roble. (2005). *Esquema de Ordenamiento Territorial*. 1–70.

Alcaldía Municipal de El Roble. (2020). Plan de Desarrollo Municipal de El Roble-Sucre 2020-2023. *PLAN DE DESARROLLO "GOBIERNO DE SOLUCIONES."* http://www.caqueta.gov.co/descargas/PDD+CAQUETA+VERSION+FINAL+MAYO+27+2012+3+20+pm.pdf

Alcaldía municipal de Galeras. (2020). Acuerdo 003 de 2020. *"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE DESARROLLO DEL MUNICIPIO DE GALERAS"*

2020-2023. "CONSTRUYENDO JUNTOS BIENESTAR Y DESARROLLO," 13(1), 104–116.

Alcaldía municipal de Guaranda. (2012). Esquema Ordenamiento Territorial de Guaranda. *GUARANDA SOCIEDAD HIDRAULICA, CULTURA ANFIBIA CON IDENTIDAD PARA EL PROGRESO*. http://www.planesmojana.com/documentos/normatividad/municipal/ORDENAMIENTO TERRITORIAL/GUARANDA/EOT DE GUARANDA TOMO I - 2012.pdf

Alcaldía municipal de Guaranda. (2020). Plan de Desarrollo Municipal de Guaranda. *COMPROMISO Y CUMPLIMIENTO ¡PORQUE GUARANDA SOMOS TODOS!*, *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 La Unión. (2004). Esquema De Ordenamiento Territorial de La Unión. *"UN CAMINO HACIA EL FUTURO DEL MUNICIPIO DE LA UNIÓN DE SUCRE."*

Alcaldía municipal de La Unión. (2020). Acuerdo 009 de 2020. *"POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL DE LA UNION - SUCRE, VIGENCIA 2020 — 2023 LA UNION DE TODOS," 8*.

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

Alcaldía municipal de Majagual. (2005). Plan Basico de Ordenamiento Territorial de Majadual. " *Por La Construcción de Nuevos Tiempos* ", 1–54.

Alcaldía municipal de Majagual. (2020). Plan de Desarrollo Municipal Majagual 2020 - 2023. *Majagual, Trabajar Hacer Crecer*.

Alcaldía municipal de Morroa. (2003). Acuerdo 001 de 2003. *POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MORROA, 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 LO*, 1–70.

Alcaldía municipal de Morroa. (2020). Plan de Desarrollo Territorial Morroa. *"MORROA: TELAR DE OPORTUNIDADES 2020 – 2023"*. https://morroasucre.micolombiadigital.gov.co/sites/morroasucre/content/files/000164/8183_pdt-morroasucre-telar-de-oportunidades.pdf

Alcaldía municipal de Ovejas. (2004). Acuerdo 035 de 2004. *"POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE OVEJAS."*

Alcaldía municipal de Ovejas. (2020). Plan de desarrollo territorial de Ovejas 2020-2023. *"Un Gran Propósito Para Renovar a Ovejas"*.

Alcaldía municipal de Sincelejo. (2000). Acuerdo 007 del 2000. *"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO. "SINCELEJO SIERRA FLOR DEL MORROSQUILLO," 4*, 1–99.

Alcaldía municipal de Sincelejo. (2015). Acuerdo 147 de 2015. *"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO, SUCRE," 177*.

Alcaldía municipal de Sincelejo. (2020). Plan de Desarrollo del Municipio de Sincelejo. *"Unidos Transformamos Más" 2020"*, *5*(3), 248–253. https://www.asocapitales.co/nueva/wp-content/uploads/2020/11/Sincelejo_Plan-de-Desarrollo-Municipal_2020-2023.pdf

CC. (1887). *Ley 57 de 1887. art. 669. Con arreglo al artículo 52 de la Constitución de la República, declárase incorporado en el Código Civil el*

Título III (arts. 19-52) de la misma Constitución. https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=39535

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

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

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

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

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

DANE. (2023). *Serie municipal de población por área, sexo y edad para el periodo 2020-2035*. https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/proyecciones-de-poblacion

Decreto 148 de 2020. (n.d.). El presidente de la República. Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto número 1170 de 2015, por medio del cual se expide el D. In *Diario Oficial No. 51.217 del 04 de febrero de 2020.* Retrieved February 19, 2021, from https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?

i=90778

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

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

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

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

Gobernación de Sucre. (2020a). Plan de desarrollo de Sucre 2020 - 2023. *"SUCRE DIFERENTE."* https://www.sucre.gov.co/planes/plan-de-desarrollo-departamental-sucre-diferente-sin

Gobernación de Sucre. (2020b). Plan Departamental de extensión agropecuaria de Sucre 2020-2023. *PLAN DEPARTAMENTAL DE EXTENSIÓN AGROPECUARIA SUCRE, 1*, 121. https://repository.agrosavia.co/bitstream/handle/20.500.12324/37134/Ver_Documento_37134.pdf?sequence=1&isAllowed=y

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

s_productivas

IGAC. (2020a). *Caracterización territorial municipal con fines de catastro multiproposito en el municipio de Los Palmitos*.

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

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

IGAC. (2024). Caracterización territorial municipal con fines de catastro multiproposito - Caimito (Sucre). *Dirección de Gestión de Información Geográfica*.

IGAC & SNR. (2020). *Resolución conjunta 1101*.

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

Ministerio de desarrollo económico. (2008). Ajuste al esquema de ordenamiento territorial de Buenavista, Sucre. *¨Inversión Para Todos¨*.

Resolución 383 de 2019. (2019). MADR. Por medio de la cual se adoptan los lineamientos para el diseño, implementación, administración y funcionamiento del Observatorio de Tierras Rurales a cargo de la Agencia Nacional de Tierras y se dictan otras disposiciones. In *Diario oficial año CLVI N. 51151 28 de noviembre 2019 Pag. 63*. http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Resolucion/3003

8620

Soto, M. (2019). DINÁMICAS URBANO- RURALES ENTRE LA CABECERA MUNICIPAL DE SINCELEJO Y LOS CORREGIMIENTOS DE CHOCHÓ, LA GALLERA, LA ARENA, LAS PALMAS, CERRITO DE LA PALMA Y CRUZ DEL BEQUE. *DIPLOMADO EN METODOLOGÍAS APLICADO AL ORDENAMIENTO TERRITORIAL UNIVERSIDAD*, 1–23.

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

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

UARIV. (2022). Índice de Riesgo de Victimización. *El Índice de Riesgo de Victimización (IRV) Es Una Herramienta Para El Análisis Del Riesgo de Violaciones a Los Derechos Humanos e Infracciones Al Derecho Internacional Humanitario a Nivel Municipal.* https://www.unidadvictimas.gov.co/wp-content/uploads/2022/12/medicionirvvigencia2022.pdf

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

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

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

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

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

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