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

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 Cesar.

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

Versión:1

Fecha: 29 de noviembre de 2024

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

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 Cesar. 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 Cesar. 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 **8**
Índice de figuras **11**
Lista de siglas y abreviaturas **15**
Glosario **16**
Introducción **18**
Objetivos 20
Objetivo general 20
Objetivos específicos 20
Limitaciones y Alcance 20
1. Antecedentes **21**
1.1. Contexto general 21
1.2. Marco jurídico 24
2. Marco de referencia **29**
3. Metodología **32**
3.1. Trabajo preliminar 33
3.2. Trabajo de campo 35
3.3. Posproceso 35
3.4. Productos 36
3.5. Socialización y divulgación 36
4. Desarrollo **37**
4.1 Dinámica del mercado de tierras rurales del departamento de Cesar 37
4.1.1. Dinámica del Mercado Inmobiliario de Tierras 37
4.1.2. Índice de Informalidad en la tenencia de la tierra rural 39
4.1.3. Categoría De Ruralidad. 43
4.1.4. Unidad Física Homogénea. 45
4.1.5. Dinámica de la Economía en el departamento de Cesar 48
4.1.6. Riesgo de Victimización 50

4.1.7. Tiempos de desplazamiento a las cabeceras urbanas más cercanas . 52
4.1.8. Distribución de tamaño predial 54
4.1.9. Precios de la tierra..... 56
4.2 Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Valledupar..... 61
4.2.1 Dimensión contextual 61
4.2.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural..... 66
4.2.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural..... 68
4.2.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario..... 69
4.2.5. Dimensión económica 71
4.2.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Valledupar..... 78
4.3 Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Aguachica..... 79
4.3.1 Dimensión contextual 79
4.3.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad..... 83
4.3.3 Dimensión de ordenamiento territorial..... 84
4.3.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario..... 87
4.3.5 Dimensión económica 89
4.3.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Aguachica..... 95
4.4 Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Agustín Codazzi.. 97
4.4.1 Dimensión contextual 97
4.4.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad..... 103
4.4.3 Dimensión de ordenamiento territorial..... 105
4.4.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario..... 106
4.4.5 Dimensión económica 107
4.4.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras en Agustín Codazzi 112
4.5 Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Astrea 113
4.5.1 Dimensión contextual 113
4.5.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad..... 117
4.5.3 Dimensión de ordenamiento territorial..... 118

4.5.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario 120
4.5.5 Dimensión económica 121
4.5.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras en Astrea 125
4.6 Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Becerril 127
4.6.1 Dimensión contextual 127
4.6.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad 133
4.6.3 Dimensión de ordenamiento territorial 134
4.6.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario 135
4.6.5 Dimensión económica 137
4.6.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras en Becerril 141
4.7 Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Bosconia 142
4.7.1 Dimensión contextual 142
4.7.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad 146
4.7.3 Dimensión de ordenamiento territorial 148
4.7.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario 151
4.7.5 Dimensión económica 152
4.7.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras en Bosconia ... 156
4.8 Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Chimichagua 157
4.8.1 Dimensión contextual 157
4.8.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad 162
4.8.3 Dimensión de ordenamiento territorial 164
4.8.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario 166
4.8.5 Dimensión económica 167
4.8.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras en Chimichagua 171
4.9 Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Chiriguaná 172
4.9.1 Dimensión contextual 172
4.9.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad 177
4.9.3 Dimensión de ordenamiento territorial 178
4.9.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario 180
4.9.5 Dimensión económica 181

4.9.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras en Chiriguaná 185
4.10 Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Curumaní..... 186
4.10.1 Dimensión contextual..... 186
4.10.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad 190
4.10.3 Dimensión de ordenamiento territorial 191
4.10.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario..... 194
4.10.5 Dimensión económica..... 195
4.10.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras en Curumaní 199
4.11 Dinámica del mercado de tierras en el municipio de El Copey 200
4.11.1 Dimensión contextual..... 200
4.11.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad 204
4.11.3 Dimensión de ordenamiento territorial 206
4.11.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario..... 208
4.11.5 Dimensión económica..... 209
4.11.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras en El Copey 213
4.12 Dinámica del mercado de tierras en el municipio de El Paso 213
4.12.1 Dimensión contextual..... 213
4.12.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural..... 218
4.12.3 Dimensión de ordenamiento territorial 219
4.12.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario..... 221
4.12.5 Dimensión Económica 224
4.12.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras en El Paso .. 228

UPRA

Índice de tablas

Tabla 1. Distribución de áreas de Mercado de Tierras Cesar 31
Tabla 2. Dimensiones de la dinámica del mercado de tierras rurales 37
Tabla 3. Instrumentos de Ordenamiento Territorial y última actualización catastral por municipio. 41
Tabla 4. Relación de rangos de informalidad con precios comerciales en el departamento de Cesar..... 42
Tabla 5. Relación de rangos de categoría de ruralidad con precios comerciales en el departamento de Cesar..... 45
Tabla 6. Distribución de área por clase de tierra en el departamento de Cesar. 46
Tabla 7. Distribución de rango de precios por clase de tierra en el departamento de Cesar..... 47
Tabla 8. Distribución de rango de precios por categoría de IRV en el departamento de Cesar. 51
Tabla 9. Tiempos de desplazamiento en el departamento de Cesar..... 52
Tabla 10. Distribución tamaño predial en el departamento de Cesar..... 55
Tabla 11. Distribución de rango de precios por tamaño predial en Cesar 55
Tabla 12. Rangos de precios comerciales de la tierra rural determinados en el departamento de Cesar..... 57
Tabla 13. Descripción de los Rangos de precios comerciales de la tierra rural en el departamento de Cesar 59
Tabla 14. Área y rendimiento de los principales cultivos en Valledupar 70
Tabla 15. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Valledupar 76
Tabla 16. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Valledupar..... 78
Tabla 17. Reglamentación del uso del suelo rural en Aguachica..... 85
Tabla 18. Área y rendimiento de los principales cultivos en Aguachica 88

Tabla 19. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Aguachica. 93
Tabla 20. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Aguachica. 94
Tabla 21. Área y rendimiento de los principales cultivos en Agustín Codazzi . 107
Tabla 22. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Agustín Codazzi 111
Tabla 23. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Agustín Codazzi 112
Tabla 24. Usos del suelo rural del municipio de Astrea 119
Tabla 25. Área y rendimiento de los principales cultivos en Astrea 120
Tabla 26. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Astrea. 124
Tabla 27. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Astrea. 125
Tabla 28. Área y rendimiento de los principales cultivos en Becerril 136
Tabla 29. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Becerril 140
Tabla 30. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Becerril 141
Tabla 31. Área y rendimiento de los principales cultivos en Bosconia 152
Tabla 32. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Bosconia 155
Tabla 33. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Bosconia 156
Tabla 34. Área y rendimiento de los principales cultivos en Chimichagua 166
Tabla 35. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Chimichagua 170
Tabla 36. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Chimichagua. 171

Tabla 37. Área y rendimiento de los principales cultivos en Chiriguaná 180
Tabla 38. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Chiriguaná 184
Tabla 39. Área y rendimiento de los principales cultivos en Curumaní 194
Tabla 40. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Curumaní 198
Tabla 41. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Curumaní. 199
Tabla 42. Área y rendimiento de los principales cultivos en El Copey 208
Tabla 43. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de El Copey 212
Tabla 44. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de El Copey 212
Tabla 45. Área y rendimiento de los principales cultivos en El Paso..... 222
Tabla 46. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de El Paso..... 227
Tabla 47. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de El Paso..... 228

UPRA

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 23
Figura 2. Normatividad del mercado de tierras rurales agropecuarias en Colombia 26
Figura 3. Distribución del área para el mercado de tierras en Cesar 29
Figura 4. Áreas para el mercado de tierras departamento de Cesar 30
Figura 5. Etapas de abordaje para la caracterización de la dinámica del mercado de tierras rurales en Colombia 33
Figura 6. Índice de informalidad departamental 41
Figura 7. Categorías de ruralidad a nivel departamental 44
Figura 8. Clasificación valor potencial 45
Figura 9. Distribución de IRV en el departamento de Cesar. 51
Figura 10. Distribución de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en el departamento de Cesar 58
Figura 11. Mapa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Cesar 58
Figura 12. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Valledupar 64
Figura 13. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Valledupar 67
Figura 14. Rango de precios comerciales de la tierra rural en Valledupar 74
Figura 15. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Valledupar. 75
Figura 16. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Aguachica 82
Figura 17. Distribución de tamaño predial del municipio de Aguachica 84
Figura 18. Uso recomendado del suelo rural del municipio de Aguachica 86
Figura 19. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Aguachica. 91

Figura 20. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Aguachica. 92
Figura 21.Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Agustín Codazzi 100
Figura 22. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Agustín Codazzi 105
Figura 23. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en Agustín Codazzi 109
Figura 24. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Agustín Codazzi 110
Figura 25. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Astrea 115
Figura 26. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Astrea. 118
Figura 27. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Astrea. 122
Figura 28. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Astrea. 123
Figura 29.Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Becerril 130
Figura 30. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Becerril 134
Figura 31. Mapa de Rango de precios comerciales de la tierra rural en Becerril 139
Figura 32. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Becerril 139
Figura 33. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Bosconia 144
Figura 34. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Bosconia 148

Figura 35. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en Bosconia 154
Figura 36. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Bosconia. 154
Figura 37. Tiempos de desplazamiento en horas Completar el título desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Chimichagua. 159
Figura 38. Mapa de distribución del Tamaño de la Propiedad Rural En Chimichagua. 163
Figura 39. Mapa usos del suelo rural en el municipio de Chimichagua 165
Figura 40. Mapa de rangos de Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria 167
Figura 41. Distribución de rangos de Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Chimichagua. 169
Figura 42. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas Chiriguaná 174
Figura 43. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Chiriguaná 177
Figura 44. Mapa usos del suelo rural de Chiriguaná 179
Figura 45. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en Chiriguaná 182
Figura 46. Distribución de precios comerciales de la tierra rural en Chiriguaná 183
Figura 47. Tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto de la zona rural a la cabecera urbana más cercana en Curumaní 188
Figura 48. Distribución del Tamaño de la Propiedad Rural en Curumaní. 191
Figura 49. Mapa usos del suelo rural del municipio de Curumaní 192
Figura 50. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Curumaní 195
Figura 51. Distribución de precios comerciales de la tierra rural en Curumaní 197
Figura 52. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en El Copey 202

Figura 53. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de El Copey 205
Figura 54. Mapa de zonificación ambiental municipio de El Copey 206
Figura 55. Distribución de rango de precios comerciales de la tierra rural en el Copey 210
Figura 56. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en El Copey..... 211
Figura 57. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en El Paso 216
Figura 58. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de El Paso 219
Figura 59. Mapa de usos principales del suelo rural del municipio de El Paso 221
Figura 60. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en El Paso 226
Figura 61. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en El Paso..... 226

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
IGAC	Instituto Geográfico Agustín Codazzi
IRV	Índice de Riesgo de Victimización
MADR	Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural
MT	Mercado de tierras
ORIP	Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
RT	Rangos de tamaño
RUV	Registro único de victimas
SICA	Sistema de información cafetero
SMMLV	Salario mínimo mensual legal vigente
SNR	Superintendencia de Notariado y Registro
SENA	Servicio Nacional de Aprendizaje
TIC	Oficina de Tecnologías de la Información
UAF	Unidad Agrícola Familiar
UFH	Unidad física homogénea
UPRA	Unidad de Planificación de Tierras Rurales, Adecuación de tierras y Usos Agropecuarios

Glosario

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se analiza la información capturada que permite caracterizar el mercado de tierras rurales para el departamento de Cesar. 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 25 municipios que conforman el departamento de Cesar.

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

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

Objetivos

Objetivo general

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

Objetivos específicos

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

Limitaciones y Alcance

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

1. Antecedentes

1.1. Contexto general

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

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

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

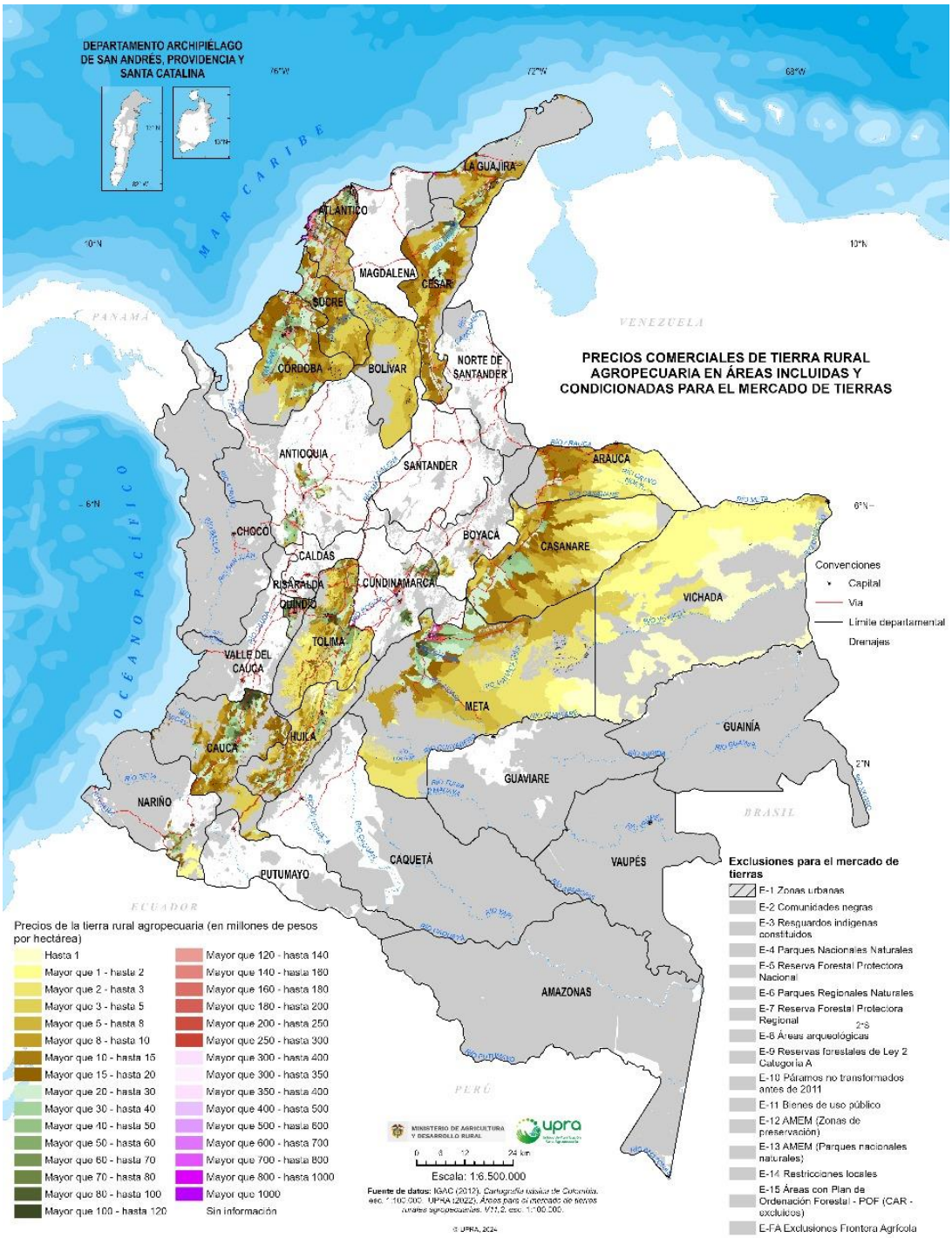
directos, indirectos y colaborativos acorde con la Escala 1.100.000 del presente estudio para fines de zonificación para la planificación rural agropecuaria.

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

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

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

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



Fuente: UPRA (2023).

1.2. Marco jurídico

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

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

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

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, Part 6), la Corte Constitucional recuerda que:

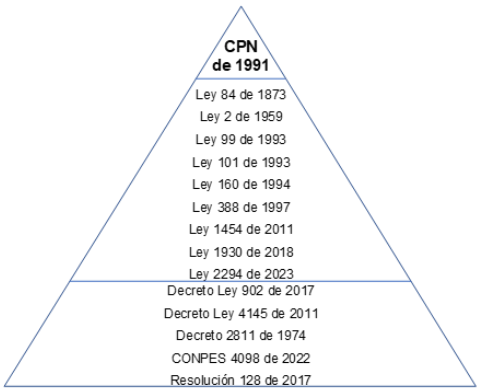
> …es precisamente en el ámbito económico en donde, el interés general prima con claridad sobre le interés particular (C.P art. 1 y 58), puesto que, sólo limitando, de manera razonable y proporcional, las libertades económicas, puede el Estado contribuir a realizar un "orden político, económico y social 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 2se 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 2anterior y que es de importancia para la definición de las áreas para el mercado de tierras rurales agropecuarias en Colombia:

- **Ley 84 de 1873** "Código Civil Colombiano".
- **Ley 2ª de 1959** "Por el cual se dictan normas sobre economía forestal de la Nación y conservación de recursos naturales renovables."
- **Decreto 2811 de 1974** "Por el cual se dicta el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente**"**
- **Ley 99 de 1993** "Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA y se dictan otras disposiciones."
- **Ley 101 de 1993** "Ley General de Desarrollo Agropecuario y Pesquero".
- **Ley 160 de 1994** "*Por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria y se dictan otras disposiciones*".
- **Ley 388 de 1997** "Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones."
- **Ley 1454 de 2011** "Por la cual se dictan normas orgánicas sobre ordenamiento territorial y se modifican otras disposiciones."
- **Resolución 128 de 2017 del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural** "Por medio del cual se adoptan Bases para la Gestión del Territorio para usos agropecuarios y los Lineamientos de su estrategia de planificación sectorial agropecuaria." Esta resolución fue modificada por la resolución 339 de 2022, modifico los artículos 2, 15 y 17, sustituir los artículos 9,10 y 20 y deroga el 11,12,19 y 21.
- **Decreto Ley 902 de 2017** "Por el cual se adoptan medidas para facilitar la implementación de la Reforma Rural Integral contemplada en el Acuerdo Final en materia de tierras, específicamente el procedimiento para el acceso y formalización y el Fondo de Tierras"

- **Decreto Ley 4145 de 2011** "Por el cual se crea la Unidad de Planificación de Tierras Rurales, Adecuación de Tierras y Usos Agropecuarios - UPRA y se dictan otras disposiciones."
- **CONPES 4098 de 2022** "Por el cual desarrolla la "Política para impulsar la competitividad agropecuaria" y busca: (i) Impulsar entornos apropiados para el desarrollo y sostenimiento de negocios rurales, de manera que sean seguros, permitan la planificación de instrumentos de ordenamiento territorial, una gestión eficiente del uso del suelo, y promuevan la formalidad laboral para mejorar la competitividad del sector agropecuario; (ii) Aumentar la provisión de bienes y servicios para mejorar las capacidades y competencias de los productores agropecuarios, y priorizar el desarrollo de infraestructura productiva con el fin de impulsar la competitividad sectorial; (iii) Aumentar la productividad total de los factores en el sector agropecuario, forestal y pesquero mediante el fomento de la Ciencia, Tecnología e Innovación agropecuaria, el crédito, el fortalecimiento de la agro logística, la adaptación climática del sector y la inclusión productiva para fortalecer la competitividad sectorial; y (iv) Desarrollar mercados agrícolas, forestales pecuarios, pesqueros y acuícolas eficientes a través del uso y apropiación de la información sectorial, de la reducción de la intermediación en la comercialización por medio de la agricultura por contrato, y puesta en marcha de la política nacional de insumos agropecuarios, para reducir las fallas de los mercados agropecuarios" (págs. 3-4).

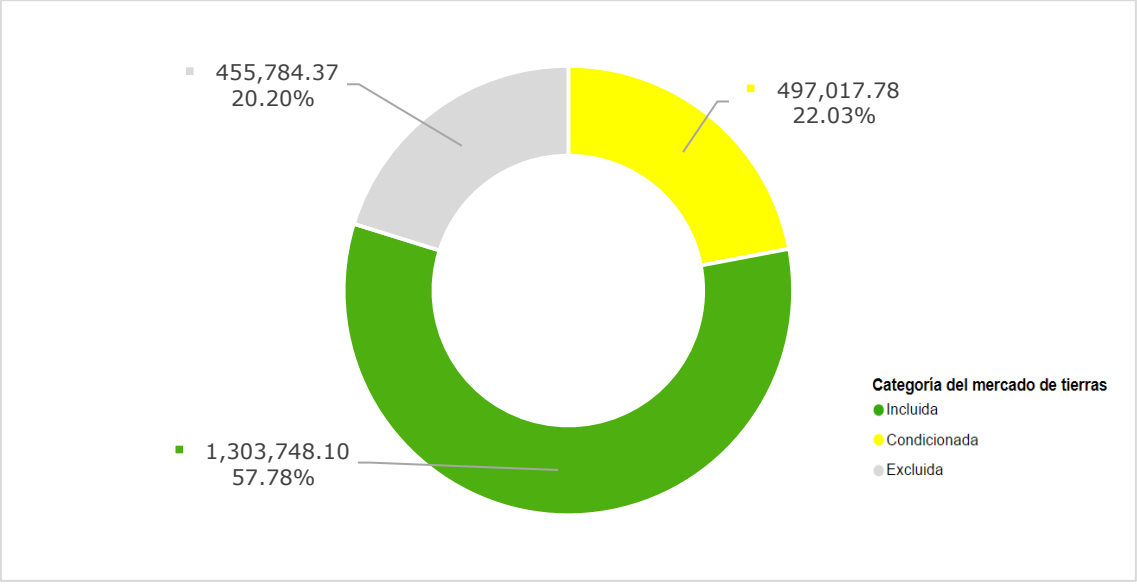
Una vez sustraídas las áreas excluidas legalmente, de acuerdo con estimaciones de la UPRA a corte de 2023, cerca del 46,40% del territorio nacional, equivalente a 52.933.385,14 hectáreas, puede hacer parte del mercado de tierras rurales agropecuarias. Este porcentaje del territorio colombiano es el marco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

2. Marco de referencia

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

Del área total que conforman los 25 municipios en el departamento de Cesar se tiene que el 79,80% correspondiente a 1.800.765,89 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 (455.784,37 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).

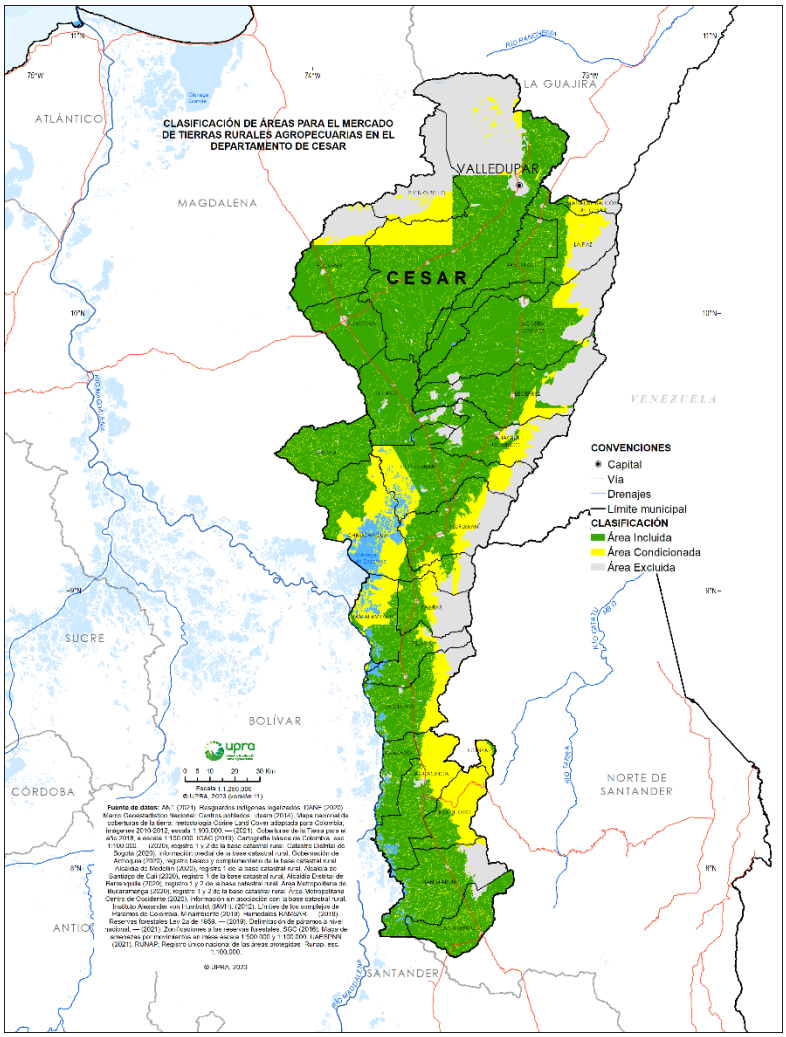
Figura 3. Distribución del área para el mercado de tierras en Cesar



Fuente: UPRA (2023).

A nivel desagregado, la ciudad de Valledupar presenta la mayor cantidad de área de Mercado de tierras con 290.917,24 hectáreas, es decir, el 16,16% de las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras; seguidamente se encuentran Agustín Codazzi (7,55%), Chimichagua (6,99%), Chiriguaná (5,53%) y Aguachica (4,77%). Estos cinco municipios cubren 738.397,93 hectáreas, lo que representa el 41,00% de las áreas para el mercado de tierras. En contraste los municipios con menor área incluida y condicionada del mercado de tierras son González (0,41%), Manaure Balcón del Cesar (0,47%), Pueblo Bello (1,18%), Pailitas (1,68%) y Gamarra (1,77%).

Figura 4. Áreas para el mercado de tierras departamento de Cesar



Fuente: UPRA, (2023).

Estas áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras rurales agropecuarias señaladas en la Figura 4, son el marco espacial de referencia del presente estudio y **sobre estas áreas 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 en Cesar

No.	Municipio	Área Total Municipal (ha)	Área (ha) incluida y Condicionada MT	Porcentaje departamental del área MT
1	Aguachica	87.777,32	85.966,19	4,77%
2	Agustín Codazzi	175.534,31	136.026,77	7,55%
3	Astrea	63.745,45	63.383,98	3,52%
4	Becerrill	123.133,42	84.362,45	4,68%
5	Bosconia	58.780,48	57.325,37	3,18%
6	Chimichagua	138.181,09	125.950,70	6,99%
7	Chiriguaná	111.569,23	99.537,04	5,53%
8	Curumaní	91.336,21	67.957,32	3,77%
9	El Copey	95.714,99	71.164,04	3,95%
10	El Paso	81.056,13	76.683,43	4,26%
11	Gamarra	32.619,71	31.875,73	1,77%
12	González	7.482,68	7.431,78	0,41%
13	La Gloria	80.167,65	70.765,01	3,93%
14	La Jagua de Ibirico	75.155,19	49.325,41	2,74%
15	La Paz	107.081,13	85.794,40	4,76%
16	Manaure Balcón del Cesar	13.671,04	8.463,52	0,47%
17	Pailitas	53.317,55	30.337,89	1,68%
18	Pelaya	42.491,80	33.531,81	1,86%
19	Pueblo Bello	74.572,86	21.253,82	1,18%
20	Río de Oro	54.881,46	54.648,26	3,03%
21	San Alberto	55.004,70	52.611,27	2,92%
22	San Diego	64.841,22	64.389,89	3,58%
23	San Martín	99.460,89	80.708,09	4,48%
24	Tamalameque	50.848,02	50.354,49	2,80%
25	Valledupar	418.125,74	290.917,24	16,16%
	Total general	**2.256.550,26**	**1.800.765,89**	**100,00%**

Fuente: UPRA (2023).

3. Metodología

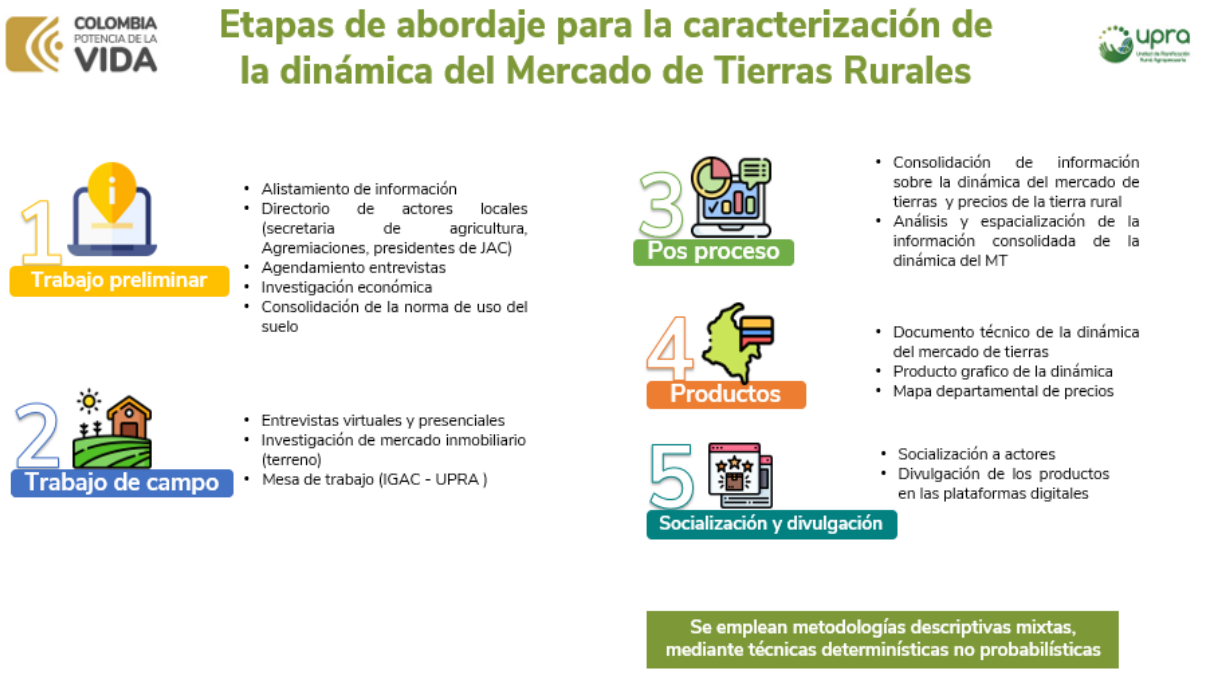
Para dar cumplimiento a los objetivos planteados se emplean metodologías mixtas, descriptivas y concluyentes que permiten la recopilación, análisis e integración de datos cuantitativos y cualitativos.

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

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

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

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



Fuente: UPRA (2023).

3.1. Trabajo preliminar

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

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

públicos rurales(principalmente de energía eléctrica y acueducto), categorías de ruralidad y problemas de orden público.

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

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

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

Como un *proxi* al valor, dentro de la quinta dimensión se encuentra el precio comercial de la tierra rural. A partir de la investigación de mercado inmobiliario en portales especializados en bienes raíces, del suministro de información

económica por parte de entidades gubernamentales y de las bases de datos almacenadas en la entidad, se realiza un diagnóstico, identificación, depuración, normalización, estandarización y espacialización de los precios comerciales de la tierra rural por unidad de área en los territorios objeto de estudio.

3.2. Trabajo de campo

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

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

3.3. Posproceso

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

dimensiones de la dinámica. Producto de la consolidación, depuración y estandarización de la información capturada, se desarrollan jornadas de trabajo interno para analizar y espacializar por medio de polígonos, características homogéneas relacionadas con las variables determinantes en cada territorio; todo lo anterior se sintetiza a través de rangos de precios comerciales de la tierra rural. Estos polígonos de rangos de precios comerciales de la tierra rural son digitalizados, procesados y traslapados con las variables que hacen parte de la etapa uno (trabajo preliminar)

3.4. Productos

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

3.5. Socialización y divulgación

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

4. Desarrollo

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

4.1 Dinámica del mercado de tierras rurales del departamento de Cesar

4.1.1. Dinámica del Mercado Inmobiliario de Tierras

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

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

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

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

N°	DIMENSIONES	PROCESOS	VARIABLES
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 veinticinco (25) municipios que conforman del departamento de Cesar.

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

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

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

El departamento de Cesar tiene un índice de informalidad promedio de 0,55. El 60% de los municipios se encuentran en el rango de informalidad entre 50-75% y el 8% entre el 75 al 100% de informalidad, con esto, por una parte hay una

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

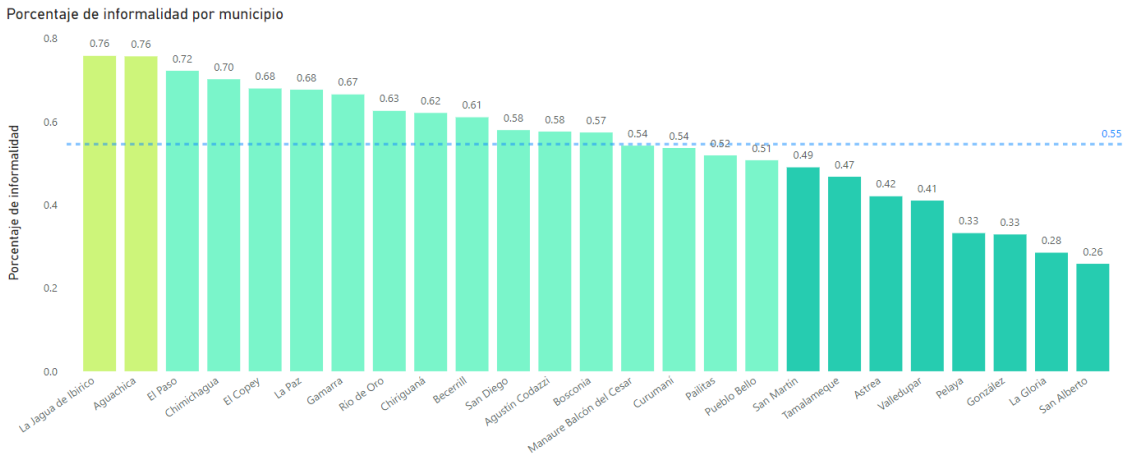
Es común que las negociaciones a nivel departamental se lleven a cabo simplemente con el documento denominado "carta venta" autenticado en notaria o mediante acuerdos verbales, en otros casos los predios son usufructuados por herederos sin el debido tramite de sucesión y registro.

De los veinticinco (25) municipios sobre los cuales se calculó el índice, dos (2) presentan informalidad mayor que 75% hasta 100%, quince (15) municipios en el rango mayor que 50% hasta 75% y ocho (8) en el rango mayor que 25% hasta 50%. Reflejándose tendencia a la informalidad media y alta, situación que puede estar generándose por desconocimiento de los procesos, por costumbre, por falta de recursos económicos para cubrir el costo de los trámites o por lo apartado de algunas zonas sin acceso directo a notarias y oficinas de registro de instrumentos públicos.

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

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

Figura 6. Índice de informalidad departamental



Fuente: UPRA (2023).

En general el departamento de Cesar prima informalidades mayores a 50%, lo que también puede explicarse por la desactualización en instrumentos de planeación, así como a la desactualización en el censo catastral del municipio que incluso puede ser de más de 17 años, de acuerdo con información suministrada por cada una de las alcaldías, como a continuación se muestra:

Tabla 3. Instrumentos de Ordenamiento Territorial y última actualización catastral por municipio.

No.	Municipio	Índice de Informalidad	Instrumento	Fecha	Última actualización Catastral RURAL
1	La Jagua de Ibirico	75,79%	PBOT	2016	2020
2	Aguachica	75,68%	PBOT	2002	2014
3	El Paso	72,21%	EOT	2016	2015
4	Chimichagua	70,18%	PBOT	2001	2010
5	El Copey	67,95%	PBOT	2015	2011
6	La Paz	67,67%	PBOT	2018	2011
7	Gamarra	66,52%	EOT	2019	2006
8	Río de Oro	62,57%	EOT	2018	2012
9	Chiriguaná	62,08%	PBOT	2000	2010
10	Becerril	61,04%	EOT	2013	2011
11	San Diego	57,96%	EOT	2016	2011
12	Agustín Codazzi	57,60%	PBOT	2000	2011

No.	Municipio	Índice de Informalidad	Instrumento	Fecha	Última actualización Catastral RURAL
13	Bosconia	57,38%	EOT	2019	2015
14	Manaure Balcón del Cesar	54,22%	PBOT	2018	2011
15	Curumaní	53,66%	PBOT	2001	2010
16	Pailitas	51,88%	EOT	2005	2011
17	Pueblo Bello	50,71%	PBOT	2005	2011
18	San Martín	49,00%	EOT	2004	2012
19	Tamalameque	46,75%	EOT	2001	2011
20	Astrea	42,05%	EOT	2014	2008
21	Valledupar	41,02%	POT	2015	2014
22	Pelaya	33,20%	EOT	2016	2012
23	González	32,88%	EOT	2015	2008
24	La Gloria	28,50%	EOT	2006	2011
25	San Alberto	25,83%	EOT	2019	2012

Fuente: UPRA (2023)

San Alberto es el municipio que tiene el rango de informalidad más bajo del departamento, entre el 25% – 50% mientras que La Jagua de Ibirico es el municipio que tiene el rango de informalidad más alto, entre el 75 – 100%. Con relación a los precios, la Tabla 4, presenta los rangos de informalidad del departamento de Cesar y su relación con los rangos más predominantes (por área) de precios de la tierra, y como se muestra hay una relación inversamente proporcional, a mayor informalidad menor es el precio de tierra por hectárea, aunque en informalidades superiores al 50% los precios no cambian significativamente:

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

Informalidad	Rango de precios predominante (millones de pesos por hectárea)
Mayor que 0% hasta 25%	No se presenta informalidad baja en el departamento de Cesar.
Mayor que 25% hasta 50%	Mayor que 20 hasta 30

Informalidad	Rango de precios predominante (millones de pesos por hectárea)
Mayor que 50% hasta 75%	Mayor que 10 hasta 15 y Mayor que 15 hasta 20
Mayor que 75% hasta 100%	Mayor que 10 hasta 15

Fuente: UPRA (2023).

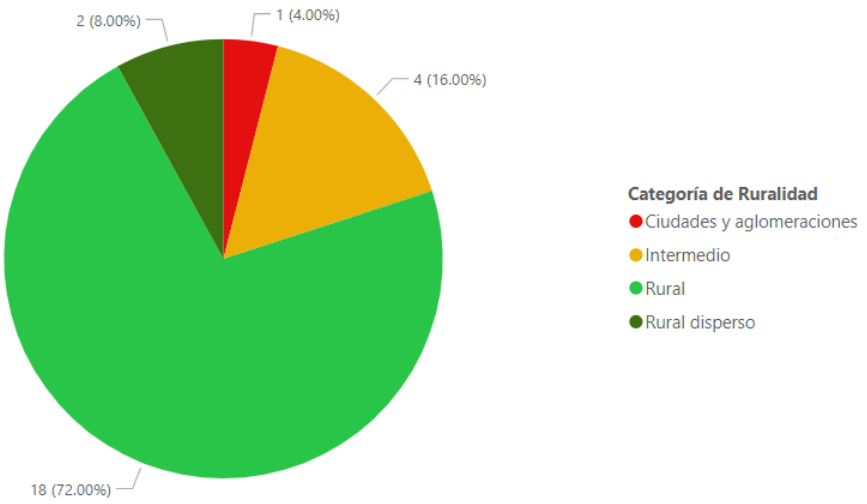
4.1.3. Categoría De Ruralidad.

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

- **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 Cesar la ruralidad se distribuye de la siguiente manera:

Figura 7. Categorías de ruralidad a nivel departamental



Fuente: (DNP, 2014).

Predominan los municipios en la categoría de ruralidad Rural, con un 72% de participación sobre el total del departamento, les siguen los municipios en categoría Intermedia con 16%, continúan los municipios clasificados categoría Rural Dispersa con 8% y finalmente con el 4%, Ciudades y Aglomeraciones.

Con relación al mercado de tierras se observa que en el municipio dentro de la categoría Ciudades y Aglomeraciones es Valledupar (capital del departamento) donde se dan las condiciones más propicias en cuanto a infraestructura, servicios públicos y financieros predominando con un 40,73% el rango de precios mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea siendo este uno de los precios intermedios encontrados en el estudio.

Si se toman los municipios que se encuentran en la categoría de rural disperso (El Paso y Pueblo Bello) disminuye un poco el rango de precio de tierra rural, predominando para El Paso, mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea en un 42,09% y para Pueblo Bello mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea en un 74,94%. Notándose que, si hay una diferenciación de

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

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

Categoría de ruralidad	Rango de precios predominante (millones de pesos por hectárea)
Ciudades y aglomeraciones	Mayor que 20 hasta 30
Intermedio	Mayor que 15 hasta 20
Rural	Mayor que 10 hasta 15
Rural disperso	Mayor que 10 hasta 15 y Mayor que 8 hasta 10

Fuente: UPRA (2023).

4.1.4. Unidad Física Homogénea.

Es un índice numérico utilizado para la valoración de las unidades físicas, que procura representar su capacidad productiva con base en las condiciones climáticas y edáficas. Este valor se calcula mediante la sumatoria de los puntajes establecidos para cada una de las variables o criterios establecidos para la metodología (UPRA, 2020). Este índice tiene en cuenta variables tan importantes como drenaje, unidad climática, pendientes, limitaciones, entre otras, y cuyo rango numérico es de 0 a 100, siendo 100 las tierras con las mejores clases, como se clasifica en la Figura 8.

Figura 8. Clasificación valor potencial

GRUPO	RANGOS (VPf)	CLASE	RANGOS (VPf)	COLOR	Descripción
1	Mayor o igual que 70	01	85-100		Excelente
		02	77-84		Muy Buena
		03	70-76		Buena
2	[53 - 69]	04	64-69		Moderadamente buena
		05	59-63		Moderadamente buena a mediana
		06	53-58		Mediana
3	[35 - 52]	07	47-52		Mediana a regular
		08	41-46		Regular
		09	35-40		Regular a mala
4	[19 - 34]	10	27-34		Mala
		11	19-26		Mala a muy mala
5	Hasta 18	12	11-18		Muy mala
		13	<11		Improductiva
N.A.	CA				Cuerpos de agua
	MR				Misceláneo rocoso
	No suelo				No suelo
	ZU				Zonas urbanas

Fuente: UPRA (2023).

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

La calidad de los suelos influye de manera directa en el precio y la dinámica del mercado inmobiliario de suelo rural en el departamento de Cesar. Los suelos predominantes corresponden a la clase 03 con rango de valor potencial de 70 a 76 puntos, representando el 14,95%, seguido por la clase 06 con rango de valor potencial de 53 a 58 puntos, representando el 14,28%, continuando con la clase 11 con rango de valor potencial de 11 a 26 puntos, representando el 12,83%. Estas clases de tierras están catalogadas con capacidad productiva buena, mediana y mala a muy mala respectivamente. La Tabla 6 muestra la distribución porcentual de los valores potenciales en las áreas incluidas y condicionadas de mercado de tierras en el departamento de Cesar.

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

Clase de Tierra	Rangos Valor Potencial (puntos)	Área (ha)	Porcentaje
02	77-84	72.757,40	4,04%
03	70-76	269.203,53	14,95%
04	64-69	159.502,32	8,86%
05	59-63	164.311,34	9,12%
06	53-58	257.071,45	14,28%
07	47-52	82.888,58	4,60%
08	41-46	137.645,41	7,64%
09	35-40	155.070,54	8,61%
10	27-34	188.838,62	10,49%
11	19-26	231.121,45	12,83%
12	18-11	18.327,99	1,02%
13	<11	6.894,37	0,38%

Clase de Tierra	Rangos Valor Potencial (puntos)	Área (ha)	Porcentaje
Zona Urbana		639,95	0,04%
Total		**1.800.765,89**	**100,00%**

Fuente: UPRA (2023).

Los suelos más fértiles están al sur, oriente y occidente del departamento principalmente en los municipios de Aguachica, Gamarra, Agustín Codazzi, Becerril, San Diego, Astrea y Bosconia, con predominio de suelos clase 2, 3 y 4 que comprende valores potenciales de 77 a 84, 70 a 76 y 64 a 69 puntos respectivamente, estas clases de tierras están catalogadas con capacidad productiva muy buena, Buena y moderadamente buena, aun cuando estos municipios, en menor medida, también cuentan con suelos de menor calidad y rangos de valor potencial más bajos. La Tabla 7 muestra la relación de los rangos de precios comerciales de la tierra rural con los rangos predominantes de valor potencia.

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

Rangos de precios (millones de pesos por ha)	Clase de Tierra	Rangos Valor Potencial (puntos)	% valor potencial
Mayor que 3 Hasta 5 millones	Zonas aledañas a ciénagas		31,54%
Mayor que 5 Hasta 8 millones	11	19-26	46,15%
Mayor que 8 Hasta 10 millones	06	53-58	31,65%
Mayor que 10 Hasta 15 millones	05	59-63	16,81%
Mayor que 15 Hasta 20 millones	03	70-76	23,22%
Mayor que 20 Hasta 30 millones	03	70-76	25,69%
Mayor que 50 Hasta 60 millones	03	70-76	68,15%
Mayor que 80 Hasta 100 millones	11	19-26	51,41%

Fuente: UPRA (2023).

Como muestra la tabla anterior en el departamento de Cesar predominan suelos con capacidad productiva mediana, moderadamente buena a mediana y buena, observándose una relación directamente proporcional entre clases de tierra y precios de la tierra, es decir a mejor clase de tierra mayores precios, salvo el rango de precios más alto del departamento, mayor que 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea el cual se presenta únicamente en la ciudad de Valledupar y responden especialmente a usos diferentes al agropecuario, como por ejemplo el desarrollo de parcelaciones o fincas de recreo.

4.1.5. Dinámica de la Economía en el departamento de Cesar

Los renglones productivos predominantes en el departamento de Cesar son los siguientes: Explotación de carbón mineral, la densificación de monocultivos como la palma, agroindustria, ganadería sostenible y el turismo.

El departamento del Cesar ha sido tradicionalmente agropecuario, sin embargo, el territorio ha experimentado un cambio en su economía con el surgimiento de la minería, especialmente de carbón. La minería en el departamento está orientada al aprovechamiento de los recursos minerales, como Carbón, Arenas, Gravas, Granito, Caliza, Recebo, Mármol, Barita, Arcilla, Hierro, Oro y Cobre. Explotaciones dispersas en la mayoría de los municipios del departamento, sin embargo, en las zonas centro y norte es donde se concentra la mayor actividad minera, en concordancia con la explotación a gran escala del carbón, localizada en el centro del departamento en jurisdicción de cinco (5) municipios contiguos geográficamente: La Jagua de Íbirico, Chiriguaná, El Paso, Becerril y Agustín Codazzi. Existen además explotaciones de petróleo en el municipio de Aguachica, San Martin, Rio de Oro y San Alberto.

Desde el punto de vista agrícola el departamento de Cesar se encuentra beneficiado por su ubicación geográfica, buena calidad de los suelos, variedad climática que permite una diversificación de cultivos y potencialidad de adecuación de sus tierras mediante implementación de sistemas de riego. En el

departamento se produce palma africana, maíz tradicional, maíz tecnificado, arroz riego, arroz secano mecanizado, sorgo, café, caña, yuca, algodón, cacao, ajonjolí, frutas, hortalizas y plátano. En los últimos años, se han ampliado las áreas destinadas a la siembra de cacao, especialmente, en los municipios de Aguachica, San Alberto y La Jagua de Ibirico y al cultivo de piña en el municipio de La Gloria. Esta diversificación de cultivos puede resultar atractivo para el desarrollo de cualquier proyecto productivo a nivel agrícola y para incentivar la inversión externa (nacional y extranjera), dinamizando de esta manera el mercado de tierras del departamento.

La amplia extensión cultivada en palma africana y la existencia de diez (10) extractoras de aceite, posicionan al departamento de Cesar como el más importante de la costa Caribe en el desarrollo de esta industria generadora de empleos y de mejoramiento conectivo a nivel vial. Otros cultivos como café, arroz y aguacate también ocupan un lugar importante en la economía del departamento y son generadores de empleo de mano de obra no calificada. La industria tiene baja participación en la economía departamental; se destaca la relacionada con los alimentos, con la agroindustria. Valledupar se constituye en el epicentro comercial para el intercambio y abastecimiento de productos, la mayor parte de los cuales proviene del sector agropecuario.

En cuanto a lo pecuario, la ganadería vacuna es una actividad de gran importancia gracias a las extensas llanuras; la estructura productiva está enfocada hacia la ganadería bovina de doble propósito. La pesca es otra actividad relevante de la población; se caracteriza por ser de subsistencia y artesanal, y se concentra en el río Magdalena y en sus ciénagas. El turismo en el departamento de Cesar es una actividad de bajo impacto, pero con gran potencial dada la buena oferta de servicios ambientales, principalmente en los municipios de Pueblo Bello y Manaure. Los rangos de precios de estas zonas se consideran intermedios respecto a los precios de la tierra del departamento, siendo los más bajos mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea y los

más altos que se puede encontrar en la zona mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea.

4.1.6. Riesgo de Victimización

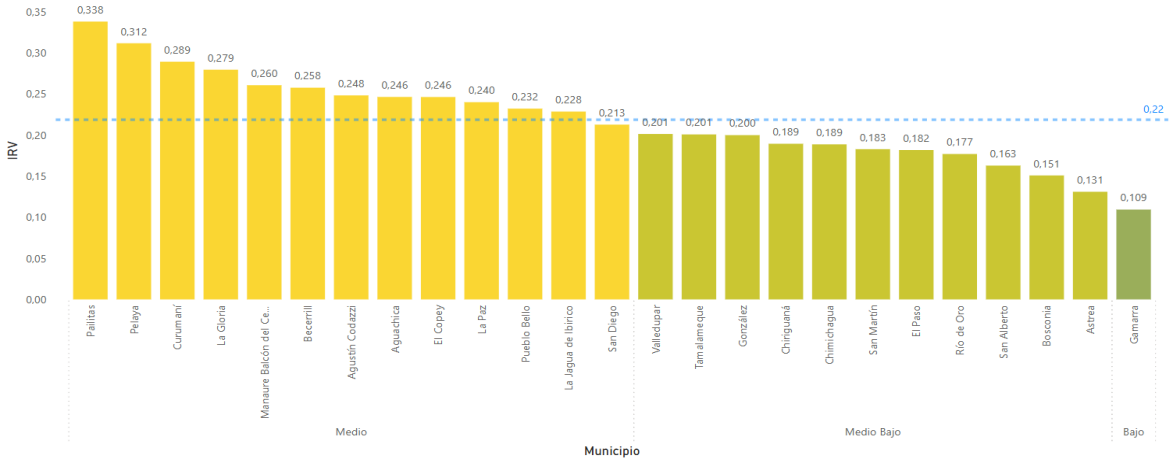
De acuerdo con la Unidad de para las Victimas, el Riesgo es "la posibilidad de que una amenaza en un lugar y tiempo determinado se convierta en una violación efectiva a un derecho fundamental". En tanto que, la victimización, es comprendida como "las acciones o sucesos relacionados con el conflicto armado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

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

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

Figura 9. Distribución de IRV en el departamento de Cesar.



Fuente: (UARIV, 2022).

El departamento de Cesar presenta un promedio de índice de victimización 0,22 (medio). De los veinticinco (25) municipios sobre los cuales se calculó el índice, trece (13) presentan un IRV entre el 0,213 y el 0,338 (Medio), once (11) municipios entre el 0,131 y el 0,201 (Medio Bajo) y uno (1) 0,109 (Bajo). El índice de victimización del departamento de Cesar se encuentra en un promedio medio debido a que, según lo manifestado por las fuentes entrevistadas, los problemas de orden público han descendido en los últimos años, sin embargo, persisten los grupos armados al margen de la ley afectando el mercado de tierras en esta región. El comportamiento en rango de precios para los municipios de acuerdo con el IRV es el siguiente:

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

Índice de Riesgo de Victimización	Municipios	Rangos de precios predominante
Medio	Pailitas, Pelaya, Curumaní, La Gloria, Manaure, Becerril, Agustín Codazzi, Aguachica, El Copey, La Paz, Pueblo Bello, La Jagua de Ibiricó y San Diego.	Mayor que **5 Hasta 8** millones de pesos por hectárea

Índice de Riesgo de Victimización	Municipios	Rangos de precios predominante
Medio-Bajo	Valledupar, Tamalameque, González, Chiriguaná, Chimichagua, San Martín, El Paso, Río de Oro, San Alberto, Bosconia y Astrea.	Mayor que **10 Hasta 15 y 20 Hasta 30** millones de pesos por hectárea
Bajo	Gamarra	Mayor que **10 Hasta 15** y mayor que **15 Hasta 20** millones de pesos por hectárea

Fuente: UPRA (2023).

Para Índices de Riesgo de Victimización medios existe un diferencial importante en precios de la tierra predominantes mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea, y para Índices de Riesgo de Victimización Medio-Bajo y Bajo los precios predominantes son mayor que 10 hasta 30 millones de pesos por hectárea que indica una importante de la variable de seguridad física en la configuración de precios de tierra, aunque para índices medio-bajo y bajo los precios tienden a mantenerse estables.

4.1.7. Tiempos de desplazamiento a las cabeceras urbanas más cercanas

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

Tabla 9. Tiempos de desplazamiento en el departamento de Cesar

Tiempo a la cabecera (horas)	Área (ha)	Porcentaje
Menor a 1	783.691,09	43,52%
Entre 1 y 2	579.965,49	32,21%
Entre 2 y 3	244.812,27	13,59%
Entre 3 y 4	95.639,75	5,31%
Entre 4 y 5	45.413,84	2,52%

Tiempo a la cabecera (horas)	Área (ha)	Porcentaje
Entre 5 y 6	20.702,69	1,15%
Entre 6 y 7	11.031,76	0,61%
Entre 7 y 8	7.325,61	0,41%
Entre 8 y 10	8.279,32	0,46%
Mayor a 10 horas	3.904,06	0,22%
Total	**1.800.765,89**	**100,00%**

Fuente: UPRA (2023).

En el departamento de Cesar el tiempo de desplazamiento que más predomina desde los diferentes sectores rurales a las cabeceras urbanas es menor a una hora equivalente al 43,52%, seguido por un tiempo de recorrido de entre 1 y 2 horas que corresponde a 32,21%, continuando con el tiempo de desplazamiento entre 2 y 3 horas equivalente a 13,59%. El porcentaje restante, está compuesto por los otros rangos de tiempos que alcanzan inclusive el rango mayor a 10 horas de recorrido, constituyéndose en los sitios más alejados de departamento.

Al analizar la influencia de esta variable respecto a los precios comerciales de la tierra, se encuentra que el menor rango de precio de la tierra, mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea, se presentan en los sectores en donde el tiempo requerido para el desplazamiento a la cabecera urbana más cercana está entre 4 y 5 horas, seguido del rango mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea, donde el tiempo requerido para el desplazamiento es entre 2 y 3 horas, mientras que los mayores precios de la tierra determinados en el estudio, es decir, mayor que 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea, los tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana son menor a una (1) hora, evidenciándose una relación directa y significativa con relación a esta variable de tiempos de desplazamiento con en el precio de la tierra. La preferencia de recorrido de los pobladores rurales se hace hacia los cascos urbanos municipales, por esta razón priman los desplazamientos menores de una hora ya que las distancias recorridas no son muy amplias aun cuando la mayoría de las vías secundarias y terciarias son no pavimentadas y se encuentran en regular estado de conservación. El departamento de Cesar cuenta con la vía Ruta del Sol, con

la ciudad de Santa Marta y el interior del país, otra vía conecta con el departamento de la Guajira y la república de Venezuela; otras carreteras conectan con los departamentos de Magdalena y Norte de Santander. A través de los ríos Cesar y Magdalena, se realiza la navegación fluvial en el departamento. En general la conexión con otras regiones y departamentos es buena, no obstante, las condiciones vías secundarias y terciarias que unen las cabeceras municipales con las zonas rurales (corregimientos y veredas) de producción económica, son bastante deficientes, dado que en su mayoría se encuentran no pavimentadas y desmejoran notablemente en época de invierno, lo cual dificulta la circulación tanto de personas como de productos, siendo esto un factor que incide negativamente en la dinámica del mercado de tierras del departamento, reflejándose directamente en los precios de la tierra. Las vías disponibles en el departamento de Cesar representan una variable caracterizadora del mercado de tierras, mostrando una relación directa sobre los precios de tierra rural. De manera tal que, la presencia de carreteras pavimentadas refleja un diferencial en los precios de la tierra rural agropecuaria, en especial la capital del departamento, Valledupar y sus municipios colindantes tales como Bosconia, La Paz y San Diego. En contraste, los municipios cercanos a las ciénagas (Chiriguaná y Chimichagua) no presentan una buena conectividad vial, consecuentemente reflejan los menores precios de la tierra rural del departamento.

4.1.8. Distribución de tamaño predial

Los tamaños prediales se obtuvieron de la base catastral rural vigencia 2019 suministrada por el IGAC para las áreas condicionadas e incluidas en el mercado de tierras, ya que estos corresponden a los predios que pueden ser transados en el mercado inmobiliario. Con relación al tamaño predial en el departamento de Cesar predominan los tamaños prediales con rangos de área de 20 ha hasta 50 ha en un 25,93% y continuando con predios del rango de 10 ha hasta 20 ha en un 14,70%, esto con lleva a pensar que en Cesar se encuentre un número

considerable de predios de pequeña y mediana propiedad en el que se pueden desarrollar proyectos productivos de escala, situación que beneficia el mercado de tierras y la producción del sector.

Tabla 10. Distribución tamaño predial en el departamento de Cesar

Tamaño predial	No. Predios	Porcentaje
D1.Mayor a 20 ha - hasta 50 ha	9.244	25,93%
C1.Mayor a 10 ha - hasta 20 ha	5.240	14,70%
A1.hasta 0,5 ha	5.056	14,18%
D2.Mayor a 50 ha - hasta 100 ha	4.333	12,15%
B2.Mayor a 5 ha - hasta 10 ha	3.051	8,56%
D3.Mayor a 100 ha - hasta 200 ha	2.443	6,85%
A3.Mayor a 1 ha - hasta 2,5 ha	1.565	4,39%
B1.Mayor a 3 ha - hasta 5 ha	1.530	4,29%
E1.Mayor a 200 ha - hasta 500 ha	1.297	3,64%
A2. Mayor a 0,5 ha - hasta 1 ha	1.161	3,26%
A4. Mayor a 2,5 ha - hasta 3 ha	390	1,09%
E2.Mayor a 500 ha - hasta 1000 ha	261	0,73%
E3.Mayor a 1000 ha - hasta 2000 ha	66	0,19%
E4.Mayor a 2000 ha - hasta 5000 ha	15	0,04%
Total	**35.655**	**100,00%**

Fuente: UPRA (2023).

Del cuadro anterior se puede inferir que los tamaños prediales con mayor número de predios y representatividad en el departamento se encuentran en el rango mayor a 10 ha hasta 50 ha equivalente a 40,63% que son de pequeña y mediana propiedad y son destinadas principalmente a actividades agropecuarias.

Tabla 11. Distribución de rango de precios por tamaño predial en Cesar

Rangos de precios (millones de pesos por ha)	Tamaño predial predominante	Porcentaje número de predios predominante
Mayor que 3 Hasta 5	Mayor que 20 ha hasta 50 ha	25,04%
Mayor que 5 Hasta 8	Mayor que 20 ha hasta 50 ha	36,93%
Mayor que 8 Hasta 10	Mayor que 20 ha hasta 50 ha	32,53%
Mayor que 10 Hasta 15	Mayor que 20 ha hasta 50 ha	25,13%
Mayor que 15 Hasta 20	Mayor que 20 ha hasta 50 ha	24,84%

Rangos de precios (millones de pesos por ha)	Tamaño predial predominante	Porcentaje número de predios predominante
Mayor que 20 Hasta 30	Hasta 0,5 ha	23,65%
Mayor que 50 Hasta 60	Hasta 0,5 ha	36,75%
Mayor que 80 Hasta 100	Hasta 0,5 ha	50,77%

Fuente: UPRA (2023).

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

4.1.9. Precios de la tierra

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

corresponden predominantemente a precios de tierras rurales agropecuarias y no incluyen precios de otros usos como urbanos, comerciales y de servicios.

Se definieron los rangos de precios de la tierra rural por hectárea en la totalidad del área incluida y condicionada en el mercado de tierras rurales de los veinticinco (25) municipios que conforma el departamento de Cesar. La siguiente tabla resume los rangos determinados.

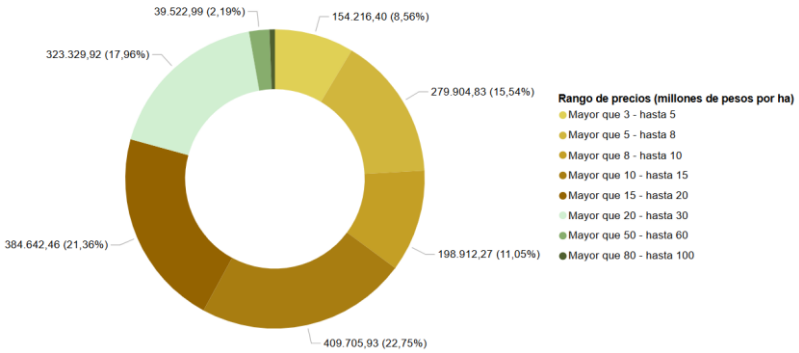
Tabla 12. Rangos de precios comerciales de la tierra rural determinados en el departamento de Cesar

Rango de precios (millones de pesos por ha)	Porcentaje del área Mercado de Tierras
Mayor que 3 - hasta 5	8,56%
Mayor que 5 - hasta 8	15,54%
Mayor que 8 - hasta 10	11,05%
Mayor que 10 - hasta 15	22,75%
Mayor que 15 - hasta 20	21,36%
Mayor que 20 - hasta 30	17,96%
Mayor que 50 - hasta 60	2,19%
Mayor que 80 - hasta 100	0,58%

Fuente: UPRA (2023).

La Tabla 12 muestra la distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en los municipios del departamento de Cesar, donde se observa que el rango de precio predominante es mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea con un 22,75% de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras, seguido del rango mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea con un 21,36%.

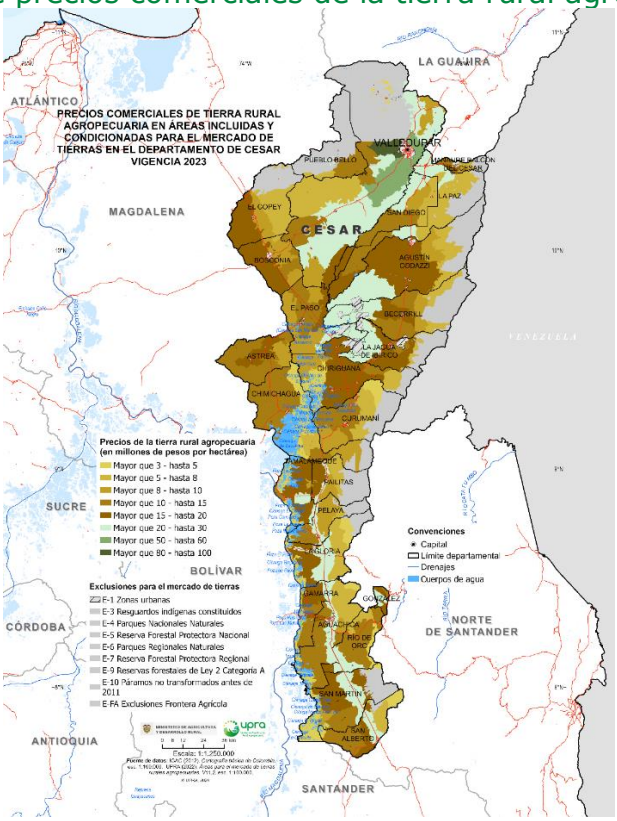
Figura 10. Distribución de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en el departamento de Cesar



Fuente: UPRA (2023).

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

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



Fuente: UPRA (2023).

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

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Índice de Informalidad en la Tenencia de la Tierra Rural Promedio Departamental	Categoría De Ruralidad Predominio Departamental	Rango de Valor Potencial	Clase De Tierra	IRV Promedio Departamental	Isócronas a Cabeceras	Distribución de Tamaño Predial
Mayor que 3 - hasta 5	154.216,40	0,55	Rural	0 Puntos	CA	0,22 (medio)	Entre 2 y 3 horas	Mayor a 20 hasta 50 ha.
Mayor que 5 - hasta 8	279.904,83			19-26 Puntos	11		Entre 1 y 2 horas	Mayor a 20 hasta 50 ha.
Mayor que 8 - hasta 10	198.912,27			53-58 Puntos	06		Entre 1 y 2 horas	Mayor a 20 hasta 50 ha.
Mayor que 10 - hasta 15	409.705,93			59-63 Puntos	05		Menor a 1 hora	Mayor a 20 hasta 50 ha.
Mayor que 15 - hasta 20	384.642,46			70-76 Puntos	03		Menor a 1 hora	Mayor a 20 hasta 50 ha.
Mayor que 20 - hasta 30	323.329,92			70-76 Puntos	03		Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha
Mayor que 50 - hasta 60	39.522,99			70-76 Puntos	03		Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha
Mayor que 80 - hasta 100	10.531,09			19-26 Puntos	11		Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha

Fuente: UPRA (2023).

La Tabla 13 describe los rangos de precios comerciales de la tierra rural definidos para el departamento de Cesar, considerando las diferentes variables que pueden influir sobre el mismo, tales como valor potencial predominante, clase de tierra, tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana y tamaño predial predominante, además se consideran los promedios de índices como el de informalidad en la tenencia de la tierra, el de categoría de ruralidad y el índice de riesgo de victimización.

Esta tabla muestra que el rango de precios de tierras predominante (con mayor área) es mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea con un 22,75% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras, presenta índice de informalidad promedio del 0,55, predominando los municipios en la categoría de ruralidad, Rural, con predominio de rango de valor potencial de 59 a 63 puntos, clase de tierra 05 (tierras con capacidad productiva moderadamente buena a mediana), con actividad económica agropecuaria, riesgo de victimización medio, tiempos de desplazamientos menor a 1 hora y en general predios con tamaños prediales que oscilan en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha.

En la dinámica del mercado de tierras rurales se pudieron identificar otros factores que influyen en la determinación de los rangos de precios comerciales de la tierra rural como, por ejemplo:

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

El ordenamiento Territorial: En el departamento de Cesar 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 en 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 20 hasta 30 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 en la dinámica y los precios del mercado de tierras de una manera negativa o positiva según sea el caso. Por ejemplo, en el departamento de Cesar 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.

4.2 Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Valledupar

4.2.1 Dimensión contextual

Valledupar capital del departamento de Cesar se encuentra situado al norte del departamento, a orillas del río Guatapurí, en el valle del río Cesar formado por la Sierra Nevadas de Santa Marta y la Serranía del Perijá. Presenta los siguientes

límites: Al norte con los departamentos de Magdalena y La Guajira. Por el sur con los municipios de San Diego, La Paz y El Paso. Por el Occidente con el departamento del Magdalena y lo municipios de Pueblo Bello, Bosconia y el Copey, por el Oriente con el departamento de la Guajira. Valledupar se encuentra inserta en la zona de dominios tropicales, posee un clima tropical de sabana donde las características generales son las elevadas temperatura y escasa oscilación térmica anual, con temperatura promedio de 28,5°C, humedad relativa 67%. Dentro del municipio se encuentran zonas con diversidad climática debido a la elevación que presentan algunos sectores, lo que da lugar a variedad climática.

De acuerdo con datos UPRA (2023) Valledupar tiene un área total de 418.125,74 ha y dentro del área de mercado de tierras agropecuarias (incluidas y condicionadas) tiene un área de 290.917,24 ha (69,57%). Hacia el noroccidente del municipio, se ubican los suelos con pendientes escarpadas y fuertemente inclinadas, son suelos de baja fertilidad, erosión hídrica severa, amenaza de remoción en masa alta y media; y se ubican en altitudes entre la cota 500 a la cota 5.000 m.s.n.m., algunos centros corregimentales como Guatapurí, Chemesquemena, Sábana de Crespo y Villa Germania se ubican en esta clase de suelos (Alcaldía Municipal de Valledupar, 2015).

Los suelos del municipio con topografía plana e inclinada tienen un alto el riesgo de ser afectados por sequía (incluye desabastecimiento de agua, para consumo humano, abrevadero de animales y riego de cultivos), al igual que la vulnerabilidad y riesgos por inundaciones y avenidas torrenciales. Centros corregimentales como Patillal, Badillo, Río Seco, Las Raíces, Guacoche, Guacochito, El Jabo, La Mesa, Los Corazones, el casco urbano de la capital del municipio, Valencia de Jesús, Aguas Blancas Caracolí, Los Venados, El Perro y Guaymaral, se ubican en esta clase de suelo (Alcaldía Municipal de Valledupar, 2015). Valledupar presenta diversidad climática, con ambientes que varían desde climas fríos y templados en las zonas montañosas, hasta climas cálidos, secos y húmedos en áreas planas. Esta condición posibilita la diversificación de cultivos, permitiendo al municipio autoabastecerse y en algunos casos

comercializar los excedentes, lo que puede resultar atractivo para el mercado de tierras por el potencial para el desarrollo de cualquier proyecto productivo.

Con base en censo 2018 del DANE, para el año 2024 se proyecta una población de 567.593 habitantes de los cuales el 87,70% se encuentran en área urbana y el restante 12,30 % en área rural (TerriData, 2024f) en concordancia con la clasificación de la categoría de ruralidad determinado como **Ciudades y aglomeraciones**. En cuanto a la presencia de población étnica tan solo se reportan población indígena de 6,90% y afrocolombiano con un porcentaje de 7,29% (TerriData, 2024f).

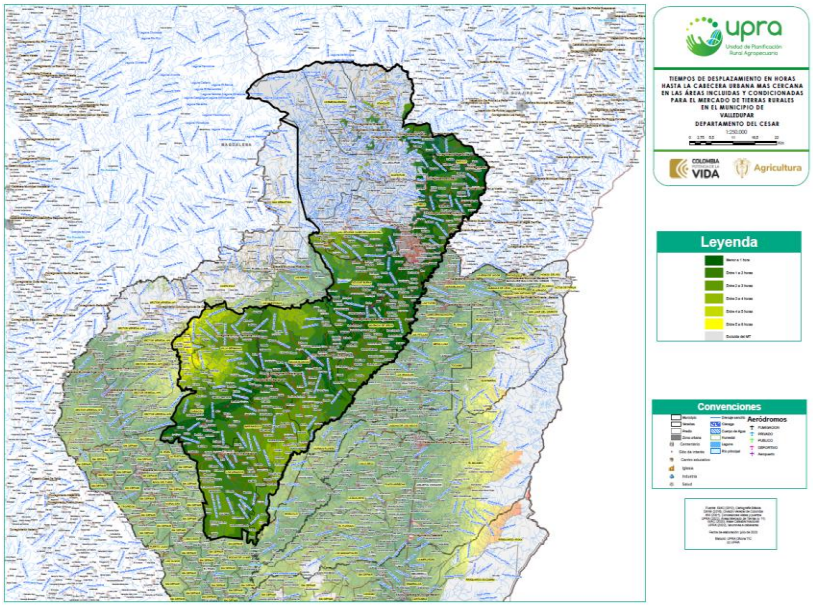
Valledupar cuenta con una compleja estructura geográfica, comprendiendo un total de 25 corregimientos, 22 centros poblados y 153 veredas. Los corregimientos están divididos en seis (6) zonas: En la zona norte están los corregimientos Atánquez, Guatapurí, Chemesquemena, La Mina y Los Haticos. En la zona nororiental están ubicados los corregimientos de Guacoche, Guacochito, La Vega Arriba, Los Corazones, El Jabo, Las Raíces, El Alto de la Vuelta, Badillo, Patillal y Río Seco. En la zona suroccidental está integrada por los corregimientos de Aguas Blancas y Valencia de Jesús. En la zona sur aparecen Guaymaral, Caracolí, El Perro y Los Venados. En la Parte suroccidental, Mariangola y Villa Germania. Y al noroccidente se encuentran los corregimientos Sabana Crespo, Azúcar Buena y La Mesa.

Valledupar tiene dos vías de acceso, la primera corresponde a la carretera Valledupar – Bosconia, esta vía comunica hacia el centro y sur del departamento, conecta además con la Ruta del Sol que va hacia el departamento del Magdalena y hacia el interior del país. Otra alternativa de conectividad es por el tramo Valledupar – Río Seco en límites con el departamento de La Guajira. En la zona rural de Valledupar la cobertura vial es aproximadamente del 80%, lo cual se encuentra en regular estado de conservación que desmejoran en época de invierno, lo cual dificulta el acceso de vehículos y el transporte de productos agrícolas y pecuarios, esto a su vez, eleva los costos de producción de los

agricultores locales. Además, limita el acceso de la población a servicios como la salud. La mejor comunicación terrestre se da al oriente del municipio donde La conectividad vial a través de la carretera Valledupar–Bosconia y la vía Valledupar–Río Seco, facilita el acceso a mercados nacionales y hacia La Guajira, dando lugar a que en esta zona se encuentren los rangos de precios de tierras intermedios encontrados en Valledupar, mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea y mayor que 50 hasta 60 millones de pesos por hectárea.

De acuerdo con el mapa de tiempos de desplazamientos en horas hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en el municipio de Valledupar se observa que buena parte del territorio se requiere entre 1 y 2 horas con 37,03%, seguida de zonas que requieren menos de una hora con 30,07% y sólo en algunos sectores aislados localizado al occidente del municipio se requieren entre 3 y 4 horas con 7,14%. En el área rural de Valledupar con desplazamiento a la cabecera urbana más cercana en menos de 2 horas cuenta con los precios de la tierra más altos, mientras que los sectores con desplazamientos de 3 a 4 horas, enfrenta precios más bajos debido a la baja accesibilidad.

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



Fuente: UPRA (2023).

El municipio ofrece una infraestructura de servicios públicos que varía en su alcance y calidad. Si bien todos los corregimientos cuentan con servicio de energía eléctrica, la situación es diferente a nivel veredal, donde solo se alcanza un 40% de cobertura aproximadamente. En cuanto al acceso al agua, aproximadamente un 90% de la población cuenta con algún tipo de acceso, siendo la mayoría mediante acueductos veredales que toman el agua directamente de las fuentes.

En lo que respecta a servicios de comunicación e internet, se encuentra disponible en todos los corregimientos, con una cobertura de aproximadamente el 30%, mayormente concentrada en áreas urbanas. La falta de energía en las veredas, junto con la baja disponibilidad de internet, limita el desarrollo productivo lo que se refleja en menores precios unitarios de terreno en las veredas con baja conectividad, situación que se refleja principalmente al occidente del municipio donde se dan los rangos de precios más bajos, mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea.

Valledupar, por ser la capital del departamento, cuenta con mayor presencia institucional frente a los demás municipios del departamento de Cesar. En la ciudad se encuentran establecidas oficinas del Banco Agrario, operadores y corresponsales bancarios, puntos financieros, bancos y puntos de giro, el ICA, SENA, oficinas institucionales del orden nacional como la Unidad de Restitución de Tierras, 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.

Valledupar atiende y presta servicio educativo a la población mediante 36 instituciones educativas oficiales, de las cuales 24 se encuentran en la zona urbana y 12 en la zona rural, las cuales cubren básica primaria, secundaria, media y técnica. Además, hay varias universidades, como la UPC, Andina, UNAD, Antonio Nariño, Santo Tomás y UDES. La infraestructura institucional y de servicios en Valledupar, como capital, aumenta su atractivo para la población

rural cercana, pues facilita el acceso a educación, salud, financiamiento y actividades económicas. Esta ventaja relativa de servicios y oportunidades impulsa la demanda y eleva los precios de las tierras rurales en zonas cercanas a la capital de departamento. El municipio lo recorren numerosas corrientes, entre ellas los ríos Cesar, Badillo, Guatapurí (con su afluente Donachuí), Ariguaní, Cesarito, Rio Seco, Diluvio y Mariangola. Dentro del municipio de Valledupar no se ha realizado ningún tipo de adecuación de tierras como distritos de riego u otro tipo de mejoras para aumentar la productividad del suelo.

En cuanto al enfoque diferencial de la mujer y la juventud rural participan en diversas iniciativas locales. Existen asociaciones de mujeres que se dedican principalmente a la producción de artesanías y al cultivo de café. Estas asociaciones se encuentran en veredas como Agua Blanca, Los Venados y Guacoche, donde las mujeres desempeñan un papel importante en la generación de ingresos y en el fortalecimiento de la comunidad local. En el municipio no hay instituciones ni programas académicos que incentiven a los jóvenes a permanecer en el campo, lo que da lugar a una baja en el relevo generacional, haciéndose evidente en momentos como la temporada de cosecha de café, donde la mano de obra disponible es insuficiente para atender las necesidades de producción. Es importante destacar que actualmente no se ha implementado ningún proyecto específico dirigido a los adultos mayores en la comunidad.

En relación con el componente de seguridad, el municipio Valledupar presenta un nivel riesgo **Medio Bajo** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, lo que puede ser un factor positivo dentro de la dinámica del mercado de tierras sobre todo por atraer inversores externos (nacionales y extranjeros).

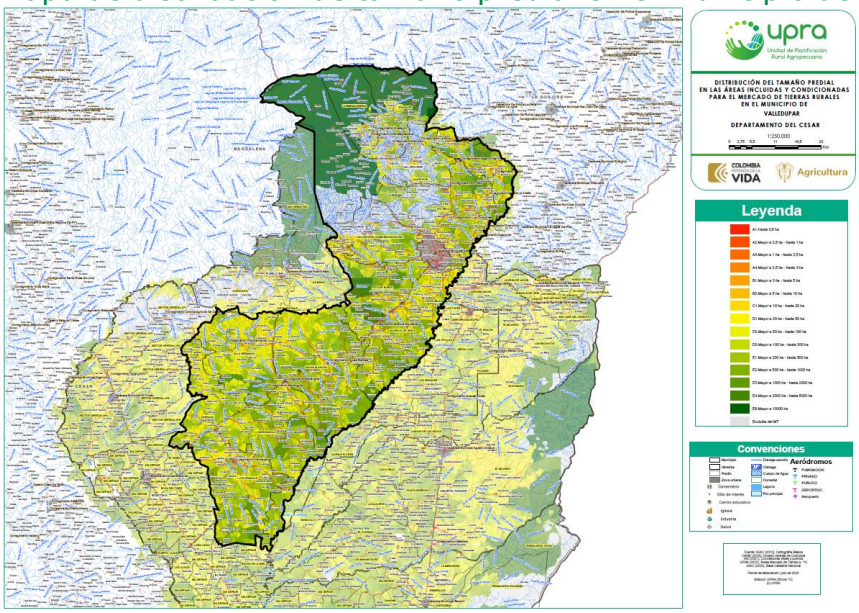
4.2.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

El municipio presenta una informalidad clasificada dentro del rango de 25% a 50% en la tenencia de la tierra, registrando un índice de informalidad de 0,41 (UPRA,2023), lo cual representa que el 41% de los predios no tienen títulos y gran parte de las transacciones inmobiliarias se realizan sin el cumplimiento de las formalidades plenas que exige la normatividad Colombiana para demostrar

el uso y goce pleno de los derechos como señor y dueño de un predio, esto se traduce en que por una parte esos de predios que solo cuentan con un documento informal no pueden acceder a los beneficios que ofrece el Estado en cuanto a subsidios, programas de compras de tierras, campañas de préstamos bancarios con hipoteca, adjudicaciones o cualquier otro tipo de auxilio que se da en situaciones de riesgo, aunado a lo anterior, son predios que no pueden entrar en un mercado apetecible para compradores externos. Es frecuente que las negociaciones en el municipio se lleven a cabo con el documento denominado carta venta autenticado en notaria o en otros casos los predios son usufructuados por herederos sin realizar el debido trámite de sucesión o registro.

En cuanto a la distribución del tamaño de los predios el rango que predominan es mayor a 20 ha hasta 50 ha en un 22,59%, seguido de mayor a 50 ha hasta 100 ha en un 14,45%, ambos porcentajes refieren a predios dentro de las áreas incluidos y condicionadas del mercado de tierras, esto conlleva a que Valledupar se encuentre un número considerable de predios en el que se pueden desarrollar proyectos productivos de escala, situación que beneficia el mercado de tierras y la producción del sector. En general, en Valledupar no existe relación entre el tamaño predial y los precios unitarios de la tierra para uso agropecuario.

Figura 13. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Valledupar



Fuente: UPRA (2023).

4.2.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

La norma que regula el uso del suelo en el municipio corresponde al Acuerdo 011 de junio 15 de 2015 "Por El Cual Se Aprueba El Segundo Plan De Ordenamiento Territorial del Municipio De Valledupar". Los usos enfocados a la producción agropecuaria se encuentran definidos en: Subcapítulo 2. Áreas de producción agrícola, ganadera y de explotación de recursos naturales.

El municipio presenta una serie de conflictos relacionados con el uso de sus recursos naturales y su desarrollo económico. En cuanto a la actividad minera, se registra la presencia de diferentes tipos de minería, como la extracción de mármol, cobre y barita en la localidad de Camperucho, así como la minería de arcilla en la vereda Casitas. Es relevante destacar que esta actividad minera se desarrolla tanto en formalmente como en zonas donde la minería informal puede representar un problema significativo. Por otro lado, se han identificado dos núcleos de turismo como posibles fuentes de desarrollo económico en Valledupar. El turismo cultural por la riqueza folclórica y las arraigadas tradiciones de la cultura vallenata, mientras que el turismo de naturaleza se sustenta en los paisajes proporcionados por la Sierra Nevada de Santa Marta. Estos sectores podrían ser impulsados como alternativas de crecimiento económico sostenible en la región.

En lo que respecta a la industria, se han desarrollado proyectos de agroindustrias, como la transformación de productos lácteos y la instalación de despulpadoras. No obstante, el grado de industrialización de los productos agropecuarios en general se encuentra en un estado incipiente, desaprovechándose la producción y la productividad de diversos cultivos. En cuanto a los aspectos ambientales, se ha observado contaminación en el río Guatapurí y en la Malena debido a vertimientos de aguas residuales, lo que plantea preocupaciones sobre la calidad del agua y el impacto en los ecosistemas acuáticos locales. Además, se ha registrado una disminución en el caudal de los ríos debido al desvío de afluentes, lo que puede tener consecuencias a largo plazo en la disponibilidad de agua en la región. Además, el establecimiento de

asentamientos humanos en las rondas de protección de drenajes naturales y corrientes superficiales de agua representa un conflicto, especialmente en estos centros poblados, en donde se prohíbe la expansión urbana hacia las rondas y sus zonas de protección.

Con relación a las áreas de desarrollo restringido en este municipio, es importante señalar que se han establecido parcelaciones destinadas a viviendas campestres y turismo. Estas parcelaciones, ubicadas en los corregimientos de Guacoche, han sido concebidas con la finalidad de fomentar actividades de recreación y descanso, sin que ello haya implicado un desplazamiento significativo del sector agropecuario. Esto se debe a que las características del suelo y el entorno no son adecuadas para actividades agrícolas o ganaderas. Adicionalmente, se han observado zonas de expansión urbana en dirección al norte, específicamente a lo largo de la vía que conduce a Los Corazones. Estas áreas representan una oportunidad para el crecimiento urbano y la diversificación de las actividades económicas en la región.

En cuanto a la distribución de la población en el área rural, se ha experimentado una tendencia a la disminución de la población rural en los últimos años. Numerosos productores han optado por vender sus propiedades o abandonar sus predios en búsqueda de mejores condiciones de vida y servicios que no están plenamente disponibles en las zonas rurales. Esto incluye aspectos como la conectividad, electrificación rural, educación, atención médica, vivienda rural, entre otros. Esta migración hacia áreas urbanas u otros municipios ha generado un impacto significativo en la dinámica demográfica y económica de la región, y plantea desafíos y oportunidades para el desarrollo sostenible del territorio rural.

4.2.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

En el municipio se desarrollan diversas agropecuarias que han sido fundamentales para su sustento. La producción agrícola se comercializa internamente y los excedentes se van para otros municipios como es el caso del arroz, comercializado a través de asociaciones que hacen parte de Fedearroz que contribuyen en el establecimiento de vínculos comerciales con municipios

vecinos, como Pueblo Bello. En cuanto a la ganadería, esta se destaca como la principal actividad económica del municipio, con una capacidad de carga estimada de aproximadamente 2 UGG/ ha. Aunque históricamente ha sido una actividad relevante, en los últimos años, ha experimentado un estancamiento, por los bajos precios de leche que apenas han mostrado incrementos significativos en las fincas. Otras líneas de producción incluyen la cría de ovinos, caprinos, porcinos, equinos, búfalos, aves y en menor intensidad la piscicultura.

La Tabla 14 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 14. Área y rendimiento de los principales cultivos en Valledupar

Cultivo	Área Cosechada ha/año	Rendimiento Ton/Ha
Palma de aceite	2.930,00	2,36
Café	2.148,45	0,71
Arroz Riego	1.890,00	5,50
Maíz Amarillo Tradicional	1.300,00	1,20
Maíz Blanco Tradicional	1.246,5	1,20
Cacao	835,00	0,50
Caña panelera	820,00	35,00
Banano consumo fresco	555,00	5,00
Aguacate	265,00	6,00
Plátano consumo interno	175,00	5,00
Mango	174,00	8,00
Yuca consumo en fresco	130,00	10,00

Fuente: EVA (2022).

Valledupar es un municipio ubicado estratégicamente comprendido entre el norte del departamento del Cesar y el sur del departamento de La Guajira, en el punto intermedio de las dos cuencas de explotación carbonífera más grandes del país: Cerrejón al norte y el complejo minero operado por Glencor La Loma-La

Jagua al sur y conforma el valle del río Cesar formado por la Sierra Nevada de Santa Marta al occidente y la serranía del Perijá al oriente, de tal manera que la minería es otro renglón de importancia en el municipio. Se registra la presencia de diferentes tipos de minería, tanto formal como informal, con extracción de mármol, cobre y barita en la localidad de Camperucho, así como la minería de arcilla en la vereda Casitas.

4.2.5. Dimensión económica

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

Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada en las estribaciones de la Sierra Nevada de Santa Marta, al norte del municipio, colindando con los resguardos indígenas, bordeando áreas de protección, pero dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 41,30% de tiempo de desplazamiento entre 2 y 3 horas, seguido con 33,03% de tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 19-26 puntos, con capacidad productiva mala a muy mala, seguido del rango 41- 46 puntos, con capacidad productiva regular. Topografía moderadamente escarpada y fuertemente escarpada, con pendientes 50-75% y mayor de 75% respectivamente. Predominan con un 21,67% de predios en el rango mayor a 5 ha hasta 10 ha, seguido con un 21,67% de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha. Vías malas, suelos aptos para la agricultura.

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Zona ubicadas al suroccidente del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 27,98% de tiempo de desplazamiento entre 2 y 3 horas, seguido con 25,56% de tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 19-26 puntos, con capacidad productiva mala a muy mala. Con topografía moderadamente escarpada, con pendientes 50-75%. Predominan con un 39,23% de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con un 25,03% de predios en el

rango mayor a 50 ha hasta 100 ha. Vías regulares, suelos aptos para la agricultura.

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Zona ubicadas en parte nororiental y suroriental del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 50,55% de tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 53-58 (zona suroriental) puntos, con capacidad productiva mediana, seguido del rango 41-46 puntos, con capacidad productiva regular. Con topografía moderadamente escarpada, con pendientes 50-75% (en zona nor-oriental) y planas con pendientes de 0-3% (en la zona suroriental). Predominan con un 23,25% de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con un 13,60% de predios en el rango mayor a 5 ha hasta 10 ha. Vías regulares, un poco alejados del casco urbano, suelos aptos para la agricultura (Cacao- maíz en parte nororiental y arroz en parte suroriental del municipio) y ganadería.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Zona ubicadas al occidente del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 37,44% de tiempo de desplazamiento menor a una hora, seguido con 34,94% de tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 19-26 puntos, con capacidad productiva mala a muy mala, seguido del rango de 27-34 puntos, con capacidad productiva mala. Con topografía moderadamente escarpada, con pendientes 50-75% y moderadamente quebrada, con pendientes del 12-25%. Predominan con un 31,14% de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con un 19,78% de predios en el rango mayor a 10 ha hasta 20 ha. Vías regulares, suelos aptos para la agricultura, ganadería y cría de ovinos y caprinos.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Zona ubicadas al sur del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 60,77% de tiempo de desplazamiento entre 2 y 3 horas. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 53-58 puntos, con capacidad productiva mediana. Con topografía plana, con pendientes 0-3%.

Predominan con un 25,77% de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con un 19,59% de predios en el rango mayor a 10 ha hasta 20 ha. Vías regulares, suelos aptos para la agricultura y ganadería.

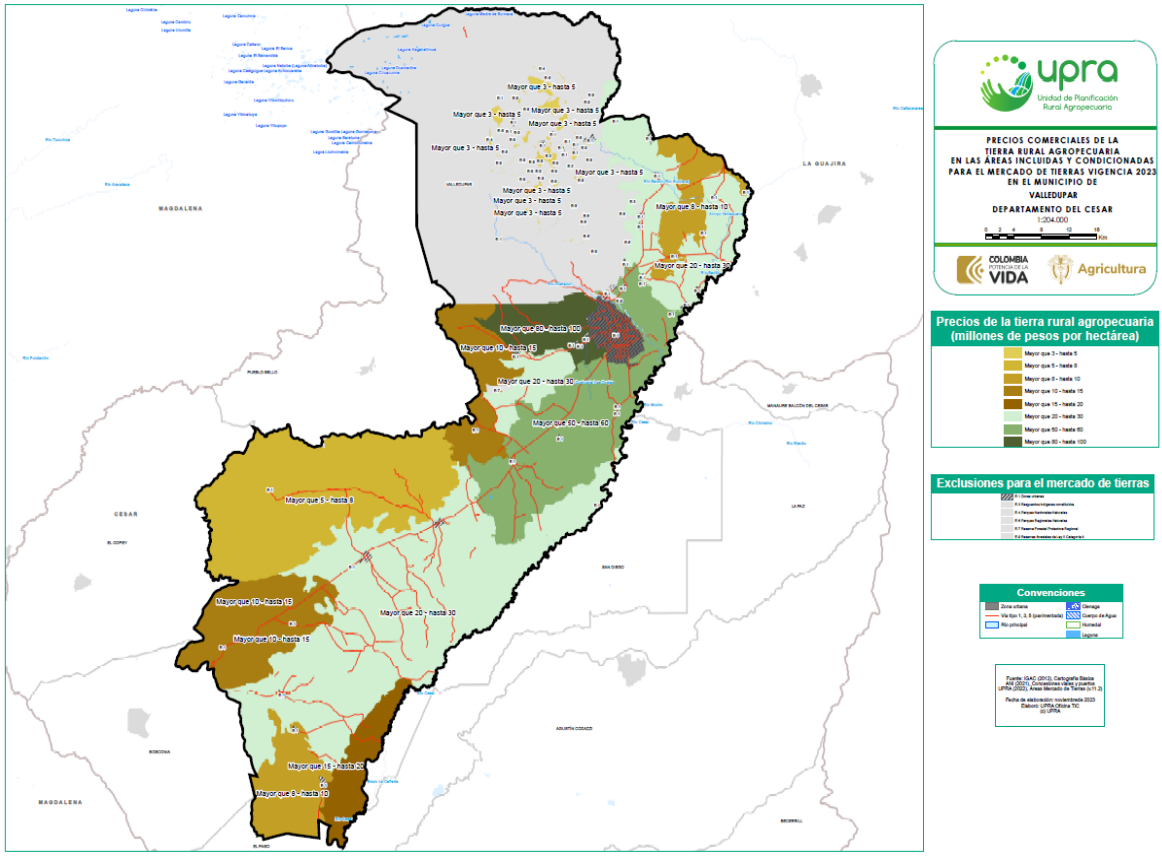
Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Una primera zona ubicadas al noroccidente, otro sector al occidente del municipio y un tercer sector ubicado al suroriente dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 45,60% de tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas, seguido con 31,36% con desplazamiento menor a una hora. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 64-69 puntos, con capacidad productiva moderadamente buena, seguido del rango 53-58 puntos, con capacidad productiva mediana. Con topografía plana y moderadamente inclinada con pendientes 0-3% y 3-7% respectivamente. Predominan con un 18,19% de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con un 15,52% de predios en el rango mayor a 0,5 ha hasta 1 ha. Vías regulares a buenas, suelos aptos para la agricultura y ganadería.

Mayor que 50 hasta 60 millones de pesos por hectárea: Zona ubicadas al centro del municipio, cercano al casco urbano, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 73,57% de tiempo de desplazamiento menor a una hora. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 70-76 puntos, con capacidad productiva buena. Con topografía plana, con pendientes 0-3%. Predominan con un 36,75% de predios en el rango hasta 0,5 ha. Acceso pavimentado con influencia de la vía La Ruta del Sol Sector 3, es una zona cuya actividad principal es el cultivo la Palma de Aceite y la Ganadería.

Mayor que 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada al occidente del casco urbano de Valledupar, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Con 28,74% de tiempo de desplazamiento menor a una hora. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 19-26 puntos, con capacidad productiva mala a muy mala, seguido del rango de 35-40 puntos, con capacidad productiva regular a mala. Con topografía plana,

con pendientes 0-3%. Predominan con un 50,77% de predios en el rango hasta 0,5 ha. Vías buenas, es una zona con desarrollo de fincas de recreo y condominio, donde generalmente las negociaciones se realizan por metro cuadrado en los predios pequeños. También presenta áreas cultivadas en palma de aceite.

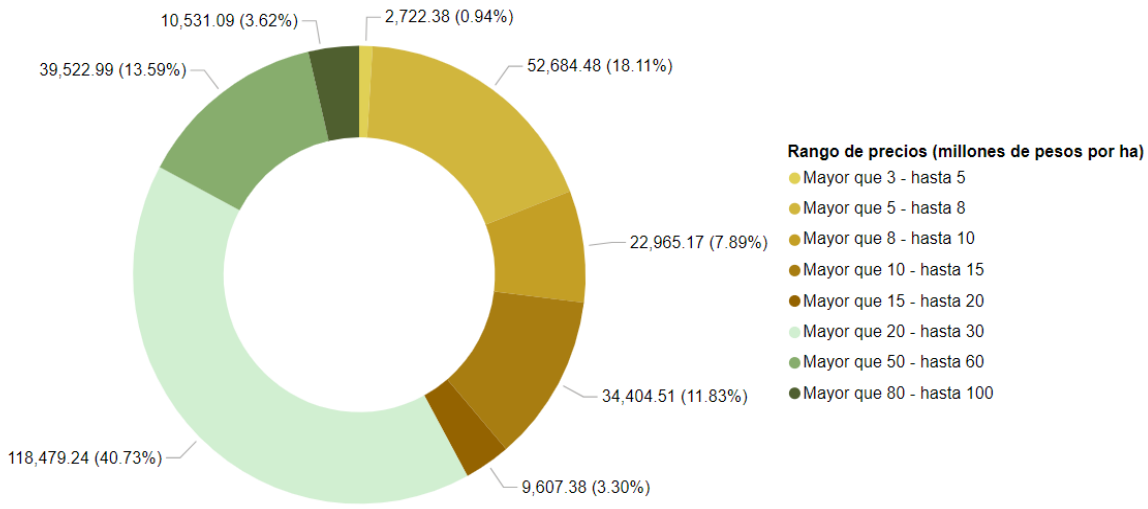
Figura 14. Rango de precios comerciales de la tierra rural en Valledupar



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente gráfica muestra que el rango de precios de la tierra predominante es mayor que 20 hasta 30 millones por hectárea con un 40,73% de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras.

Figura 15. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Valledupar.



Fuente: UPRA (2023).

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

Rango de precios (millones de pesos /hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor Potencial predominante	Tiempo de desplaz amiento	Tamaño Promedio por cantidad de predios	Uso-actual predominante
Mayor que 3 hasta 5	2.722,38	Corregimientos de Atanquez, Guatapurí, Chemesquemena y Sabana Crespo	19-26 puntos mala a muy mala	Entre 2-3 horas	Mayor a 5 ha hasta 10 ha y mayor a 20 ha hasta 50 ha.	Cercanía con suelos de protección (Sierra Nevada de Santa Marta) y resguardos indígenas, algunos aptos para la agricultura (café), de baja productividad.
Mayor que 5 hasta 8	52.684,48	Corregimientos de Aguas Blancas, Mariangola,y Villa Germania	19-26 puntos mala a muy mala	Entre 2-3 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha y mayor a 50 ha hasta 100 ha.	Tierras de baja a media productivas (principalmente cultivos de cacao y pastos en rastrojados
Mayor que 8 hasta 10	22.965,17	Corregimientos de Patilla, Badillo, La Vega y Rio Seco; los Nevados, San Martin y Guaymaral	53-58 puntos mediana	Entre 1-2 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha y mayor a 5 ha hasta 10 ha.	Alta productividad, acta para la agricultura con cultivos de arroz y para la actividad agropecuaria
Mayor que 10 hasta 15	34.404,51	Corregimiento de Valencia de Jesús	19-26 puntos mala a muy mala	Menor a 1 hora	Mayor a 20 ha hasta 50 ha y mayor a 10 ha hasta 20 ha.	Actualmente predomina el uso de pastos y rastrojos

Rango de precios (millones de pesos /hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor Potencial predominante	Tiempo de desplaz amiento	Tamaño Promedio por cantidad de predios	Uso-actual predominante
Mayor que 15 hasta 20	9.607,38	Corregimiento de Guaymaral	53-58 puntos mediana	Entre 2-3 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha y mayor a 10 ha hasta 20 ha.	Suelos de alta productividad, actos para la agricultura con y para la actividad pecuaria
Mayor que 20 hasta 30	118.479,24	Corregimientos de La Mina, Patillal, Río Seco, Las Raíces, Guaconchito, Guancoche, Alto de la Vuelta y Badillo, Valencia de Jesús y Los Venados	64-69 puntos Moderadamente buena	Entre 1-2 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha y mayor a 0,5 ha hasta 1 ha.	Agricultura y ganadería.
Mayor que 50 hasta 60	39.522,99	Corregimientos de Valencia de Jesús, Valledupar El Javo y Los Corazones	70-76 puntos buena	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agricultura (cultivo de palma de aceite) y ganadería.
Mayor que 80 hasta 100	10.531,09	Corregimientos Valledupar, la Mesa	19-26 puntos mala a muy mala	Menor a 1 hora y entre 2 y 3 horas	Hasta 0,5 ha	Desarrollo de fincas de recreo y condominios y cultivos de palma de aceite.

Fuente: UPRA (2023).

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

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Cultivos transitorios	$1.000.000 - $1.200.000	ha	Anual	Zonas planas y quebradas
Ganadería	$ 20.000 - $25.000	Cabeza de ganado	mes	Zonas planas y zonas quebradas. Tierras con buenos pastos y disponibilidad de agua.

Fuente: Alcaldía de Valledupar (2023).

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

En Valledupar el mercado de tierras rurales esta diferencialmente marcado por la facilidad o dificultad de acceso a los sectores rurales. La zona más cercana a la cabecera municipal es donde se presentan los rangos más altos de precio de la tierra, dado que se trata de zonas favorecidas por la ubicación, infraestructura, comunicación, además de topografía plana y con cultivo de palma establecido. Los suelos en general presentan capacidad productiva mala a mediana, lo que limita el establecimiento sistemas productivos agropecuarios, reflejándose directamente sobre el precio de la tierra.

En cuanto a la actividad agropecuaria, cabe mencionar que la principal actividad es la ganadería de tipo extensivo doble propósito productora de carne y de leche, generando agroindustrias en el sector lácteo. Le sigue en importancia la agricultura, cuyos principales cultivos del municipio son la Palma de Aceite en la zona plana, café en estribaciones de la Sierra Nevada de Santa Marta, el Arroz (riego), otros cultivos de menos escala, pero no menos importante son los cultivos de cacao y la yuca.

La titularidad influye en la dinámica del mercado de tierras en Valledupar, dado que la alta informalidad (carencia de títulos) a pesar de ser la capital del departamento, ocasiona una baja oferta inmobiliaria. El mercado de predios se hace más cerrado principalmente entre familiares y vecinos.

Los precios de la tierra están relacionados a la clase de suelo y a la producción agropecuaria, pero puede influir factores externos como el turismo ya que Valledupar es uno de los epicentros de la cultura y el folclor del vallenato y donde anualmente se realiza el Festival de la Leyenda Vallenata, el cual atrae miles de turistas nacionales e internacionales teniendo un impacto en el mercado de tierras en especial en el fraccionamiento del suelo rural.

4.3 Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Aguachica

4.3.1 Dimensión contextual

El municipio de Aguachica está ubicado al sur del departamento de Cesar, a 283 kilómetros aproximadamente de la capital Valledupar. Limita al norte con los municipios de La Gloria (Cesar) y El Carmen (Norte de Santander), por el sur con el municipio de San Martín (Cesar) y Puerto Wilches (Santander), por el oriente con el municipio de Rio de Oro (Cesar) y por el occidente con el municipio de Gamarra (Cesar) y Morales (Bolívar).

La cabecera municipal presenta una altura aproximada de 190 metros sobre el nivel del mar (m.s.n.m.), lo que resulta en la presencia de dos pisos térmicos distintos: cálido con temperaturas superiores a los 24,0°C y alturas entre 50 y 1.000 m.s.n.m. y templado con variaciones de temperatura entre los 18,0°C — 24,0°C y alturas entre los 1.000 y 2.000 msnm; la temperatura promedio anual es de 32°C, precipitaciones anuales entre los 800 y 1.200 mm, que de acuerdo con la clasificación de Holdridge presenta un piso término medio y se encuentra dentro de Bosque Seco Tropical (bs-T).

De otra parte, el municipio de Aguachica se encuentra expuesto a amenazas naturales originadas por una amplia gama de condiciones topográficas, geológicas, hidrológicas y geomorfológicas. Entre los eventos más susceptibles a manifestarse de forma natural se encuentran las inundaciones, deslizamientos y vendavales.

En cuanto a su división política rural según el Plan de Desarrollo Municipal, el municipio en se encuentra dividido territorialmente en (21) Corregimientos así:

Barranca Lebrija, Cerro Bravo, La Morena, Múcuras, Santa Barbara, Villa Nueva, Boquerón, Cerro Redondo, Las Adjuntas, Norean, Santa Lucia, Buturama, El Juncal, Loma de Corredor, Puerto Patiño, Santa Rosa de Caracol, Campo Amalia, La Campana, Lucaical, San Miguel y Villa de San Andrés. Además, se compone de sesenta y nueve (69) veredas (Alcaldía Municipal de Aguachica, 2020).

Aguachica presenta una cobertura a nivel municipal aproximada del 80% en la prestación del servicio de energía eléctrica. Actualmente, la empresa que presta este servicio es Centrales Eléctricas de Norte de Santander- CENS. El servicio de energía se brinda de forma continua. Las veredas que no cuentan con este servicio se localizan de forma dispersa.

En cuanto al suministro de agua en el municipio de Aguachica, la cobertura en la zona rural alcanza aproximadamente un 20%. Las zonas que gozan de acueductos son únicamente la parte urbana y los centros poblados. Las veredas de Patiño y Villa de San Andrés son las únicas que cuentan con agua potable, las demás veredas captan el agua de quebradas y manantiales, empleando sistemas que involucran pozos y tanques de almacenamiento para llevar el agua a sus viviendas, aunque es importante notar que el agua suministrada a través de estos pozos no recibe ningún tipo de tratamiento. En cuanto a sistemas de adecuación de tierras, el municipio no dispone de distritos de riego, sin embargo, en lo que respecta al suministro de agua para fines productivos, se han implementado sistemas artesanales de riego que conducen el agua desde las

quebradas y nacimientos hacia una poza. Posteriormente, el agua se almacena en un tanque antes de ser utilizada para el riego de diferentes cultivos

En lo que respecta a los servicios de internet y telecomunicaciones la cobertura en las zonas rurales es limitada. Principalmente, las instituciones educativas, centros de salud y entidades gubernamentales son las que tienen acceso a este servicio en su mayoría.

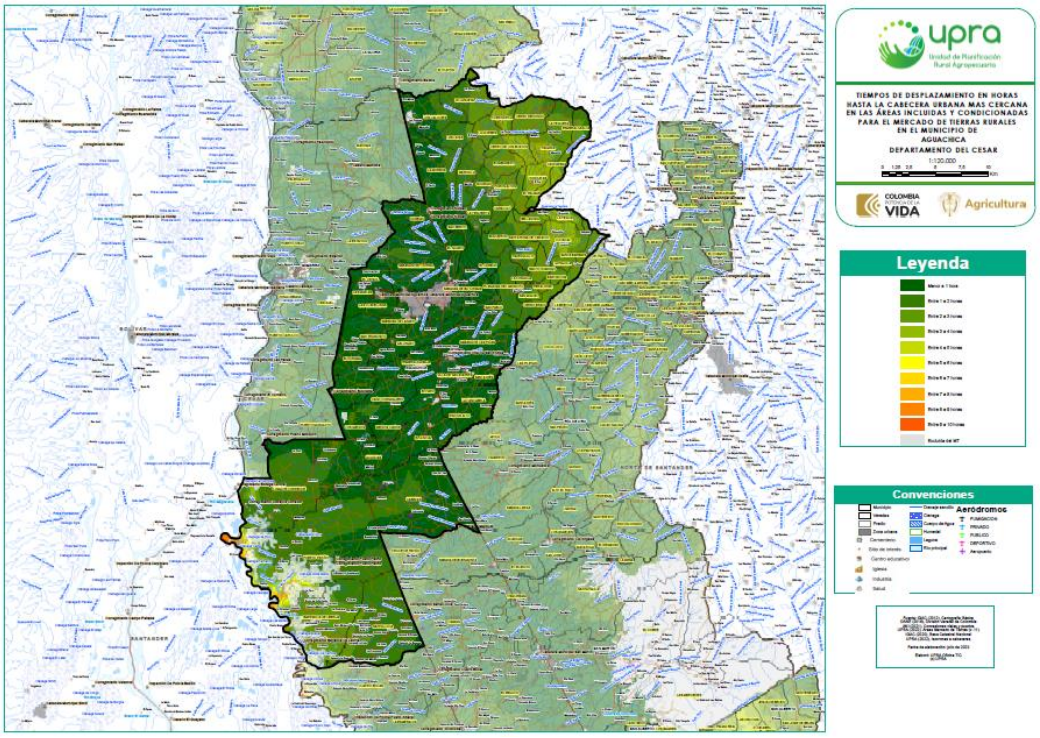
El municipio de Aguachica posee una red de carreteras que incluye vías de orden nacional y local. Entre las principales vías de orden nacional se destaca la vía Santa Marta – Aguachica que comunica los departamentos de Magdalena y Cesar, hacia el sur del municipio está la Troncal del Magdalena Medio; otro eje vial de gran importancia es la vía Bogotá – Bucaramanga – Aguachica que comunica los departamentos de Cundinamarca, Boyacá, Santander y Cesar; de esta vía se desprende la carretera Aguachica – Ocaña, que comunica el municipio con el nororiente del país y la carretera Aguachica - Gamarra que conecta al municipio con el río Magdalena y la región occidental. El municipio de Aguachica cuenta a su vez con vías carreteables que lo conectan con la mayoría de las veredas, la cuales en su mayoría se encuentran en regular y mal estado de conservación. En términos generales, la cobertura vial en el municipio es bastante amplia, sin embargo, durante la temporada de lluvias, se registran dificultades de acceso en varios de las veredas.

En cuanto a los tiempos de desplazamiento hacia la cabecera urbana más cercana, el municipio presenta tiempos de desplazamiento menores a 2 horas en la zona central y entre 3 y 4 horas en hacia los límites municipales del norte y sur del municipio. Para el caso de las veredas Puerto Patiño, Barranca de Lebrija que son las más alejadas del casco urbano, el tiempo de desplazamiento hacia la cabecera municipal se extiende a un tiempo mayor a las seis horas de recorrido.

En general, en donde se concentra la mayoría de la población se presentan buenos tiempos de desplazamiento, aspecto positivo para el desarrollo de las

actividades económicas de la región, pues el buen sistema de comunicación entre el área rural y urbana del municipio y la conexión intermunicipal permiten el dinamismo del mercado de tierras, así como el trasiego de insumos y materias primas para el desarrollo agrícola y pecuario y la posterior comercialización a través de canales viales que optimizan los tiempos y reducen los costos en que puedan llegar a incurrir los productores. Es así que, a mayor distancia y menor calidad de vías el precio comercial de las tierras disminuye considerablemente, mientras que predios ubicados sobre vías principales, pavimentadas y en buen estado de conservación presentan precios comerciales más altos.

Figura 16. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Aguachica



Fuente: UPRA (2023).

El municipio cuenta con la presencia institucional de entidades financieras, administrativas y productivas, como Notaría, Registraduría, oficina de Registro de Instrumentos Públicos, Banco Agrario, SENA y corresponsales bancarios.

El fácil acceso a los diferentes servicios requeridos por la población hace del municipio una condición privilegiada, puesto que permite acceder a servicios de manera ágil, realizar trámites de manera más expedita e incurrir en menores tiempos de desplazamiento.

El componente de enfoque diferencial se tiene que en el municipio de Aguachica la presencia de mujeres en el ámbito rural está predominantemente representada por mujeres de edad avanzada, ya que los jóvenes muestran un menor interés en las actividades agropecuarias. Las mujeres que viven cerca de las ciénagas se dedican principalmente al hogar, sin embargo, en los últimos años, las mujeres se han empezado a involucrar en las tareas del campo principalmente con cultivos de frutales, café, y frijol para autoconsumo.

Por otro lado, en las zonas rurales las actividades económicas de las personas mayores están relacionadas principalmente con la agricultura, como la creación de huertas caseras y la ganadería. En el caso de los jóvenes rurales, existe una limitada participación en programas relacionados con el desarrollo agropecuario del territorio.

Finalmente, con relación al componente de seguridad física, el municipio de Aguachica presenta un nivel riesgo **Medio** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV. El municipio de Aguachica, al igual que en otras áreas en Colombia, se ve afectado por la presencia de grupos armados lo que ha resultado en episodios de violencia generalizada, incluyendo homicidios, hostigamientos y secuestros y que impacta el mercado de tierras rural por la incertidumbre y falta de garantías en las ocupaciones y libre explotación de los predios.

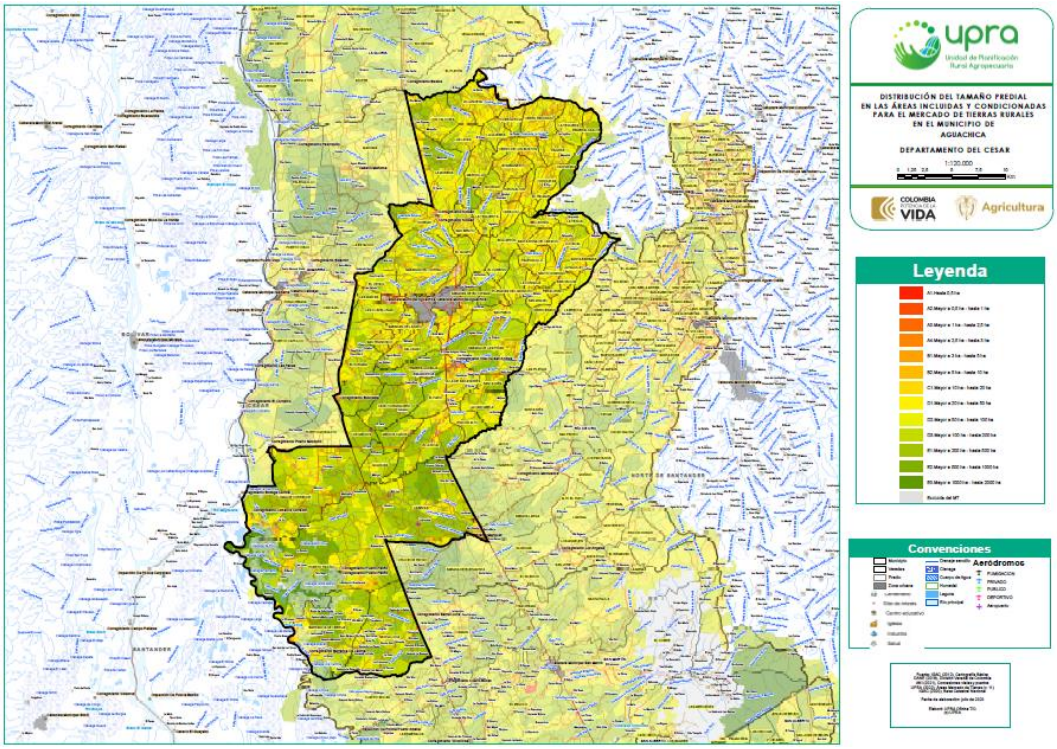
4.3.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad

Aguachica se clasifica en la categoría de ruralidad **Intermedio**, la cual corresponde a aquellos municipios que tienen una importancia regional y con acceso a diversos bienes y servicios. Así mismo, el municipio tiene una alta

presencia de informalidad, pues más del 75% de las negociaciones se hacen sin títulos formales, siendo uno de los municipios con mayor informalidad del departamento de Cesar, 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.

Los títulos que predominan en su mayoría son cartas-ventas. Este porcentaje también puede atribuirse a la costumbre y a la alta fragmentación predial pues el 44,25% de los predios son hasta de 0,5 ha, lo que conlleva a que son microfundios por debajo de la UAF municipal (28 ha a 38 ha).

Figura 17. Distribución de tamaño predial del municipio de Aguachica



Fuente: UPRA (2023).

4.3.3 Dimensión de ordenamiento territorial

En cuanto a la clasificación de territorio y los usos principales en el suelo rural, estos se encuentran normativamente dispuestos en el Plan Básico de

Ordenamiento Territorial - PBOT, el cual fue aprobado por el Acuerdo N° 025 de 2002. Por otro lado, en el año 2012 se publicó el Acuerdo N° 017 de 2012 "Por el cual se realiza un ajuste al P.B.O.T. del municipio de Aguachica para la incorporación al perímetro urbano de predios localizados en suelo rural, suelo suburbano y suelo de expansión urbana requeridos para el desarrollo y construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario en el municipio de Aguachica – Cesar".

Del mismo modo, en el año 2018 se emitió el Acuerdo 009 del 08 de abril de 2018 "Por medio del cual se ajusta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Aguachica, mediante la incorporación de predios ubicados en suelo rural al perímetro urbano del municipio, con el fin habilitar suelo para de garantizar el desarrollo de proyectos y programas de vivienda de interés social -VIS, vivienda de interés prioritario -VIP, infraestructura social y usos complementarios, se dicta la normatividad urbana y de aprovechamiento del suelo y se modifican áreas de actividad de predios urbanos"

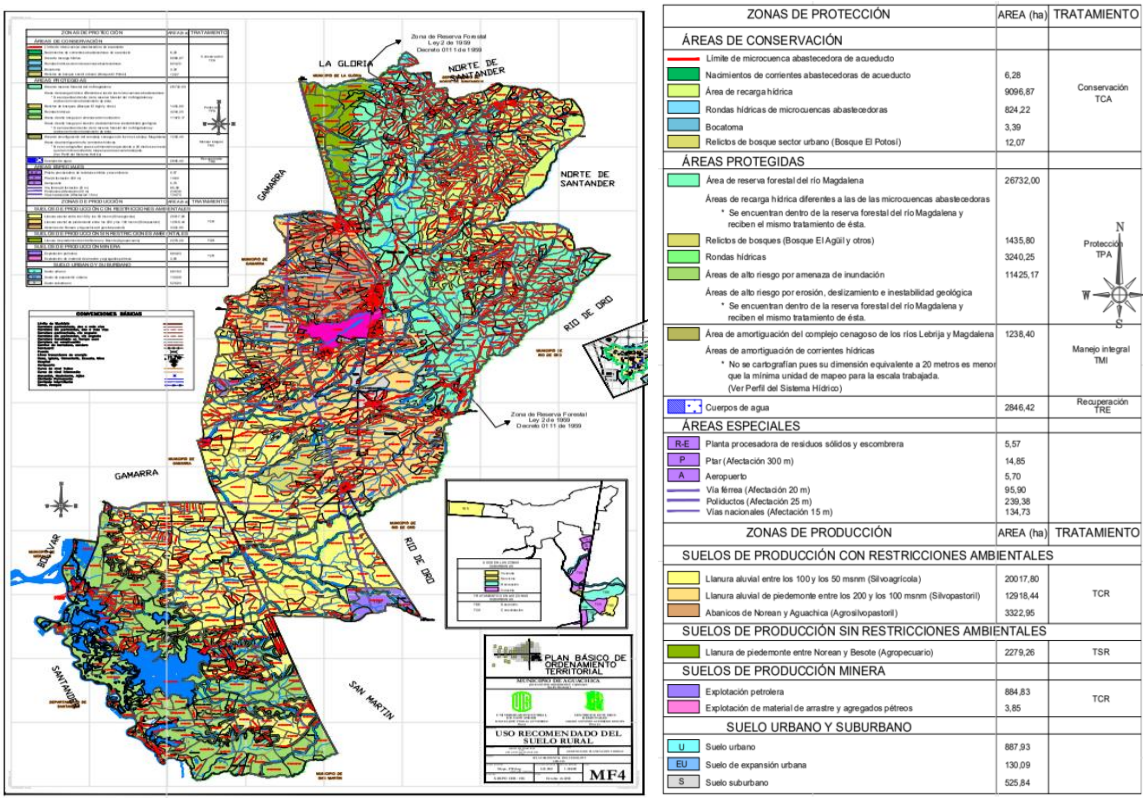
Referente a las regulaciones normativas, el PBOT actual establece diversos usos permitidos para el suelo rural, los cuales se detallan en la siguiente tabla.

Tabla 17. Reglamentación del uso del suelo rural en Aguachica

Zona	Usos del Suelo			
	Principal	Compatible	Condicionado	Prohibido
Zona de producción con restricciones ambientales	Agrosilvopastoril	Agricultura orgánica Ganadería extensiva Ecoturismo Investigación controlada Silvicultura	Cultivos permanentes Minería Suburbanos	Agropecuario intensivo y tradicional Las quemas Vertimientos de residuos sólidos y líquidos
	Silvopastoril	Agricultura orgánica Ecoturismo Investigación controlada Silvoagrícola Forestal Productor	Cultivos permanentes y transitorios Minería Centros agroindustriales Suburbanos	Agropecuario y tradicional Vertimientos de residuos sólidos y líquidos Las quemas
	Silvoagrícola	Agricultura orgánica Cultivos permanentes con prácticas orgánicas Silvopastoreo Investigación controlada	Cultivos transitorios Forestal productor Suburbanos	Agropecuario tradicional Vertimientos de residuos sólidos y líquidos Las quemas
Zona de producción sin restricciones ambientales	Agropecuario intensivo	Agricultura orgánica Ganadería semi intensiva Centros Recreacionales Ecoturismo	Infraestructura básica para el uso principal Suburbanos Minería Centros agroindustriales	Sobreexplotación de usos Vertimientos de residuos sólidos y líquidos Las quemas y los agroquímicos
	Silvopastoril	Agricultura orgánica Ecoturismo Investigación controlada Silvoagrícola Forestal Productor	Cultivos permanentes y transitorios Minería Centros agroindustriales Suburbanos	Agropecuario y tradicional Vertimientos de residuos sólidos y líquidos Las quemas
	Silvoagrícola	Agricultura orgánica Cultivos permanentes con prácticas orgánicas Silvopastoreo Investigación controlada	Cultivos transitorios Forestal productor Suburbanos	Agropecuario tradicional Vertimientos de residuos sólidos y líquidos Las quemas
Zonas de producción minera	Minería superficial y explotación de hidrocarburos	Industrias trituradoras. Forestal Productor. Industria Liviana	Forestal Productor Ecoturismo Infraestructura de apoyo a la actividad principal	Urbanos Centros vacacionales Loteo con fines de construcción Agropecuario tradicional

Fuente: (Alcaldía Municipal de Aguachica, 2002).

Figura 18. Uso recomendado del suelo rural del municipio de Aguachica



ZONAS DE PROTECCIÓN	AREA (ha)	TRATAMIENTO
ÁREAS DE CONSERVACIÓN		
Límite de microcuenca abastecedora de acueducto		
Nacimientos de corrientes abastecedoras de acueducto	6,28	Conservación TCA
Área de recarga hídrica	9096,87	
Rondas hídricas de microcuencas abastecedoras	824,22	
Bocatoma	3,39	
Relictos de bosque sector urbano (Bosque El Potosí)	12,07	
ÁREAS PROTEGIDAS		
Area de reserva forestal del río Magdalena	26732,00	
Áreas de recarga hídrica diferentes a las de las microcuencas abastecedoras * Se encuentran dentro de la reserva forestal del río Magdalena y reciben el mismo tratamiento de ésta.		
Relictos de bosques (Bosque El Agüil y otros)	1435,80	Protección TPA
Rondas hídricas	3240,25	
Áreas de alto riesgo por amenaza de inundación	11425,17	
Áreas de alto riesgo por erosión, deslizamiento e inestabilidad geológica * Se encuentran dentro de la reserva forestal del río Magdalena y reciben el mismo tratamiento de ésta.		
Área de amortiguación del complejo cenagoso de los ríos Lebrija y Magdalena Áreas de amortiguación de corrientes hídricas * No se cartografían pues su dimensión equivalente a 20 metros es menor que la mínima unidad de mapeo para la escala trabajada. (Ver Perfil del Sistema Hídrico)	1238,40	Manejo integral TMI
Cuerpos de agua	2846,42	Recuperación TRE
ÁREAS ESPECIALES		
R-E Planta procesadora de residuos sólidos y escombrera	5,57	
P Ptar (Afectación 300 m)	14,85	
A Aeropuerto	5,70	
Vía férrea (Afectación 20 m)	95,90	
Poliductos (Afectación 25 m)	239,38	
Vías nacionales (Afectación 15 m)	134,73	
ZONAS DE PRODUCCIÓN	**AREA (ha)**	**TRATAMIENTO**
SUELOS DE PRODUCCIÓN CON RESTRICCIONES AMBIENTALES		
Llanura aluvial entre los 100 y los 50 msnm (Silvoagrícola)	20017,80	TCR
Llanura aluvial de piedemonte entre los 200 y los 100 msnm (Silvopastoril)	12918,44	
Abanicos de Norean y Aguachica (Agrosilvopastoril)	3322,95	
SUELOS DE PRODUCCIÓN SIN RESTRICCIONES AMBIENTALES		
Llanura de piedemonte entre Norean y Besote (Agropecuario)	2279,26	TSR
SUELOS DE PRODUCCIÓN MINERA		
Explotación petrolera	884,83	TCR
Explotación de material de arrastre y agregados pétreos	3,85	
SUELO URBANO Y SUBURBANO		
U Suelo urbano	887,93	
EU Suelo de expansión urbana	130,09	
S Suelo suburbano	525,84	

Fuente: (Alcaldía Municipal de Aguachica, 2002).

Respecto a los diferentes usos a los agropecuarios, el municipio de Aguachica ha presenciado el aumento de la actividad turística en sectores como Villa de San Andrés, La Campana y el Cerro de los Chivos, donde se ha consolidado con la construcción de las viviendas campestres, siendo principalmente destinadas como residencias de descanso. De otra parte, dentro de los sitios turísticos y lugares de interés para visitar está el bosque de El Agüil, el parque San Roque, el parque La Ciudadela, la quebrada Buturama, la quebrada Norean, la quebrada Gallinazos, la quebrada Cabezas. el mirador Turístico el Cerro de la Cruz, Parque Ecológico el Potosí anteriormente llamado Caño del Cristo, Parque y Catedral de San Roque.

Las actividades mineras en el municipio se ubican principalmente en los sectores de Loma de Corredor, Cuturama y Sabana de Corral, donde se encuentran pozos

para extracción de hidrocarburos, en pequeña escala prevalece la extracción de material de río. Es importante destacar que el municipio de Aguachica se encuentra dentro de la zona de Reserva Forestal del Río Magdalena establecida mediante la Ley 2da de 1959. Esta área es especialmente rica en biodiversidad, albergando más de 293 especies vegetales y desempeñando un papel fundamental en la conservación de la fauna, incluyendo anfibios, reptiles, aves y mamíferos lo cual condiciona en estas zonas el mercado de tierras en especial por las restricciones de uso que implica estos suelos de protección.

4.3.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La producción agropecuaria en el municipio de Aguachica se diversifica en varios renglones productivos. En las zonas altas se cultiva el maíz tradicional y el fríjol, café, aguacate, cacao y cítricos como limón y naranja. Por otro lado, en las zonas bajas se destacan los cultivos de maíz, arroz, yuca, plátano, palma de aceite, mango y ganadería doble propósito. Otros cultivos que anteriormente eran representativos en esta región ya poco se presentan, tal es el caso del ajonjolí, el sorgo y el algodón.

De acuerdo con entrevista semiestructurada con la Alcaldía de Aguachica, los costos de establecimiento del cultivo de palma de aceite son aproximadamente de $12.000.000 por hectárea, el costo de establecimiento para el cultivo del maíz en la parte plana es de $3.500.000 por hectárea y para la parte alta el costo de establecimiento es de $2.500.000 por hectárea. Para el caso de la yuca, el costo de establecimiento es de $2.000.000 por hectárea. Adicionalmente el municipio tiene actualmente dos plantas extractoras de palma de aceite y para el caso del arroz, este va directamente a los molinos para posteriormente ser empacado.

Los productos agrícolas que se obtienen en el municipio de Aguachica tienen como principales destinos los municipios vecinos, incluyendo Rio de Oro, Valledupar, Gamarra, Ocaña (Norte de Santander) y Montería (Córdoba). Cabe mencionar que aquellos productos que no se comercializan se destinan al

consumo local. Los productos agrícolas más significativos en esta región se detallan en la siguiente tabla para su referencia. 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 semestrales el arroz, maíz, yuca y frijol; en cuanto a cultivos permanentes se registró la palma de aceite, café, aguacate, cacao y plátano.

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

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año - semestre	RENDIMIENTO Ton/Ha
Café	888,49	0,85
Palma de aceite	2310	3,5
Arroz Riego	310	6
Maíz Blanco Tradicional	300	3
Maíz Blanco Tradicional	300	3
Mango demás variedades	250	8
Aguacate demás variedades	158	8
Yuca consumo en fresco	100	10
Cacao	80	0,6
Plátano consumo interno	77	7
Maíz Amarillo Tecnificado	50	5
Frijol	50	1,2

Fuente: EVA (2022).

En lo que respecta a la ganadería, se practica un enfoque de doble propósito. En relación con la producción de queso, cabe destacar la presencia de la planta de procesamiento de leche de Fresca Leche y Alquería, las cuales que disponen de sus propias plantas de transformación y centros de almacenamiento. La producción diaria de leche alcanza los 3 litros por animal, y la capacidad de carga se establece en 2 cabezas por hectárea. Estas empresas desempeñan un papel fundamental en la recolección, procesamiento y distribución de productos lácteos en la región, contribuyendo significativamente a la economía local y

nacional. La crianza de ganado porcino en el municipio sigue un enfoque tradicional y carece de infraestructura especializada. La producción porcina se centra en la ceba y el levante de cerdos. El jornal en el municipio está entre $50.000 - $55.000 jornada completa (7:00am – 12:00 am y de 1:00pm – 4:00pm).

4.3.5 Dimensión económica

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

Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: Estos sectores corresponden a las zonas con precios más bajos del municipio, por ser las más alejadas de la cabecera municipal, con tiempos de desplazamiento hasta de 3 horas. En lo que respecta a la parte suroccidental, estas zonas corresponden a las ciénagas que a su vez limitan con el departamento de Santander. Para la parte norte, estos terrenos presentan relieve moderada y fuertemente escarpado con pendientes (f y g) mayores al 50% de inclinación, a su vez tienen suelos con valores potenciales predominantes de 27 a 34 puntos indicando ser suelos malos a muy malos, hasta ser catalogados como suelos malos con susceptibilidad a la pérdida de suelo. Para la parte suroccidental, los suelos presentan pendientes planas, con valores potenciales de 47 y 63 que resulta en suelos medianos a regulares hasta moderadamente buenos. Estos suelos son susceptibles a inundaciones. El tamaño promedio de los predios es entre 10 ha y 50 ha, con usos principales de protección y conservación.

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Son suelos de media capacidad productiva, cuyos valores potenciales oscilan entre los 19 y 34 puntos indicando ser suelos muy malos a regulares, estos terrenos presentan susceptibilidad a la pérdida de suelo y fragmentos gruesos en el perfil del suelo. En algunos sectores se presentan tiempos de desplazamiento hasta de 3 horas a la cabecera más cercana. El tamaño promedio de los predios en un 60,19% es

entre 10 ha y 50 ha, presenta uso de suelo principalmente en conservación, agrícola y pecuario.

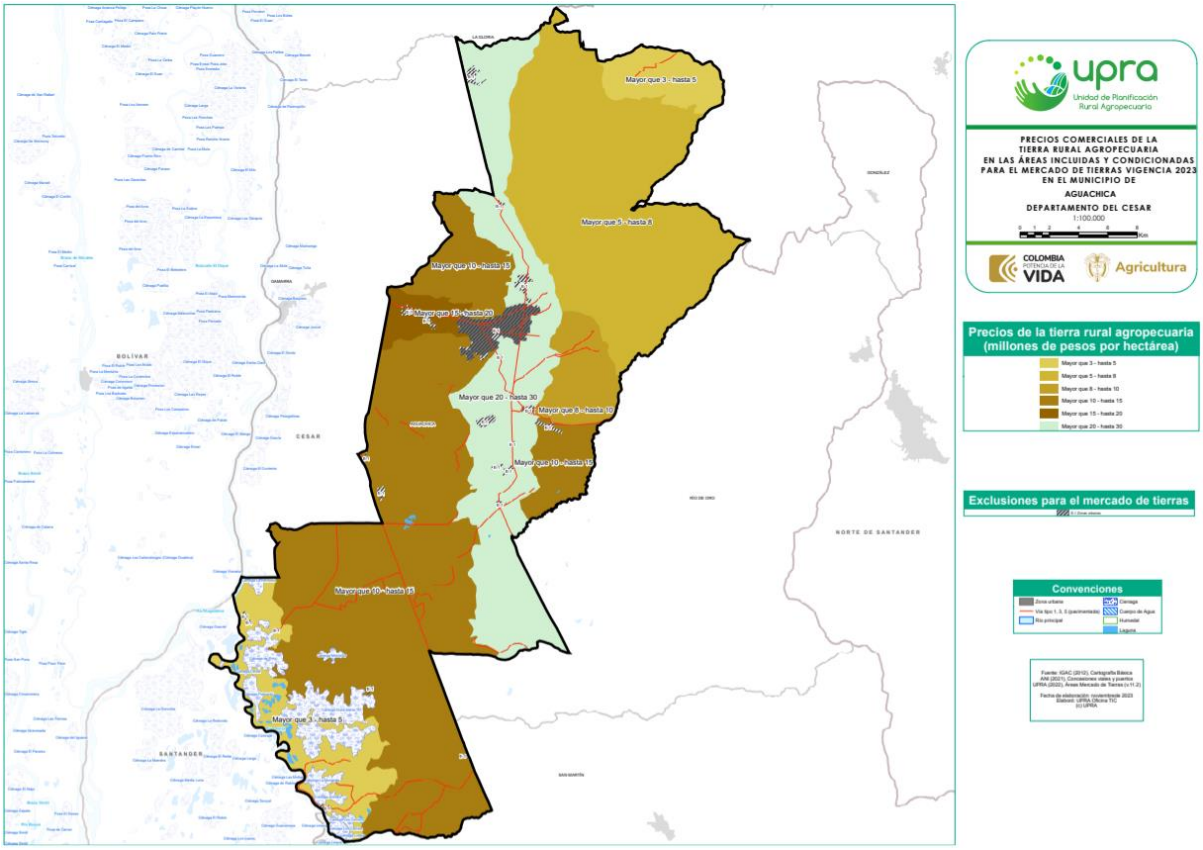
Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Estos terrenos predominan con un 91,55% suelos con valor potencial entre 35 a 40 puntos. Son terrenos predominantemente planos. Cuentan con una conectividad vial regular con tiempos de desplazamiento menores a 1 hora hasta la cabecera más cercana. El tamaño promedio de los predios es entre 20 ha y 50 ha, los usos del suelo en esa zona están destinados a la producción agrícola y pecuaria.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Corresponde a terrenos de moderada y buena capacidad productiva, con valores potenciales que oscilan entre 59 y 63 puntos, es importante señalar que estos suelos son propensos a la susceptibilidad a la pérdida de suelo y a las inundaciones. Además, cuentan con una buena conectividad vial con tiempos de desplazamiento menores a una hora. Este rango de precios está ubicado principalmente en la parte central del municipio, influenciado por la vía que conduce de municipio de San Martín (Cesar) al municipio de Gamarra (Cesar). Se identifican dos rangos de tamaño promedio de los predios, con 36,12% tamaños prediales inferiores a 0,5 ha y en 17,18% predios con tamaños prediales entre 20 ha y 50 ha, los usos del suelo en esa zona están destinados a la producción agrícola y pecuaria.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Este rango de precio se localiza en la parte occidental del municipio y se caracteriza por tener terrenos predominantemente planos, con influencia directa de la cabecera urbana municipal de Aguachica, así como de la cabecera municipal de Gamarra. Presenta buena conectividad vial y buen cubrimiento de servicios públicos. Sin embargo, estos terrenos son susceptibles a inundaciones. En términos de calidad de suelo, los valores potenciales oscilan entre 35 y 40 puntos; allí se ubican predios predominantemente inferiores a 0,5 ha.

Mayor que 20 hasta 30 millones por hectárea: Este rango de precio corresponde al rango más alto en todo el municipio y las zonas de influencia de la cabecera urbana de Aguachica. A su vez, esta zona es atravesada por la vía ruta 45, ampliamente conocida como la "Ruta del Sol". En términos de calidad de suelo, los valores potenciales oscilan entre 35-40 puntos y 77-84 puntos, lo que representa suelos de regular y buena capacidad productiva; allí se ubican predios predominantemente inferiores a 0,5 ha desarrollado usos principalmente residenciales en parcelaciones, agrícolas y pecuarios.

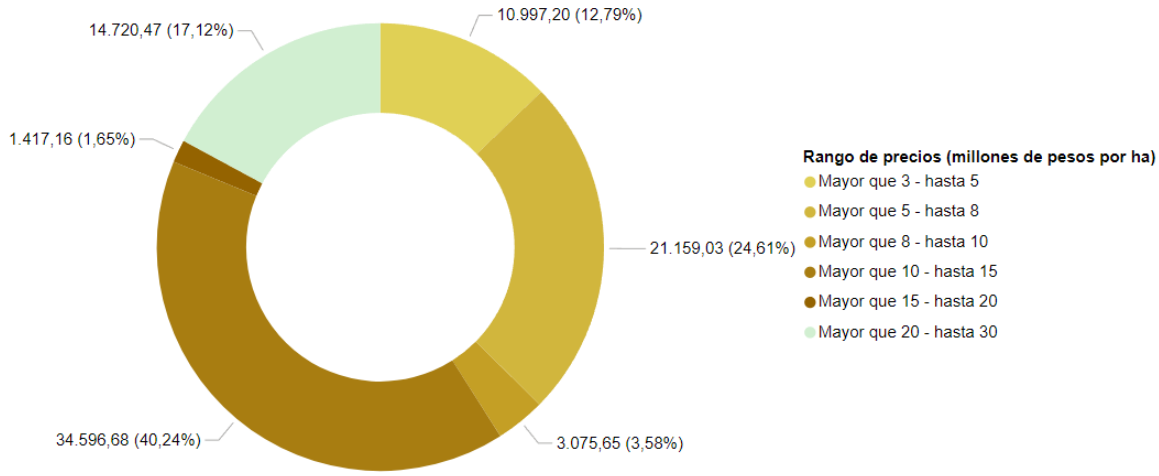
Figura 19. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Aguachica.



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente gráfica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Aguachica, donde el rango de precio predominante es mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea con un 40,24% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 20. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Aguachica.



Fuente: UPRA (2023).

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

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	10.997,20	Cerro Redondo, La Yeguera, Corregimiento Bodega Central, Corregimiento Loma de Corredor, Barranca de Lebrija	47 – 52 puntos	Entre 1 a 2 horas y hasta entre 2 a 3 horas	Mayor de 10 ha - hasta 50 ha	Cercano a zonas de Protección y conservación.
Mayor que 5 hasta 8	21.159,03	Villanueva, Cuesta Rica, Bombianero, Palmira, Cantarana, La Morena, Honduras, San Benito, La Yegua, Bellavista, La Congoja, Peralonso, San Miguel, Cerro Bravo,	19-26 puntos y 27-34 puntos	Entre 1 a 2 horas y hasta entre 2 a 3 horas	Mayor de 10 ha - hasta 50 ha	conservación, Agrícola y pecuario
Mayor que 8 hasta 10	3.075,65	San Pablo, Sabana de las Piñas	35-40 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 20 ha – hasta 50 ha.	Agrícola y pecuario
Mayor que 10 hasta 15	34.596,68	Sabanas del Corral, Las Clavellinas, Sabana de Lazaro, San Francisco, Buturama, Caño Hormiguero, Guaduas, Loma de Corredor, Puerto Patiño, Santa Lucía	59-63 puntos	Menor a 1 hora y entre 1 a 2 horas	Hasta 0,5 ha y mayor a 20 ha – hasta 50 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	1.417,16	El Crisol, Las Marías	35-40 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 20 hasta 30	14.720,47	Los Caliches	35-40 puntos y 77-84 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agrícola y pecuario y parcelaciones

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola	Por participación: al diez, al quinto	Cosecha	Cosecha	Para la parte alta: cultivos como maíz, yuca, arroz, se paga con una parte de la producción, ejemplo, por cada 10 costales de maíz se paga con 1 costal para el dueño, esta es la modalidad al diez, también está al quinto.
Agrícola – Arroz	$800.000	Ha	Semestre - Cosecha	En la parte baja, para el caso del arroz el arriendo es más costoso, se paga $800.000 por lo que dura la cosecha, que es de 6 meses.
Agrícola	$500.000 - $800.000	Ha	Semestre - Cosecha	En la parte plana, el arriendo para cultivos agrícolas está entre $500.000 - $800.000.
Agrícola - Maíz	$300.000 - $350.000	Ha	Semestre - Cosecha	Para el maíz, en la parte de ladera fluctúa entre $300.000 - $350.000.
Agrícola – Maíz	$800.000 - $1.000.000	Ha	Anual	En la parte plana mecanizable, el arriendo es de $1.000.000 año por ha. $500.000 - $600.000 semestre.
Agrícola – Maíz	$500.000	Ha	Semestre - Cosecha	En la parte alta, el arriendo es de $500.000 hectárea.
Agrícola – Yuca	$600.000 - $700.000	ha	Año	El arriendo para la yuca está en $600.000 - $700.000
Agrícola – Frijol	$600.000 - $700.000	ha	Año	En la parte alta, el arriendo para el fríjol está en $600.000 - $700.000
Pecuario	$30.000 - $40.000	Cabeza/ha	Mensual	El arriendo es al aumento. La cabeza mensual está entre $30.000 a $40.000.

Fuente: Alcaldía de Aguachica (2023).

4.3.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Aguachica

La proximidad del municipio de Aguachica con grandes ciudades como Bucaramanga (Santander), Cúcuta y Ocaña (Norte de Santander) y Valledupar (Cesar), ha contribuido al desarrollo económico de esta región, esta cercanía brinda acceso directo a una variedad de servicios comunitarios, educativos, institucionales y económicos. Además, los productos cultivados se distribuyen principalmente a estas ciudades, este factor se presenta como una ventaja significativa para posibles inversiones futuras en el municipio, ya que, a pesar de contar con tierras fértiles, su ubicación cercana al departamento de Norte de Santander y Santander beneficia el mercado de tierras.

La economía se basa en diversas líneas productivas, en el sector agrícola se destaca la producción de cultivos como maíz, café, frijol, aguacate, mango, papaya, plátano, yuca, cacao, palma de aceite, entre otros. Además, la avicultura y porcicultura se practican principalmente para el autoconsumo local, la ganadería de doble propósito cuenta con una amplia participación.

Entre los aspectos positivos a destacar, el municipio cuenta con tierras fértiles y una abundante disponibilidad de recursos hídricos, que abonado a su ubicación geográfica y la distribucion de sus pisos térmicos se ha beneficiado la producción agrícola al permitir la diversificación de productos. A su vez, al considerar la cercanía que tiene Aguachica con los municipios de Valledupar (Cesar), Cúcuta y Ocaña (Norte de Santander), esto ha favorecido la distribución de los productos que se generan al interior de esta jurisdicción, contribuyendo así al fortalecimiento de la economía en este territorio.

En atención a las principales variables que participan en la dinámica de tierras se identificó que para Aguachica el rango de precios más bajo representa la deficiencia de cobertura de servicios públicos rurales y las condiciones de accesibilidad a la zona. La zona más próxima a la cabecera urbana, presenta los rangos de precios de la tierra más altos, favorecido además de la ubicación por

la cobertura de infraestructura de comunicación, el acceso a los centros de consumo y la pendiente. En cuanto a los suelos y el menor rango de precios presenta los rangos de valor potencial menores, tiempos de desplazamiento mayores y tamaño promedio de los predios mayores, en la medida que el rango de precio aumenta, las condiciones en cada una de estas variables mejoran los precios aumentan.

El municipio presenta problemáticas respecto a la informalidad de los predios, la tasa estimada de predios en condición de informalidad es de aproximadamente el 76%, primando la figura de falsa tradición. Esta situación ha generado dificultades a la hora de acceder a créditos por parte de los productores y la afectación de los ingresos propios del municipio.

De manera similar, la desactualización catastral obstaculiza la compra de tierras no solo para los temas de restitución de tierras, sino también para la ejecución de proyectos para el mismo beneficio del municipio vinculados con la realidad jurídica actual de los predios.

Por otro lado, en las áreas más inclinadas, se están generando conflictos de uso del suelo, ya que las actividades agrícolas están incursionando en áreas boscosas, lo que afecta la conservación de los recursos hídricos. Además, se observa un uso indiscriminado de agroquímicos en las áreas más bajas, lo que puede tener repercusiones negativas en la salud de la población, igualmente la falta de tecnificación en los procesos agrícolas, lo que ha obstaculizado el crecimiento de la producción agropecuaria en la región.

Finalmente, la presencia de grupos armados al margen de la ley representa una limitación para el crecimiento de las actividades productivas del municipio, incluyendo la agricultura, la ganadería y el turismo, debido a las restricciones de acceso a las propiedades rurales.

4.4 Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Agustín Codazzi

4.4.1 Dimensión contextual

Agustín Codazzi es un municipio ubicado a una distancia aproximada de 60 kilómetros de la capital Valledupar. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado al nororiente del departamento. Limita por el norte con los municipios de La Paz y San Diego, por el Oriente con la República Bolivariana de Venezuela, con quien comparte la Serranía de Perijá, por el sur con el municipio de Becerril y por el occidente con el municipio de El Paso.

El municipio presenta diversidad climática, con ambientes que varían desde climas fríos y templados en las zonas montañosas (estribaciones de la Serranía de Perijá), hasta climas cálidos, secos y húmedos en las zonas planas, originados por las temperaturas elevadas y por la acción de los vientos. Esta condición posibilita la diversificación de cultivos, permitiendo al municipio autoabastecerse y en algunos casos comercializar los excedentes, lo que puede resultar atractivo para el mercado de tierra del municipio, dado el potencial para el desarrollo de cualquier proyecto productivo.

Agustín Codazzi se caracteriza por tener temperaturas medias alrededor de 27°C, humedad relativa promedio de 61,8% y precipitación promedio de 1.564 mm asociada a la Zona de Convergencia Intertropical (ZCIT) con distribución bimodal y estaciones secas rigurosas.

De acuerdo con datos UPRA (2023) el municipio de Agustín Codazzi tiene un área de mercado de tierras agropecuarias (incluidas y condicionadas) de 136.026,77 ha. Predomina la formación geográfica de piedemonte, representando el 48% del municipio. Las tierras entre 2.000 y 3.200 msnm corresponden a suelos de montañas frías muy húmedas y semihúmedas, la mitad de estas tierras se encuentran en bosques y las restantes en pastos enrastrojados y unos pocos cultivos de subsistencia. Los suelos de montañas y

valles intramontanos en climas cálidos y húmedos comprenden los bosques húmedos tropicales y la transición de estos a los bosques secos tropicales. Por último, están los suelos de valles, lomas y colinas en el clima cálido seco que corresponden a los sectores más bajos, planos, cálidos y secos del municipio, donde son mayores las posibilidades de desarrollo agropecuario, se ubica dentro del bosque seco tropical.

Respecto al cambio climático y gestión de riesgo, el territorio cuenta con la identificación de áreas de inundación, remoción en masa, áreas de riesgo sísmico intermedio, procesos de erosión y problemas de deforestación por las malas prácticas agrícolas. En lo que respecta al perímetro urbano se tiene que el relleno sanitario tiene un área de afectación sobre áreas de vivienda y cuerpos de agua. Existen zonas de entierro de pesticidas químicos lo que genera áreas contaminadas o de posible contaminación, que deben ser inhabilitadas para usos que afecten la población, adicional a lo anterior no hay correcto tratamiento de aguas servidas.

Con base en censo 2018 del DANE, para el año 2024 se proyecta una población de 70.929 habitantes de los cuales el 78,00% se encuentran en área urbana y el restante 22,00 % en área rural (TerriData, 2024c) en concordancia con la clasificación de la categoría de ruralidad determinado como **Intermedio**, dada esta condición de ruralidad y la poca población que se encuentra en el área rural se ha perdido la potencialidad de vocación para la producción de alimentos que tiene el municipio con variedad de climas, suelos que lo hacen atractivo para el mercado de tierras. En cuanto a la presencia de población étnica tan solo se reportan población indígena de 2,38% y afrocolombiano con un porcentaje de 34,64% (TerriData, 2024c). La población indígena se encuentra localizada en la Serranía de Perijá, hay 2 resguardos y 34 asentamientos, en su mayoría pertenecientes a la etnia Yukpa. Las comunidades afrocolombianas se localizan hacia El Milagro, San Ramón, Casacará, y El Platanal.

Agustín Codazzi se encuentra dentro de los municipios catalogados como Zomac (Zonas más afectadas por el conflicto armado) y PDET (Programa de Desarrollo con Enfoque Territorial).

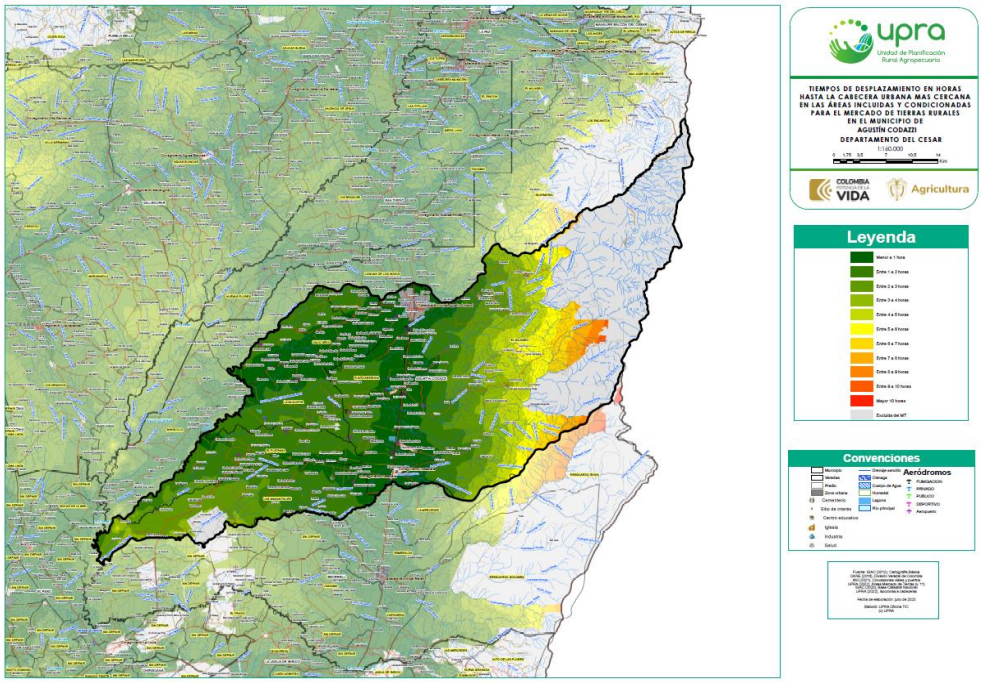
De conformidad con el Acuerdo No.003 del 12 de junio de 2020 Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo Municipal "Bienestar para todos 2020 - 2023", el municipio de Agustín Codazzi se encuentra conformado por cuatro (4) corregimientos: Casacará, Llerasca, San Jacinto, Sicarare y 46 veredas: Agua Bonita, Arroyo Seco, Buenos Aires, Candela Bajo, Caño Seco, Coco Solo, el Once, El Pozón, Sicarare Medio Bolembo, Nueva Ventura, Las Vegas, San Tropel, Las Nubes, Espíritu Santo, Hoyo Caliente, La Aguacatera, La Esperanza, Nueve de Abril, Punta Arrecha, San Miguel, Siete de Agosto, La Palizada, Sonora, Avemaría, San Antonio, El Limón, Alto Sicarare, Begoña, Candela, Caño Frío, Carrizal, El Milagro, El Paraíso, El Zaino, Terranova, Iberia I, las Mercedes, Guaraní, La Frontera, La Trementina, Fernanduco, Guamal, Iroka, La Duda, La Europa, Platanal, San Jacinto, Sicarare Bajo, Zorro Cuco, Iberia 2, Mayusa, Maquenkal, Buena Vista.

La red vial que comunica la cabecera de Codazzi con municipios vecinos, corregimientos y veredas tienen competencia del orden nacional, departamental y municipal. En la zona rural se considera un cubrimiento aproximado del 60%, conformado principalmente por vías sin pavimentar, no obstante, se destaca la vía pavimentada que conduce al Batallón de alta montaña (2.400 m.s.n.m), localizado en la vereda Loma Seca. Además, en la actualidad algunas vías terciarias que están siendo objeto de mejoramiento con pavimento, concreto o placa huella en puntos críticos, es el caso de la vía que va de San Jacinto hacia la vereda Siete de Agosto. Otra vía importante en la zona es la que va desde el corregimiento de Llerasca hasta Casacará, la cual se encuentra no pavimentada, pero la empresa Drummond le hace mantenimiento permanente. También se destacada la que conduce de Casa Blanca hacia Iroka donde habita población indígena, la cual está en proceso de pavimentación. El resto de las vías rurales se encuentran en regular estado y desmejoran en época de invierno

constituyéndose en una limitante grave para el fortalecimiento de la economía campesina y de la dinámica del mercado de tierras.

Las veredas que presentan acceso más complicado en del municipio son: Caño Seco y Arroyo Seco, a las cuales se llega por camino de herradura, en un recorrido aproximado de dos horas desde la cabecera municipal. En general predominan los tiempos de desplazamientos de una a dos horas en la mayor parte del territorio y máximo de dos a tres horas para los sectores más alejados, tal como se ilustra en el mapa de isócronas elaborado por la UPRA.

Figura 21.Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Agustín Codazzi



Fuente: UPRA (2023).

Con relación a la dotación de servicios públicos, el cubrimiento de energía eléctrica en la zona rural es aproximadamente del 70%, combinando el sistema tradicional de redes con el de plantas fotovoltaicas, las veredas que no cuentan con este servicio son Caño Seco, Trementina, Monte Frío y La Esperanza; respecto al suministro de agua en el área rural tiene una cobertura aproximada de 70%, en el corregimiento de Casacará existe planta de procesamiento de

agua, mientras que el resto de la zona rural toma el agua directamente de las fuentes y en la parte plana generalmente la obtienen de pozos profundos. El servicio de comunicaciones e internet tiene una cobertura del 50%, en general el servicio es regular. El municipio cuenta con operadores móviles nacionales con una buena cobertura en el área urbana, sin embargo, en el área rural, principalmente en la parte alta de la Serranía del Perijá hay bastantes falencias de señal.

La adecuada infraestructura y prestación de los servicios públicos influye notablemente en la dinámica del mercado de tierras, pues el acceso a los servicios básicos genera una percepción de desarrollo que incide directamente en la calidad de vida de los pobladores rurales. En este sentido, el municipio en su mayoría presenta una buena cobertura de servicio de energía eléctrica y de servicio de acueducto; los sectores que disponen de estos servicios presentan mayores precios comerciales de la tierra rural en comparación con los que no los tienen.

La presencia institucional está centralizada en el casco urbano del municipio, donde se cuenta con la presencia del Banco Agrario, Banco Davivienda, Banco de Bogotá, Crezcamos, Fundación Mundo Mujer, Personería, Fiscalía, Comisaría, ICBF, UARIV, Inspección de Policía, Registraduría, Notaría, Juzgados, Comité de Ganaderos, Comité de Cafeteros Caficosta, Agrosolidaria, Asogranja (cacao), ICA y Agrosavia. No existe oficina de registro de instrumentos púbicos, para acceder a registros o trámites similares, deben dirigirse a la ciudad de Valledupar. La carencia de esta entidad en el municipio, además del desconocimiento y la dificultas para cubrir los costos de este tipo de trámite, se puede relacionar con el alto índice de informalidad en la tenencia de la tierra (0,58), condición que dificulta la comercialización de tierras, la dinámica y el desarrollo de proyectos productivos del municipio.

El municipio cuenta con 29 instituciones educativas, la mayoría llega a nivel primario, algunas veredas tienen hasta grado noveno y en los corregimientos de

Casacará y Llerasca llegan a nivel bachillerato, en la cabecera municipal hay un colegio de bachillerato con énfasis en el tema agropecuario, lo que puede incentivar a los jóvenes a formarse en estas áreas. No hay sede del SENA, pero hace presencia con una oferta educativa variada.

En cuanto a la prestación del servicio de salud, el municipio dispone de un hospital de primer nivel, 4 puestos de salud y 10 puestos veredales. La cercanía a Valledupar capital del departamento y hacer parte de su área metropolitana 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 aledaños a la vía que conduce a la ciudad de Valledupar.

La disponibilidad y aprovechamiento de las aguas del municipio es favorecida por la presencia de diferentes corrientes como son los ríos Cesar, Magiriaimo, Casacará, Fernambuco y Sicarare. Además, el municipio cuenta con dos distritos de riego, Distrito de riego Iberia que beneficia 36 parcelas con áreas entre 20 y 22 hectáreas, suministra agua por gravedad, cubre cultivos de maíz, plátano, mango Key y Tomm, y el Distrito Avemaría con ocho años de estar funcionando, beneficia 56 parcelas con áreas entre 18 y 20 hectáreas, el agua se toma del río Casacará cubre cultivos de maíz, yuca, plátano, mango Key, melón, patilla, pastos de corte, frijol y piscicultura, los beneficiados disponen de agua de manera permanente, cada parcela puede regar 2,5 hectáreas por medio de microaspersores (pastos), microgoteo y goteo (frutales). Las zonas donde existen este tipo de adecuaciones que mejoran la productividad de los suelos, se encuentran en un rango de precios de tierra intermedio mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea, por tanto, no existe una diferenciación de precios de la tierra en comparación con aquellas zonas que no disponen de riego.

Respecto al componente diferencial, en municipio existen varias asociaciones de mujeres que desarrollan actividades agropecuarias, como la cría de especies menores (vereda El Paraíso), producción de cultivo de café (vereda Zorro Cuco),

producción y transformación del cultivo de café (distribuido en toda la zona de serranía), los productos de café son comercializados en la ciudad de Santa Marta por medio de una empresa denominada Cafecosta.

Los jóvenes tienen buena participación en las actividades asociativas, manejan varias líneas productivas como transformación de lácteos, embutidos, gallinas ponedoras, piscicultura entre otras. El relevo generacional se considera bajo, dado que la mayoría de los jóvenes buscan como primera opción prepararse para trabajar en las minas (explotación de carbón a cielo abierto) y no consideran el campo como un proyecto de vida, esto se debe a que la mina ofrece mejor remuneración que las actividades de campo. En general el decrecimiento de la mano de obra en el campo es un factor que en un futuro cercano puede afectar negativamente tanto la producción como la dinámica de mercado de tierras. El adulto mayor del municipio de Agustín Codazzi tiene participación en diferentes programas de recreación, salud y alimentación. Los que están dedicados al campo, lo hacen de forma tradicional, con poca disponibilidad de aceptar los cambios y de usar herramientas tecnológicas que permitiría mejorar los rendimientos.

En relación con el componente de seguridad, el municipio Agustín Codazzi presenta un nivel riesgo **Medio** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, lo que puede ser un factor no tan positivo dentro de la dinámica del mercado de tierras, sobre todo para inversores externos (nacionales y extranjeros), dado que representa una amenaza para la inversión.

4.4.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad

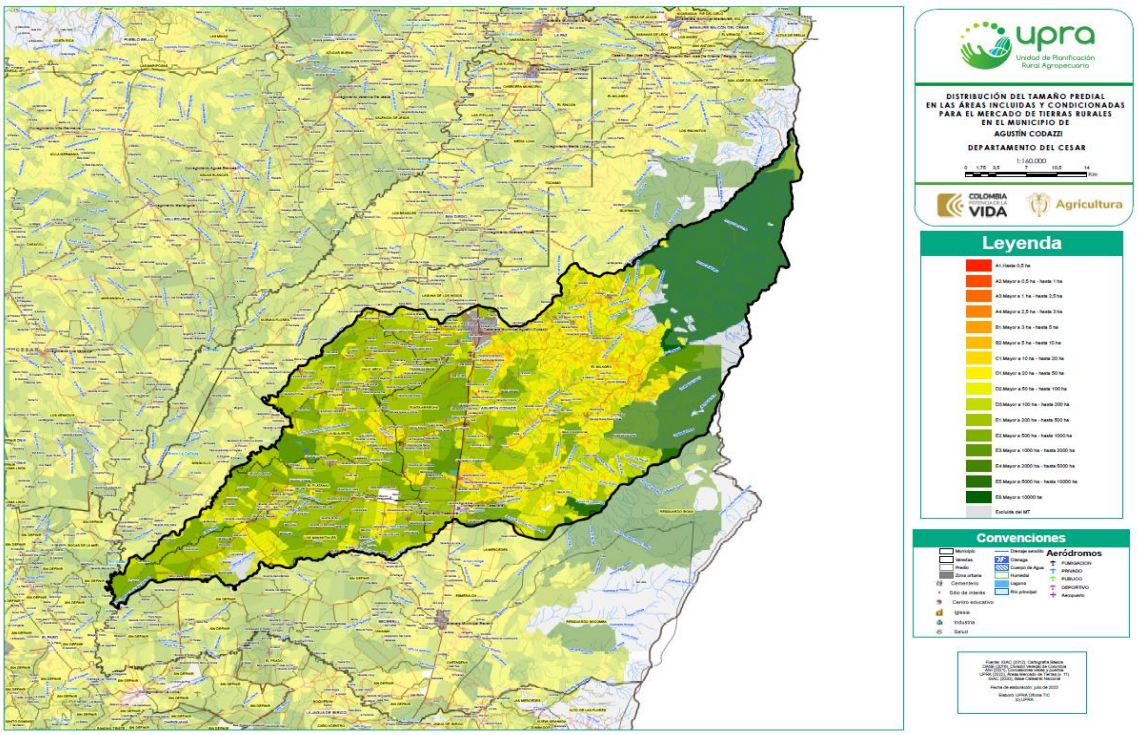
El municipio se encuentra en el rango de informalidad entre 50% y 75%, registrando un índice de informalidad de 0,58, lo cual representa que el 58% de los predios no tienen título y que buena parte de las transacciones inmobiliarias se realizan sin el cumplimiento de las formalidades plenas que exige la normatividad colombiana para demostrar el uso y goce pleno de los derechos como señor y dueño de un predio. Sólo el 42% de los predios que se tranzan

en el mercado cumplen los requisitos ante la ley que demuestran la plena propiedad de un bien, es decir, que la mayoría no pueden acceder a los beneficios que ofrece el estado en cuanto a subsidios, programas de compras de tierras, campañas de préstamos bancarios, adjudicaciones o cualquier otro tipo de auxilio que se da en situaciones de riesgo, aunado a lo anterior, son predios que no pueden entrar en un mercado apetecible para compradores externos. Es común que las negociaciones se lleven a cabo con el documento denominado carta venta, algunas veces autenticado en notaria o en otros casos los predios son usufructuados por herederos sin realizar el debido trámite de sucesión.

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

En cuanto a la distribución del tamaño de los predios el rango que predominan es mayor a 20 ha hasta 50 ha en un 32,86%, seguido de mayor a 10 ha hasta 20 ha en un 20,66%, ambos porcentajes refieren a predios dentro de las áreas incluidos y condicionadas del mercado de tierras, esto conlleva a pensar que en Agustín Codazzi se encuentre un número considerable de predios en los que se pueden desarrollar proyectos productivos de escala, situación que en parte beneficia el mercado de tierras y la producción del sector. No se evidenció relación entre tamaño de los predios y precios de la tierra por hectárea, en general, en Agustín Codazzi no existe relación entre el tamaño predial y los precios unitarios de la tierra.

Figura 22. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Agustín Codazzi



Fuente: UPRA (2023).

4.4.3 Dimensión de ordenamiento territorial

La norma que regula el uso del suelo en el municipio corresponde al Acuerdo No. 11 de agosto 29 de 2000 "Por medio del cual se aprueba y se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT para el periodo 2000-2008". El componente rural adjunto al PBOT municipal, el suelo de producción rural se clasifica en: suelo para uso agropecuario intensivo, Suelo para uso agropecuario semintensivo y suelo para uso forestal productor y agroforestería.

Lo anterior define cuales son las zonas del territorio municipal aptas para la producción agropecuaria, forestal productor y de bosques, esta delimitación es importante para el desarrollo de cualquier proyecto productivo que se pretenda desarrollar. La explotación de carbón a cielo abierto es una de las actividades que dinamiza la economía del municipio de Agustín Codazzi, siendo una

importante fuente de empleo para sus habitantes. Sin embargo, esta actividad puede considerarse como un factor generador de conflicto de uso, dado que, aunque la actividad se está desarrollando formalmente, puede llegar a afectar negativamente la producción de los cultivos y las fuentes de agua por temas de contaminación, generando desplazamiento de mano de obra, toda vez que la minería reporta pagos de jornal mucho más alto que el brindado por la realización de labores de campo.

Además, en el municipio se están desarrollando algunos proyectos de venta de lotes campestres, no obstante, es una actividad de bajo impacto que no genera ningún tipo de conflicto respecto al uso agropecuario. En cuanto al turismo, el municipio tiene potencial, por sus paisajes, clima, condiciones de seguridad. Sin embargo, el mal estado de la vía de acceso resulta una limitante para el desarrollo de esta actividad.

La industria no se considera un factor que genere conflicto porque no se realiza ningún tipo de transformación industrial de productos, excepto la de extracción de aceite de palma.

4.4.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El municipio de Agustín Codazzi es fundamentalmente de vocación agropecuaria. Al estar regido por un gran accidente geográfico como la Serranía del Perijá, presenta todos los pisos térmicos, dando lugar a variedad de productos agrícolas y oferta hídrica que alcanza a irrigar el terreno plano. En la parte plana del municipio se cultiva principalmente palma, yuca, maíz, plátano, limón Tahití, además de ganadería de doble propósito, con una alta producción de leche que se vende directamente a las plantas pasteurizadoras de los municipios vecinos y buena parte es transformada en queso dentro de las mismas fincas para consumo interno; en esta zona también se da la cría de especies menores. En la serranía predominan los cultivos como café, cacao, plátano, caña, lulo, mora, tomate de árbol y hortalizas. El valor del jornal en el municipio de Agustín

Codazzi para desarrollo de actividades agropecuarias es de $45.000 a $55.000 sin 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 Agustín Codazzi

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Palma de Aceite	10.100,00	3,00
Café	4.481,48	0,83
Frijol	915,00	1,00
Cacao	895,00	0,50
Maíz Amarillo Tradicional	890,00	2,00
Maíz Amarillo Tecnificado	350,00	2,10
Caña panelera	332,00	60,00
Maíz Blanco Tradicional	295,00	2,00
Plátano consumo interno	273,00	8,00
Mango Kent, Keit, Hilacha	105,50	14,00

Fuente: EVA (2022).

4.4.5 Dimensión económica

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

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada al nororiente del municipio, en la parte alta de la Serranía de Perijá, colindando con los resguardos indígenas, localizada dentro de las áreas incluidas y

condicionadas del mercado de tierras, con 25,78% de tiempo de desplazamiento entre 5 y 6 horas, seguidos con 25,21% entre 4 y 5 horas. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 11- 18 puntos, con capacidad productiva muy mala. Topografía moderadamente escarpada y fuertemente escarpada, con pendientes de 50-75% y mayor a 75% respectivamente. Predominan con un 34,13% de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con un 26,95% de predios en el rango mayor a 10 ha hasta 20 ha. Vías malas y suelos aptos para la agricultura.

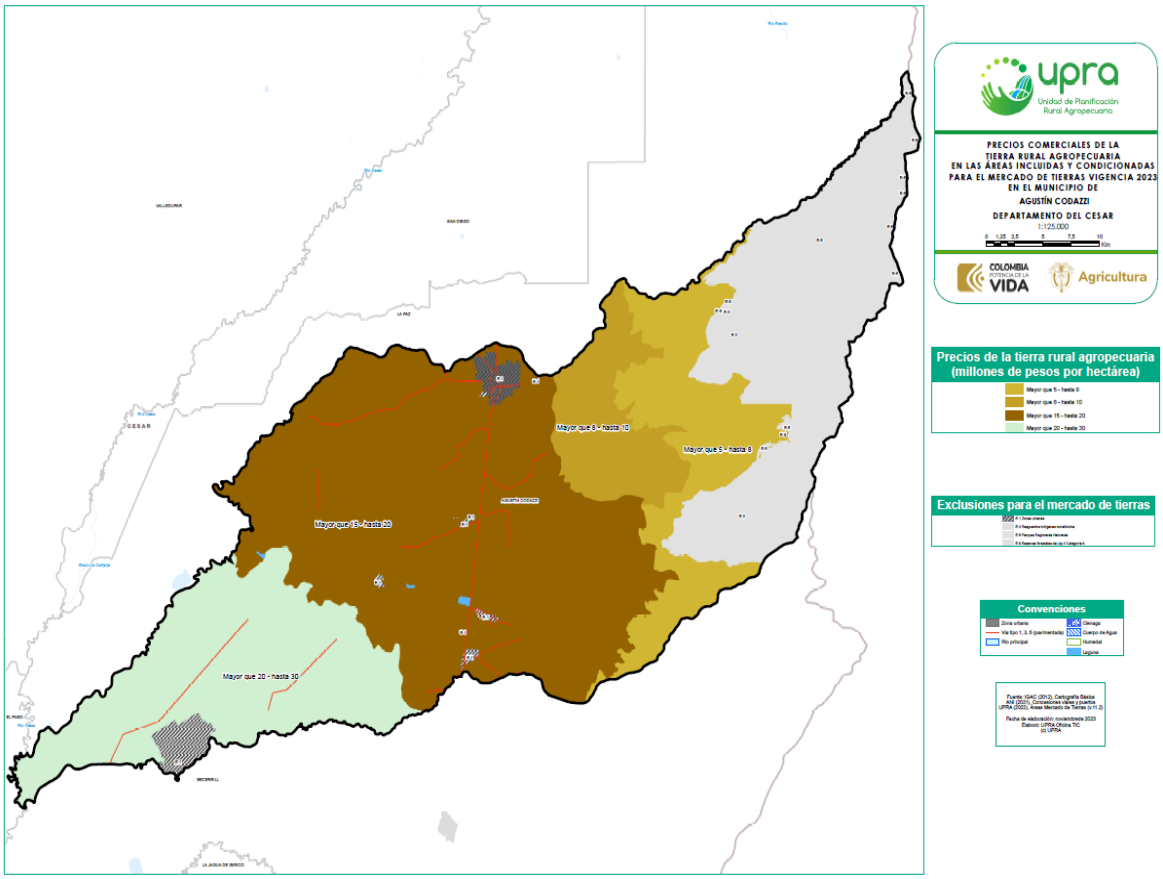
Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada al nororiente del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras, con 31,20% de tiempo de desplazamiento entre 2 y 3 horas, seguidos con 23,43% entre 3 y 4 horas. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 19- 26 puntos, con capacidad productiva mala a muy mala. Topografía moderadamente escarpada y fuertemente escarpada, con pendientes de 50-75% y mayor a 75% respectivamente. Predominan con un 44,28% de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con un 24,34% de predios en el rango mayor a 10 ha hasta 20 ha. Vías malas y suelos aptos para la agricultura.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada en el centro del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 70- 76 puntos, con capacidad productiva buena. Topografía plana, con pendientes de 0-3%. Predominan con un 30,11% de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con un 18,59% de predios en el rango mayor a 10 ha hasta 20 ha. Vías buenas y suelos aptos para la agricultura y ganadería.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada al sur occidente del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 70- 76 puntos, con capacidad productiva buena. Topografía plana, con

pendientes de 0-3%. Predominan con un 23,47% de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con un 21,60% de predios en el rango mayor a 50 ha hasta 100 ha. Vías buenas y suelos aptos para la agricultura y ganadería, ocupado principalmente por cultivo de palma.

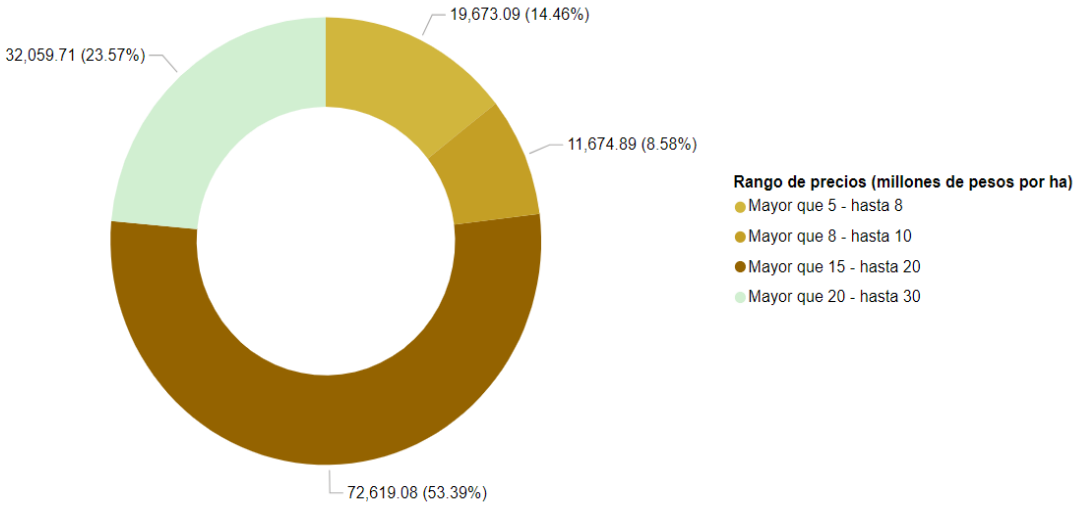
Figura 23. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en Agustín Codazzi



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente gráfica muestra que el rango de precios de la tierra rural predominante es mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea con un 53,39% de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras.

Figura 24. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Agustín Codazzi



Fuente: UPRA (2023).

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

Rango de precios (millones de pesos /hectárea)	Área (ha)	Veredas	Valor Potencial	Tiempo de desplazamiento	Promedio tamaños prediales	Uso-actual predominante
Mayor que 5 hasta 8	19.673,09	Paraíso, Buenos Aires	11 -18 puntos	Entre 5-6 horas	Mayor a 10 ha hasta 20 ha y Mayor a 20 ha hasta 50 ha	Bosque y agricultura
Mayor que 8 hasta 10	11.674,89	La Esmeralda, Tierra grata, San Martín	19 – 26 puntos	Entre 2-3 horas	Mayor a 10 ha hasta 20 ha y Mayor a 20 ha hasta 50 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	72.619,08	La Guajirita, Punta Arrecha, Caño Seco	70 -76 puntos	Menor a 1hora	Mayor a 10 ha hasta 20 ha y Mayor a 20 ha hasta 50 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 20 hasta 30	32.059,71	El Platanal, Los Manantiales	70 -76 puntos	Entre 1 - 2 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha y Mayor a 50 ha hasta 100 ha	Agrícola y pecuario. Cultivo de palma

Fuente: UPRA (2023).

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

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Cultivos transitorios	$1.000.000 - $1.200.000	ha	Anual	Zonas planas y quebradas
Ganadería	$ 20.000 - $25.000	Cabeza de ganado	mes	Zonas planas y zonas quebradas. Tierras con buenos pastos y disponibilidad de agua.

Fuente: Alcaldía de Agustín Codazzi (2023).

Existen otras modalidades de arriendo donde el propietario permite la siembra de cultivo transitorio principalmente yuca y maíz a cambio de recibir la tierra sembrada en pastos. En otros casos el propietario recibe una participación de 1/3 de la cosecha, de esta manera se utiliza sobre todo en cultivos de hortalizas.

4.4.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras en Agustín Codazzi

En el municipio de Agustín Codazzi el mercado de tierras rurales esta diferencialmente marcado principalmente por la facilidad o dificultad de acceso a los sectores y la distancia al casco urbano, a mayor distancia y menor calidad de vías el precio de la tierra disminuye considerablemente.

Los polígonos localizados en la parte alta de la Serranía con vías regulares a malas, topografía escarpada, con valores potenciales entre 27 -34 puntos y capacidad productiva mala a muy mala, son los que presentan los menores rangos de precios. Mientras que las zonas más cercanas a la cabecera municipal, con buenas vías, con topografía plana, con valores potenciales entre 70 -76 y capacidad productiva buena, ocupadas por cultivo de palma, son las que presentan los rangos de precio de tierra más alto.

La cercanía a la ciudad de Valledupar capital del departamento, ha contribuido en el desarrollo económico del municipio, dado que tiene acceso directo a diferentes servicios comunales, educativos, institucionales y económicos, este es un factor puede considerarse positivo para la dinámica del mercado de tierra de Agustín Codazzi.

Un renglón importante en la economía de Agustín Codazzi es el cultivo de Palma, continuando con el café, el cacao, la yuca, el maíz, plátano, hortalizas, entre otros. En general el municipio es bastante productivo, no obstante, en la parte de la Serranía presenta dificultades de acceso por la topografía y el estado regular de las vías, situación que es más crítica en época de invierno, siendo este un factor negativo respecto al intercambio de todo tipo de actividad productiva agropecuaria.

Sobre las principales vías de acceso al municipio (pavimentadas), los predios con frente a estas vías cuentan con 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. Lo mismo sucede con las áreas donde se están desarrollando proyectos de vivienda campestre.

4.5 Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Astrea

4.5.1 Dimensión contextual

Astrea está ubicado en el centro occidente del departamento del Cesar, en la región natural denominada Valle del río Ariguaní. Limita al oriente con los municipios de El Paso y Chiriguana, al sur con el municipio de Chimichagua, al norte y occidente de su territorio limita con el departamento del Magdalena. Posee un clima netamente tropical, con una temperatura promedio aproximada de 28°C y precipitaciones aproximadas en el año de 1.600 mm. Su altitud media es de 200 metros y su topografía es prácticamente plana con pequeñas

elevaciones. Que de acuerdo con la clasificación de Holdridge presenta un piso término medio y se encuentra dentro de Bosque Seco Tropical (bs-T).

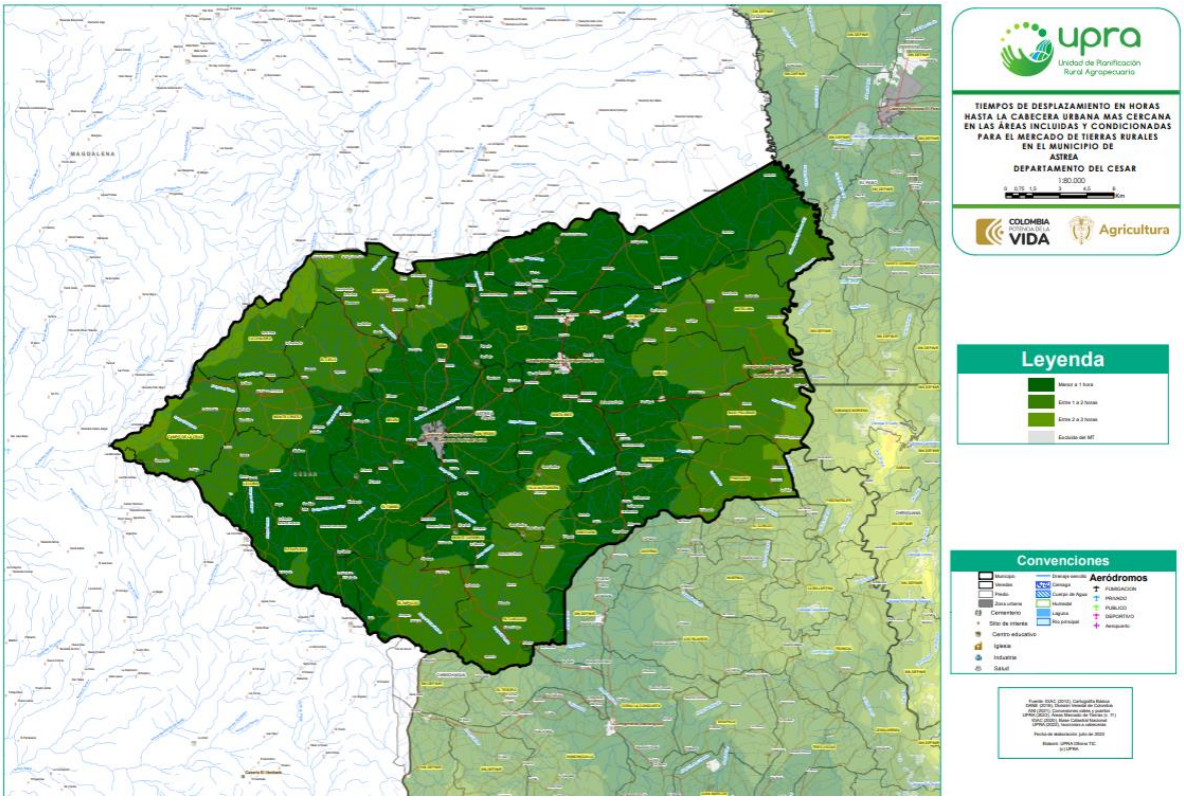
Conforme a lo dispuesto en el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Astrea (2014), el municipio en su zona rural se encuentra dividido territorialmente en veintiún (21) veredas distribuidas en seis (6) Corregimientos, con su cabecera corregimental, nombrados a continuación: Arjona, Santa Cecilia, El Hebrón, La Ye, Montecristo y Nueva Colombia. Con relación a los servicios públicos en el caso del servicio de energía eléctrica se alcanza una cobertura aproximadamente del 70%, en las veredas como Pinogano, Piedralito, caimancito y Montebello no se cuenta con cobertura; el servicio de acueducto tiene en la cabecera municipal una cobertura del 92% y en los corregimientos de aproximadamente el 83%, en tanto que en la zona rural dispersa la cobertura es de aproximadamente un 30% el resto de la población toma el recurso mediante jagüeyes y pozos profundos; en cuanto a alcantarillado solo presenta cobertura urbana.

En el sistema de conectividad a internet hay deficiencias, sin embargo, en las zonas rurales las escuelas cuentan con acceso a internet, hay señales de red con diferentes operadores, en el corregimiento de potrerillo no hay acceso al servicio. La adecuada infraestructura y prestación de los servicios públicos influye notablemente en la dinámica del mercado de tierras, pues el acceso a los servicios básicos genera una percepción de desarrollo e incide directamente en la calidad de vida de los pobladores rurales. En este sentido, el municipio en su mayoría presenta una mediana cobertura de servicios de acueducto y energía eléctrica, en los sectores que cuentan con alcantarillo y agua potable se presentan los mayores precios comerciales de la tierra rural.

En cuanto a la infraestructura vial, se cuenta con una cobertura vial aproximada del 98%, la cabecera municipal, los corregimientos de Arjona y La Ye se encuentran conectados con la capital del departamento y el resto del país por medio de la vía nacional Troncal del Caribe, la cual se encuentra pavimentada

de calidad intermedia. Las conexiones con la zona rural se hacen a través de caminos que se vuelven intransitables en invierno, en el sector del Caimancito el transito se realiza en moto en un recorrido entre 1 a 2 horas. 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 las zonas cercanas a los límites municipales del oriente, occidente y al sur se dan tiempos de desplazamiento entre 2 a 3 horas hasta el centro del municipio, mientras que las zonas cerca de la cabecera municipal y los cascos urbanos de los corregimientos presentan desplazamientos menores a 1 hora.

Figura 25. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Astrea



Fuente: UPRA (2023).

El municipio cuenta con la presencia institucional de Banco Bogotá, Bancolombia y BBVA, ICBF, Universidad del Magdalena, ESAP, (programas) UNAD. Otros

servicios como el registro de la propiedad inmueble deben hacerse en la oficina de la Superintendencia de Notariado y Registro ubicada en Chimichagua.

La hidrografía de Astrea se integra en la región Magdalena-Cauca, con subzonas como el Bajo Magdalena y el río Ariguaní. La red de drenaje está formada por arroyos y caños que fluyen hacia el río Cesar al este y el río Magdalena al oeste. El río Cesar es el principal río de la región, junto a poblaciones como Santa Cecilia y Las Palomas. En el centro del municipio, la quebrada Astrea es notable, pero enfrenta problemas de contaminación, hacia el sur, el arroyo Perete y otros cuerpos de agua, como caños y arroyos, son importantes para el ecosistema de humedales del Bajo Cesar, con la quebrada Culebra desembocando en la ciénaga Pijiño (IGAC, 2020a). A pesar de la destacada cobertura hídrica, el municipio no cuenta con un distrito de adecuación de tierras destinados al mejoramiento de los rendimientos agrícolas que permita una mayor producción de productos agropecuarios.

La asociatividad es una figura para pasar de pequeño a mediano, inclusive, a gran productor, eso les permite competir en los mercados. Así mismo, en el municipio se ha potenciado la participación de las mujeres rurales en diferentes proyectos, actualmente se encuentran en proceso de formalización ampliado el concejo Territorial de planeación, en donde se incluyó la participación del género y la representación de la mujer rural. La participación juvenil se ha visto implementada en los programas como "Soy Joven Soy Rural", programa de Técnicos Agricultores, estos programas se han implementado dado que se ha visto el relevo generacional en el campo. Finalmente, para el adulto mayor se cuenta con la Casa para Adulto Mayor, los programas de lúdicas y atención médica. En todos estos proyectos la alcaldía brinda el apoyo y acompañamiento a dichos procesos de participación. La organización en el sector productivo permite no solo tener acceso a recursos financieritos para apoyar y fortalecer las actividades agro si no también fortalece la competitividad y la participación en ciclos de comercialización, acopio de cantidades de producción que el

comprador (plaza, intermediario, acopiador, transformador) generalmente requiere.

Finalmente, en relación con el componente de seguridad, el municipio de Fonseca presenta un nivel riesgo **Medio Bajo** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV según la Unidad Para las Victimas (UARIV 2022), el cual es uno de los municipios de la región con bajos índices de violación de derechos con ocasión del conflicto interno, variable que incide de manera positiva a la hora de dinamizar el mercado de tierras, en tanto que pobladores como agentes externos perciben seguridad en el territorio, en la compra y venta de tierras, y en las oportunidades e inversiones que se puedan presentar en el municipio.

4.5.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad

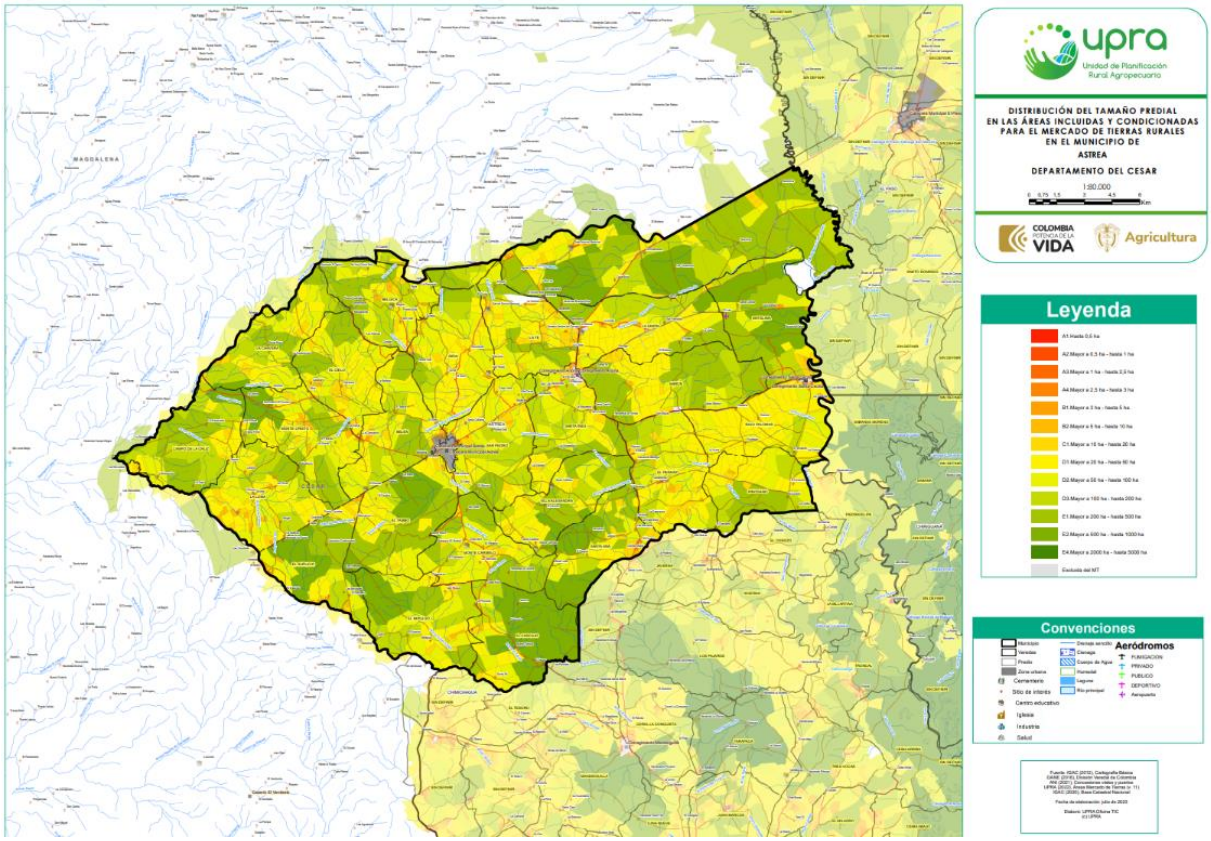
Según los indicadores demográficos el municipio cuenta con una población para el 2024 de 23.300 habitantes, de los cuales el 47,2% es rural y el 52,8% habita en el sector urbano. Presenta una población étnica total de 3.616 habitantes, lo que representa el 15,52% del total (TerriData, 2024a).

Astrea se clasifica en la categoría de ruralidad **Rural**. De acuerdo con los índices de informalidad el municipio de Astrea presenta informalidad mayor de 25% y hasta el 50% donde las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2022), 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 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 predial de acuerdo con el mapa de distribución de tamaño de la propiedad rural, se identifica que, en general el municipio no presenta una distribución predial uniforme, sin embargo, el caso de los predios ubicados cerca del casco urbano y los corregimientos se encuentran áreas entre 3 y 20 hectáreas, en el caso de los predios ubicados en los sectores de Pinogano, Bajo

Palomas, El Paraíso, La Unión, Siria entre otros, se encuentran áreas ende 20 y 10 hectáreas, hacia el al occidente y sur del municipio y en general cerca de los límites municipales se encuentran áreas superiores 100 hectáreas, en general predomina la mediana propiedad (áreas entre 20 ha y 200 ha) en un 62,83% del total.

Figura 26. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Astrea.



Fuente: (UPRA, 2023)

4.5.3 Dimensión de ordenamiento territorial

En cuanto o a la clasificación de territorio y los usos principales en el suelo rural, estos se encuentran normativamente dispuestos en el Esquema de Ordenamiento Territorial aprobado mediante el Acuerdo 15 del 2014 "por el cual se adopta la revisión del corto y mediano plazo del esquema de ordenamiento territorial del municipio de Astrea y se dictan otras disposiciones".

Tabla 24. Usos del suelo rural del municipio de Astrea

Clasificación de usos del suelo	Usos del suelo			
	Principal	Complementario	Compatible	Restringido
Agrícola (Art. 232)	Uso agrícola con labranza mínima y agricultura ecológica, cultivos transitorios y cultivos permanentes de tipo comercial.	Ganadería intensiva con riego suplementario y silvopastoril.	Forestal comercial, vivienda Campesina, bodegas, silos, pesebreras y agroindustrias	Lotificaciones, parcelaciones y proyectos recreativos.
Agroforestal (art 233)	Uso Agroforestal protector y productor.	Uso agroforestal, cultivos permanentes, sistema multiestrato, cultivos semipermanentes y sistemas multiestrato y silvopastoril.	Vivienda campesina, silos, bodegas y pesebreras.	ganaderías, lotificaciones, parcelaciones y agroindustria.
Ganadería (Art 234)	Uso pecuario extensivo con rotación de pastoreo.	Silvopastoril.	Forestal comercial, agroindustrias, vivienda campesina, silos bodegas y pesebreras.	Parcelas, lotificaciones y proyectos recreativos.
Suelo minero (Art 237)	Minería con aprovechamiento forestal y medidas de mitigación ambiental.	Vivienda de los trabajadores, celador y depósitos.	Bodegas, explotación forestal, cultivos de subsistencia o pancoger, ganadería extensiva en pendientes mejores de 25 grados y cultivo transitorios de periodo vegetativo corto.	Ganadería, agricultura y agroindustrias, recreativos grupos 1 y 2, institucional grupo 1, 2 y 3

Fuente: (Alcladia Municipal de Astrea, 2014).

Astrea es un municipio con vocación principalmente agrícola, agroforestal y ganadera; sobre dichas actividades se han generado diferentes conflictos de usos del suelo a causa de la sobreutilización, las malas prácticas de manejo en los sistemas productivos, el desarrollo de las actividades mineras (ladrilleras y

material de cantera) ejemplo de esto en el sector de El Porvenir vereda La Puerta, estás prácticas en gran parte del territorio inciden en el incremento de la erosión, desertificación e inundaciones.

4.5.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El principal soporte económico más representativo para este territorio es el sector de la ganadería doble propósito con la existencia 75.045 bovinos y 14.000 ovinos caprinos; en segundo lugar, se desarrolla las actividades agrícolas con la producción de diferentes productos como yuca, maíz, patilla y cítricos (Limón, Pomelo y naranja), estos últimos se caracterizan puesto que Astrea hace parte con Chimichagua del corredor cítrico. Igualmente se desarrolla la pesca artesanal para el auto consumo. Consultado el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales 2019 - 2022, elaborado por la UPRA, con base en la información suministrada por municipios, SICA de la Federación Nacional de Cafeteros, ENAM -DANE y Fedearroz; y agremiaciones de productores locales, entre otros. Se tiene que para el año 2022 el municipio de Astrea registra de manera representativa los siguientes cultivos:

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

CULTIVO	ÁREA COSECHADA (Ha/año-Semestre)	RENDIMIENTO Ton/Ha
Maíz Blanco	840,00	1,50
Maíz Amarillo	800,00	1,50
Palma de Aceite	300,00	3,20
Naranja demás variedades	219,86	10,00
Limón Tahití	120,86	10,00
Limón Mandarino	76,29	10,00

Fuente: EVA (2022).

En el sector secundario, la transformación de las materias primas se da en la actividad de agroindustria, actividad dedicada principalmente a la transformación de los productos pecuarios como la leche y el queso. Otra actividad importante es la minería, ubicadas principalmente en la vereda La puerta, cantera con extracción de material, allí mismo en esta vereda se ubica la empresa Hocol S.A para la extracción de Gas.

En cuanto a la jornada laboral, en el municipio el jornal esta entre $35.000 - $40.000 sin almuerzo, en una jornada de 7:00 am a 12:00 am, para las actividades de guadaña y fumigación el jornal está en promedio en $50.000/día

4.5.5 Dimensión económica

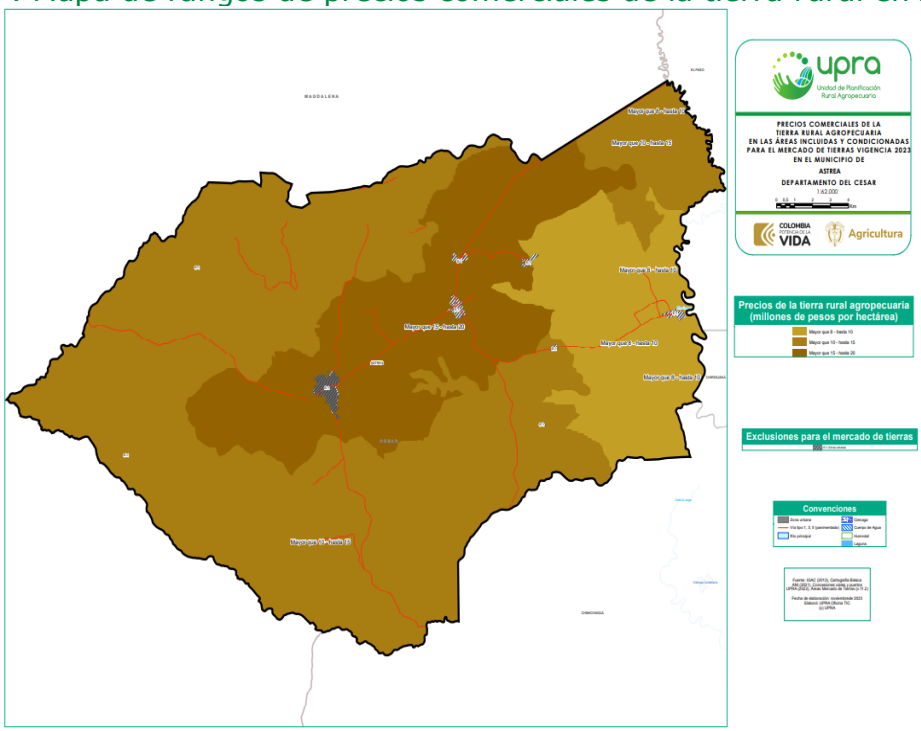
Los rangos de precios de la tierra rural definidos en el municipio de Astrea son los siguientes:

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Son tierras ubicadas al oriente del municipio principalmente en las veredas Bajo Palomas y Pinogano, con suelos de buena capacidad productiva, predominan con el 79,82% tierras clase 06 con valor potenciales ente 53 y 58 puntos, relieve plano, con pendientes inferiores del 3%, estas tierras se encuentran más alejadas del casco urbano con varios accesos viales, con el 80.69% se presenta tiempos de desplazamiento entre 1 y 2 horas, y tamaños prediales predominantes mayor a 20 ha hasta 100 ha.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Son tierras de clima templado húmedo, ubicadas en las veredas La Ye, Siria, Bélgica, El Cielo, La Chavera, Monte Cristo, Campo de la Cruz, La Loma, El Impulso, El Cascajo, Santa Ana, El Paraíso, entre otros, con predominio en 46,54% tierras clase 04 con rango de valores potenciales entre 64 y 69 puntos y relieve plano y ligeramente ondulado con pendientes inferiores al 12%, presenta buenos accesos viales con tiempos de desplazamiento entre 1 y 2 horas, y tamaños prediales predominantes mayor a 20 ha hasta 100 ha.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Son tierras ubicadas en el centro del municipio principalmente ceca del casco urbano del municipio (en las veredas San Pedro, Santa Inés, Belén, La unión, Ebron, entre otras), son tierras medianamente productivas, con predominio de valor potencial entre 64 y 69 puntos, relieve plano y ligeramente ondulado con pendientes inferiores al 12%, presenta buenos accesos viales y cercanía a los centros de consumo con tiempos de desplazamiento menor a 1 hora, y tamaños prediales predominantes mayor a 20 ha hasta 50 ha.

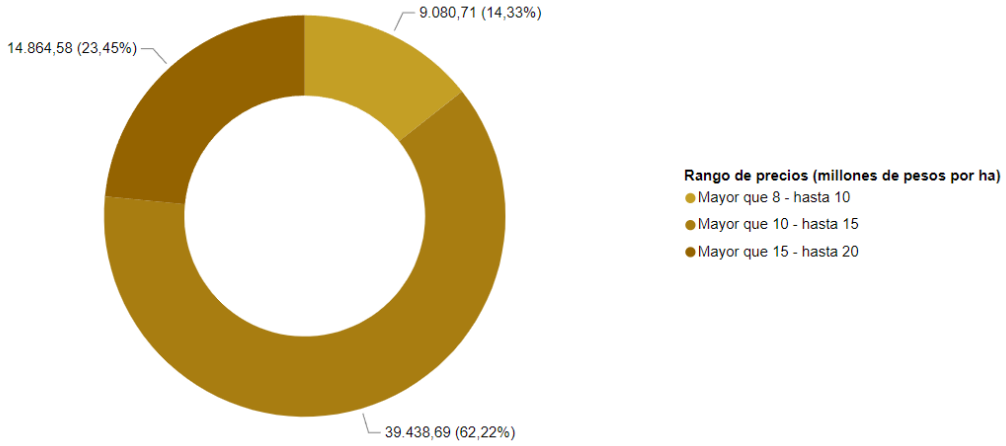
Figura 27. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Astrea.



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente gráfica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Astrea, donde el rango de precio predominante es mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea con un 62,22% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 28. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Astrea.



Fuente: UPRA (2023).

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

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	9.080,71	El Paraíso, Ebron, Bajo Palomas y Pinogano	53-58 puntos.	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 20 hasta 100 ha	Agrícola y pecuario.
Mayor que 10 hasta 15	39.438,69	Matelima, La Ye, Siria, Bélgica, El Cielo, La Chavera, Monte Cristo, Campo de la Cruz, La Loma, El Impulso, El Cascajo, Santa Ana, El Paraíso, entre otros	64-69 puntos.	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 20 hasta 100 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	14.864,58	San Pedro, Santa Inés, Belén, La unión, entre otras	64-69 puntos.	Menor a 1 hora	Mayor a 20 hasta 50 ha	Agrícola y pecuario

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio existe oferta para el arrendamiento de tierras rurales principalmente para el establecimiento de cultivos y actividades pecuarias. De acuerdo con las entrevistas realizadas, se informó que, el arriendo se da principalmente para la siembra del cultivo de yuca y maíz.

Tabla 27. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Astrea.

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola	De $ 1.800.000 a $ 2.400.000	Ha	Anual	Tierras arrendadas para yuca, maíz.
Ganadero	De $ 1.000.000 a $ 1.250.000	Ha	Anual	Contratos de 4 años

Fuente: Alcaldía de Astrea (2023).

4.5.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras en Astrea

El municipio de Astrea se caracteriza por su ubicación, su relieve de lomerío y plano hace un lugar apropiado para las actividades agropecuarias. Los suelos en general son de media y buenas condiciones agrologicas.

Actualmente la actividad ganadera doble propósito es la que impulsa el desarrollo del municipio, seguidamente las actividades agrícolas con la existencia de cultivos como la yuca, maíz y frutales, en este último destacando que el municipio hace parte del corredor cítrico del departamento, finalmente la presencia de actividades mineras genera varios recursos económicos y empleo para la comunidad.

El rango de precios más bajo representa la deficiencia de cobertura de servicios públicos rurales y las condiciones de accesibilidad a la zona. La zona más próxima a la cabecera urbana, presenta los rangos de precio de tierra rural más altos, favorecido además de la ubicación por la cobertura de infraestructura de comunicación, el acceso a los centros de consumo y la pendiente.

En atención a las principales variables que participan en la dinámica de tierras e inciden el en valor comercial de estas, se identificó que para Astrea, el menor rango de precios presenta los rangos de valor potencial menores, tiempos de desplazamiento mayores y tamaño promedio de los predios mayores, en la medida que el rango de precio aumenta, las condiciones en cada una de estas variables mejora, siendo así que, el mayor rango de precios presenta suelos con valores potenciales entre 64-69 puntos, tiempos de desplazamiento menores a 1 horas y tamaños de predios predominantes mayores que 20 ha hasta 50 ha.

Por otro lado, el rango de precios predomínate en el municipio es mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea, con 39.438,69 ha, representado por el 62,22% del total de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras.

La tenencia de la tierra influye notablemente en el valor unitario del suelo, dado que existe un índice de informalidad de aproximadamente el 42% en todo el municipio, representando la posible carencia de títulos formales a nivel predial, afectando las dinámicas del mercado inmobiliario y el desarrollo agropecuario, siendo así que el mercado de predios se hace más cerrado principalmente entre familiares y vecinos.

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 Astrea dicho índice es de (0,131), 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.

4.6 Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Becerril

4.6.1 Dimensión contextual

Becerril es un municipio localizado en el departamento de Cesar, a una distancia aproximada de 96 kilómetros de la capital Valledupar. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado al nororiente del departamento. Presenta los siguientes límites: Al norte con el municipio de Agustín Codazzi; al Oriente con la República Bolivariana de Venezuela, con quien comparte la Serranía de Perijá; al sur con el municipio de La Jagua de Ibirico; y al occidente con el municipio de El Paso.

El municipio presenta diversidad climática, con ambientes que varían desde climas fríos y templados en las zonas montañosas (estribaciones de la Serranía de Perijá), hasta climas cálidos, secos y húmedos en las zonas planas, originados por las temperaturas elevadas y por la acción de los vientos. Esta condición posibilita la diversificación de cultivos, permitiendo al municipio autoabastecerse y en algunos casos comercializar los excedentes, lo que puede resultar atractivo para el mercado de tierra del municipio, dado el potencial para el desarrollo de cualquier proyecto productivo. La temperatura promedio es de 28 °C, siendo abril el mes de mayor temperatura y enero el de menor; la humedad relativa promedio anual es de 77% y el promedio de la precipitación es de 198 mm, asociada a la Zona de Convergencia Intertropical (ZCIT), distribuida en un régimen bimodal que se extiende entre los meses de abril a junio y agosto a noviembre, siendo septiembre el mes más lluvioso.

En el territorio se identifican varias unidades morfológicas, al oeste se encuentra el valle del río Cesar de relieve plano y bajo, con altitudes entre 100 y 500 metros sobre el nivel del mar, y una importante actividad agrícola. Al este se encuentra la Serranía de Los Motilones, de relieve montañoso y altitudes superiores a 3.000 metros sobre el nivel del mar, con una gran diversidad de

ecosistemas y especies. Las otras tres unidades geomorfológicas son las montañas del Perijá, las colinas del Perijá y los llanos aluviales del río Ranchería.

Respecto al cambio climático y gestión de riesgo, en el territorio existen unas áreas inundables en las partes bajas del municipio, asociadas a las zonas aluviales de los ríos Maracas y Tucuy; también áreas remoción en masa, presentes en la parte alta del municipio; vientos torrenciales e incendios, en la parte baja que debido a las altas presiones provocan una escasez de precipitaciones relacionadas con los vientos Alisios relativamente secos que durante el invierno soplan por el noreste.

Con base en censo 2018 del DANE, para el año 2024 se proyecta una población de 25.208 habitantes de los cuales el 74,20% se encuentran en área urbana y el restante 25,80 % en área rural (TerriData, 2024d). La clasificación de la categoría de ruralidad lo determina como un municipio **Rural**. En cuanto a la presencia de población étnica tan solo se reportan población indígena de 11,02% y afrocolombiano con un porcentaje de 14,25% (TerriData, 2024d). Los grupos que se encuentran asentados en el municipio de Becerril son en su mayoría pertenecientes a la etnia Yukpa, Wiwa, y al pueblo Wayuu. La población indígena se encuentra localizada en la Serranía de Perijá, y tiene el Resguardo Sokorpa con los siguientes asentamientos: Sikakao, Sokorpa, Santo Tomás, Laureles, Granados, Kusary, Mayoria, Las Peñas, San Genaro, Santa Rita, La Momia, La Merika, Ipika, Cuya y Asatapo.

Becerril se encuentra dentro de los municipios catalogados como ZOMAC (Zonas más afectadas por el conflicto armado) y PDET (Programa de Desarrollo con Enfoque Territorial), juntamente con las comunidades y los diferentes actores, se definieron: el Pacto Municipal para la Transformación de Becerril (PMTB); el Pacto Étnico de Resguardo Asociación de Autoridades Indígenas Yukpa – Sekeimo y Plan de Acción para la Transformación Regional (PATR) Subregión Sierra Nevada–Perijá – Zona Bananera.

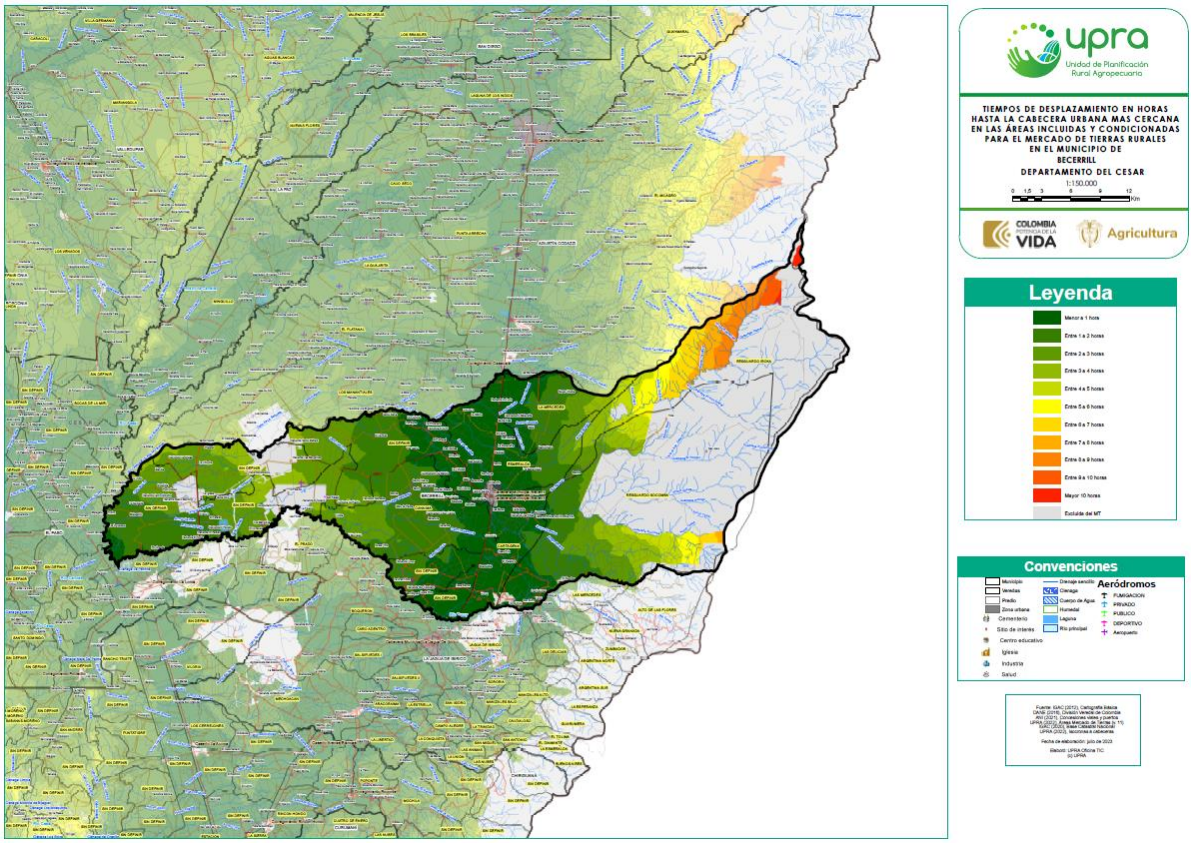
De conformidad con el Acuerdo No.003 del 29 de abril de 2020 "Por medio del cual se aprueba y se adopta el Plan de Desarrollo Municipal "Más Equidad, Desarrollo y Gobierno 2020 - 2023, del municipio de Becerril de conformidad con lo establecido en el artículo 126 de la Ley 2010 de 27 de diciembre de 2019", el municipio de Becerril se encuentra conformado por dos corregimientos: Estados Unidos y La Guajirita y 40 veredas: Hatos La Guajira, Manantial 1, Manantial 2, Socorpa, Veredas Bocas de roncón, Brisas del Maracas, Buena Vista, Canaima, caño Seco, Cartagena, Capiguara, Batatal, Tucuisito, carrizal, Canadá, El Centro, El Once, Fátima, Florida, La Esmeralda, La Loma, Las Mercedes, Maracas, Yoba, Betulia, Pitalito, Casablanca, Hatillo, Las Piñas, Remolino, San Genaro, Santa Fe, Tamaquito, Trementina, Tucuy, Santa Rita, Villa Matilde, Socomba, Caño Rodrigo, Montefrío, Progreso, Santa Cecilia, Tierra Seca.

Becerril cuenta una vía de primer orden denominada "Ruta del Sol 2", en el tramo que conecta a Gamarra y Aguachica la cual se encuentra pavimentada, en buen estado de conservación y permite una buena interconexión entre el departamento, la región Caribe y el resto del país. La red secundaria, está conformada por dos carreteras departamentales, una de ellas la vía Becerril - El Paso, que parte de la cabecera municipal hacia el municipio de El Paso y hace parte del corredor vial El Paso - San Diego - Valledupar. Y la otra vía, que parte de la cabecera municipal hacia el municipio de Agustín Codazzi y conforma el corredor vial Codazzi - Becerril - La Jagua de Ibirico.

Las vías que conectan a la cabecera municipal con los corregimientos se encuentran pavimentadas y en buen estado, pero las que van hacia las veredas, son no pavimentadas y en mal estado de conservación, desmejorando notablemente en época de invierno, solo se puede transitar con vehículos de doble tracción. El municipio de Becerril dispone de aproximadamente 305 kilómetros de vía rural de los cuales 60 kilómetros están en asfalto, concreto rígido o en placa huella. La conexión con los resguardos indígenas es bastante complicada, toda vez que, el vehículo llega hasta la vereda Santa Mercedes de donde es necesario continuar por caminos de herradura, con recorridos hasta de

seis horas. Lo anterior representa una limitante para el desarrollo productivo del municipio, dado que dificulta la movilidad de lo producido y aumenta los costos de transporte. Algunos proyectos con apoyo de Gestión de Riesgo buscan mejorar estos accesos mediante de placa huella o concreto rígido en los puntos críticos. En general predominan los tiempos de desplazamientos menores a una hora en la mayor parte del territorio y máximo de dos a tres horas para los sectores más alejados, tal como se ilustra en el mapa de isocronas elaborado por la UPRA.

Figura 29.Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Becerril



Fuente: UPRA (2023).

Con relación a los servicios públicos del área rural: El servicio de energía eléctrica tiene una cobertura aproximada del 40%, combinando el sistema tradicional de

redes con el de plantas fotovoltaicas, las veredas que no disponen del servicio de energía eléctrica son Santander, Caño Seco, La Pedrera, parte de Las Mercedes, parte de Villa Matilde, El Ajillo, El Zorro, El Centro, La Unión, Manantial. Los corregimientos y los centros poblados tienen cobertura del 100%, el servicio lo presta la empresa Afinia. Respecto al suministro de agua en el área rural, a pesar de que el municipio tiene buena disponibilidad de agua, la infraestructura para tratamiento y distribución es deficiente, el líquido en su mayoría es tomado directamente de las fuentes, es decir, no recibe ningún tratamiento. Según la información obtenida, se están ejecutando proyectos de acueductos en Granada y Guajirita. El servicio de comunicaciones e internet tiene una cobertura aproximada del 30%, hay varias antenas instaladas de diferentes operadores, sin embargo, la señal es deficiente.

La adecuada infraestructura y prestación de los servicios públicos influye notablemente en la dinámica del mercado de tierras, pues el acceso a los servicios básicos genera una percepción de desarrollo que incide directamente en la calidad de vida de los pobladores rurales. En este sentido, el municipio en su mayoría presenta una baja cobertura de servicio de energía eléctrica y baja cobertura en el servicio de acueducto; no reflejando una diferenciación de rangos de precios de la tierra comparando los sectores que disponen de servicios públicos, con los que no los tienen.

La presencia institucional está centralizada en el casco urbano del municipio, donde se cuenta con la presencia del Banco Agrario, oficina de Umata, Personería, Registraduría, Juzgados, operador bancario Bancolombia y Notaría. No hay sede del SENA, sin embargo, hace presencia con ofertas educativas en todo el municipio, tanto de programas agropecuarios como en otras áreas. En cuanto a la prestación del servicio de salud, el municipio dispone de un hospital de primer nivel y puestos de salud en los corregimientos.

No existe oficina de registro de instrumentos púbicos, para acceder a registros de transacciones de predios o trámites similares, deben dirigirse a la ciudad de

Valledupar. La carencia de esta entidad en el municipio, además del desconocimiento y los altos costos de este tipo de trámite, se puede relacionar con el alto índice de informalidad en la tenencia de la tierra (0,61), condición que dificultan la comercialización de tierras, la dinámica y el desarrollo de proyectos productivos del municipio.

A Becerril lo recorren numerosas corrientes, entre ellas los ríos Cesar, Maracas, Tucuy, y Calenturitas. Dispone de un distrito de riego, ubicado en el sector de Piñas Cartagena, este sistema funciona por gravedad, riega aproximadamente 250 hectáreas donde se desarrolla ganadería y cultivos como yuca, plátano y maíz. Las zonas donde existen este tipo de adecuaciones que mejoran la productividad de los suelos, se encuentran en el rango intermedio de precios de las tierras, mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea.

Respecto al componente diferencial, en el municipio existen varias asociaciones de mujeres que desarrollan proyectos pecuarios con cría de especies menores y otras líneas de producción. El relevo generacional es muy bajo, porque dadas las malas condiciones de acceso, deficiencia de instituciones educativas que ofrezcan el bachillerato completo y programas técnicos enfocados al agro, además de la ausencia de servicios públicos básicos en buena parte del territorio, no resulta atractivo para los jóvenes continuar en el campo y estas pueden ser las razones para emigran a zonas urbanas buscando oportunidades y mejoramiento de la calidad de vida. Aproximadamente el 70% de los productores está por encima de los 60 años.

En relación con el componente de seguridad, el municipio Becerril presenta un nivel riesgo **Medio** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, lo que puede ser un factor no tan positivo dentro de la dinámica del mercado de tierras, sobre todo para inversores externos (nacionales y extranjeros), dado que esto puede representar una amenaza para la inversión.

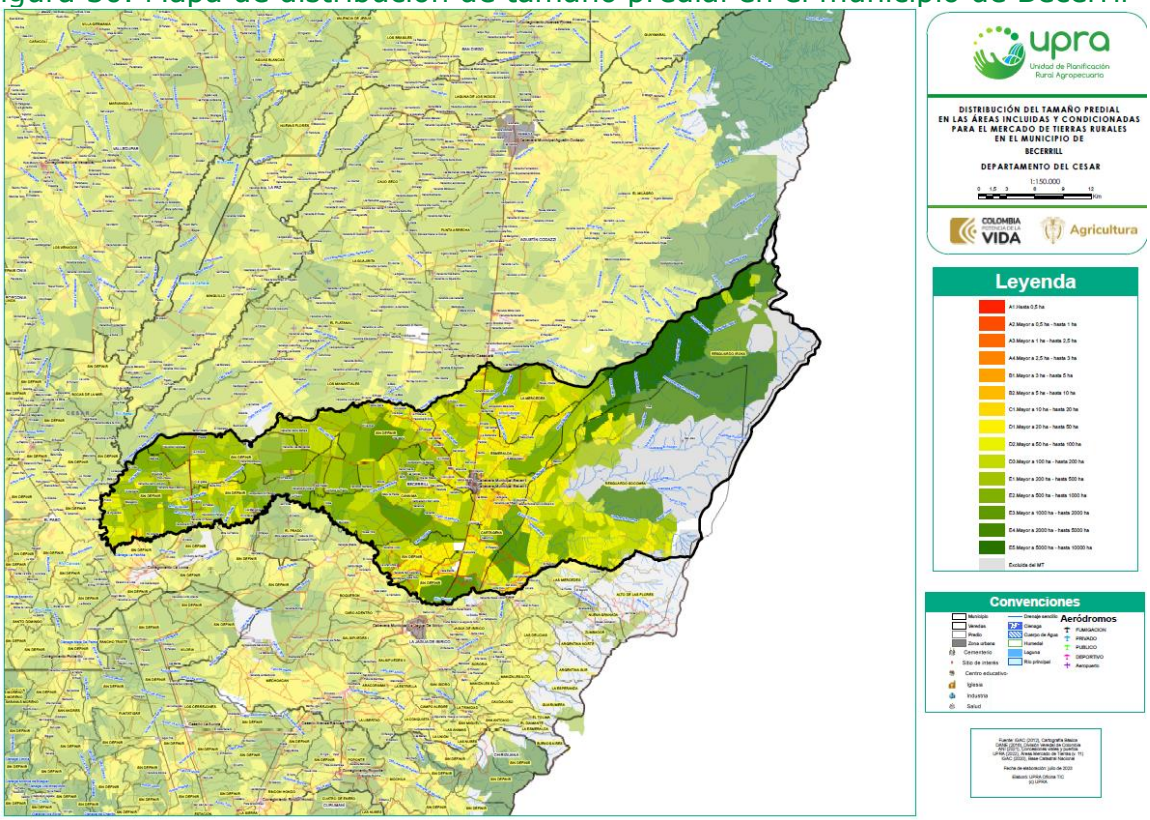
4.6.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad

El municipio se encuentra en el rango de informalidad entre 50% y 75%, registrando un índice de informalidad de 0,61 (UPRA,2023), lo cual representa que el 61% de los predios no tienen título y que buena parte de las transacciones inmobiliarias se realizan sin el cumplimiento de las formalidades plenas que exige la normatividad colombiana para demostrar el uso y goce pleno de los derechos como señor y dueño de un predio.

Sólo el 39% de los predios que se tranzan en el mercado cumplen los requisitos ante la ley que demuestran la plena propiedad de un bien, es decir, que la mayoría no pueden acceder a los beneficios que ofrece el estado en cuanto a subsidios, programas de compras de tierras, campañas de préstamos bancarios, adjudicaciones o cualquier otro tipo de auxilio que se da en situaciones de riesgo, aunado a lo anterior, son predios que no pueden entrar en un mercado apetecible para compradores externos. Es común que las negociaciones se lleven a cabo con el documento denominado carta venta, algunas veces autenticado en notaria o en otros casos los predios son usufructuados por herederos sin realizar el debido trámite de sucesión.

En cuanto a la distribución del tamaño de los predios el rango que predomina es mayor a 20 ha hasta 50 ha en un 35,60%, seguido de mayor a 50 ha hasta 100 ha en un 17,47%, ambos porcentajes refieren a predios dentro de las áreas incluidos y condicionadas del mercado de tierras, esto conlleva a pensar que en Becerril se encuentre un número considerable de predios en los que se pueden desarrollar proyectos productivos de escala, situación que en parte beneficia el mercado de tierras y la producción del sector. No se evidenció relación entre tamaño de los predios y precios de la tierra por hectárea, en general, en Becerril no existe relación entre el tamaño predial y los precios unitarios de la tierra.

Figura 30. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Becerril



Fuente: UPRA (2023).

4.6.3 Dimensión de ordenamiento territorial

La norma que regula el uso del suelo en el municipio corresponde al Proyecto de Acuerdo No.013 de noviembre 29 de 2013 "Por Medio del cual se adopta la revisión ordinaria del corto y mediano plazo del esquema de ordenamiento territorial del municipio de Becerril Cesar". El componente rural adjunto al EOT municipal, el suelo de producción rural se clasifica como a continuación se muestra:

Suelos de Agrícola TU ab 1-3, en área de desarrollo económico con restricción ambiental menor.

CMef1-3-ADSRAM: Uso Agrícola con labranza mínima y agricultura ecológica, cultivos transitorios, cultivos permanentes de tipo comercial, ganadería

semintensiva o de ceba. Suelos de Agrícola. En área de desarrollo socioeconómico con restricción ambiental menor.

ADSRAM: Uso agrícola con labranza mínima y agricultura ecológica, cultivos transitorios, cultivos permanentes de tipo comercial, ganadería semintensiva o de ceba. Suelos de Agrícola de producción DEd1-3r en área de desarrollo socieconómico con condiciones ambientales por deterioro de la biodiversidad.

DEd1-3r ADSCAB: Uso agrícola con labranza mínima y agricultura orgánica, cultivos transitorios en pequeña escala. Suelos de Agrícola CAabp, en áreas de recuperación de ecosistemas naturales.

CAabp AREN: Uso agrícola con riego, cultivos transitorios, cultivos permanentes. Suelos de Agrícola CAabp en área de producción en área de desarrollo económico con condicionantes ambientales por deterioro de la biodiversidad.

CAabp-ADSCAB: Uso agrícola con labranza mínima y agricultura orgánica, cultivos transitorios en pequeña escala. Suelos de pecuario DEd1-3r en áreas de producción en áreas de desarrollo socioeconómico con condicionantes ambientales por biodiversidad**.**

DEd1-3r ADSCAB: Uso pecuario semintensivo. En el municipio no hay desarrollo de actividades que puedan generar conflicto con la actividad agropecuaria.

En general el uso del suelo marca una importancia importante por la vocación agropecuario del municipio que favorece al mercado de tierras rurales es en especial en los suelos de uso agrícola de producción.

4.6.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El municipio de Becerril es fundamentalmente de vocación agropecuaria. Al estar regido por un gran accidente geográfico como la Serranía del Perijá, presenta todos los pisos térmicos, dando lugar a variedad de productos agrícolas y oferta hídrica que alcanza a irrigar el terreno plano. En general el municipio tiene unos 45 productos agrícolas, de los cuales un 80% se producen en la serranía de

Perijá mientras que cultivos como yuca, maíz y el plátano se dan en todo el territorio. Los productos son comercializados en Valledupar y municipios vecinos a través de intermediarios.

La ganadería de doble propósito se considera la principal línea de producción del municipio, se desarrolla en la parte plana, con una alta producción de leche que se vende directamente a las plantas pasteurizadoras de los municipios vecinos y buena parte es transformada en queso dentro de las mismas fincas para consumo interno; la capacidad de carga en el municipio es de 1 CGG/ ha. La cría de especies menores también se considera un renglón importante en la economía del municipio.

La Tabla 28 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 28. Área y rendimiento de los principales cultivos en Becerril

Cultivo	Área Cosechada ha/año	Rendimiento Ton/Ha
Palma de aceite	4.089,00	3,50
Maíz Amarillo Tradicional	640,00	1,00
Café	545,63	0,77
Frijol	500,00	1,00
Maíz Blanco tradicional	440,00	1,00
Arroz riego	350,00	5,00
Plátano consumo interno	256,00	10,00
Yuca consumo fresco	180,00	12,00
Cacao	175,50	0,80
Aguacate	140,10	10,00
Mango	107,00	10,00
Lulo	75,00	8,00

Fuente: EVA (2022)

El valor del jornal en el municipio de Becerril para desarrollo de actividades agropecuarias es de $45.000 a $50.000 sin alimentación.

4.6.5 Dimensión económica

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: Zona ubicada al oriente del municipio, en la parte alta de la Serranía de Perijá, colindando con los resguardos indígenas, localizada dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras, con 18,72% de tiempo de desplazamiento entre 4 y 5 horas, seguidos con 17,94% entre 3 y 4 horas. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 19 - 26 puntos, con capacidad productiva mala a muy mala. con topografías fuertemente quebrada, ligeramente escarpada y fuertemente escarpada, con pendientes de 25-50%, 50-75% y mayor 75% respectivamente. Predominan con un 39,06% de predios en el rango mayor a 50 ha hasta 100 ha, seguido con un 25,00% de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha. Vías malas y suelos aptos para la agricultura.

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada al oriente del municipio, localizada dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras, con 43,49% de tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 41 - 46 puntos, con capacidad productiva regular. Tierras con topografía fuertemente quebrada, con pendientes de 25-50%. Predominan con un 35,34% de predios en el rango mayor a 50 ha hasta 100 ha, seguido con un 31,90% de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha. Vías regulares, suelos aptos para la agricultura y ganadería.

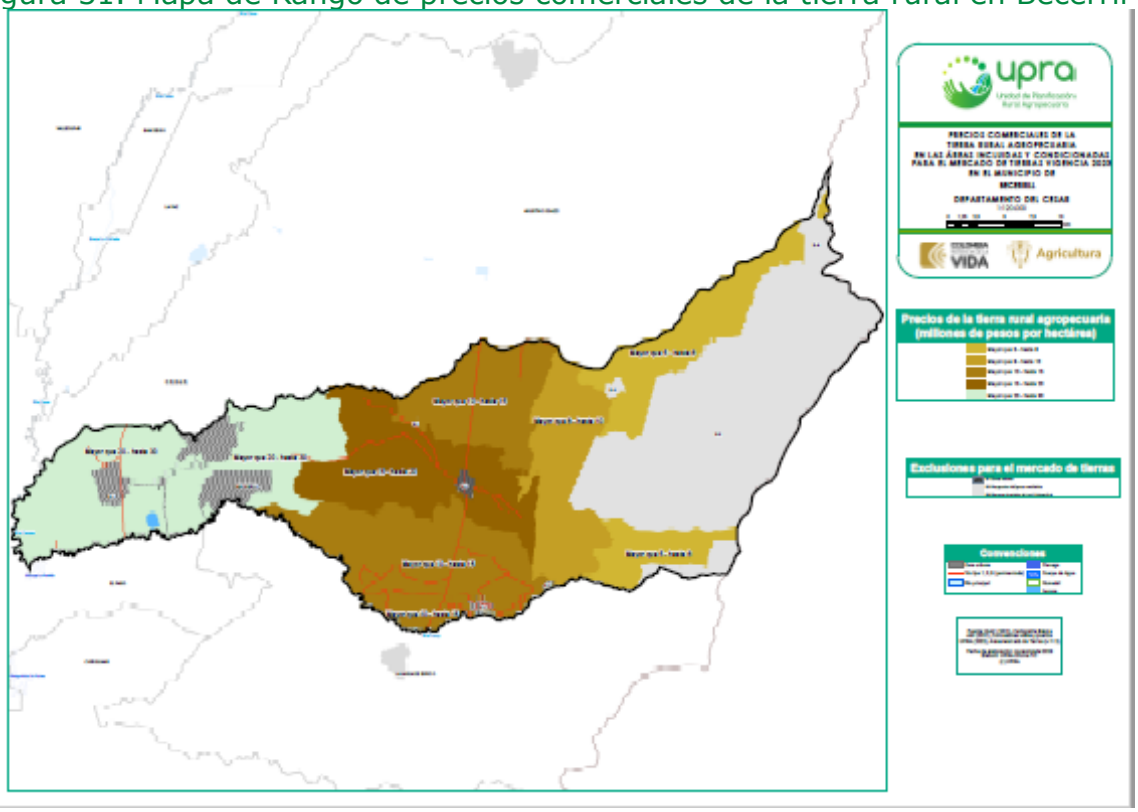
Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Zonas ubicadas al norte y sur del municipio, localizada dentro de las áreas incluidas y

condicionadas del mercado de tierras, con 64,96% de tiempo de desplazamiento entre 1 y 2 horas. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 59 - 63 puntos, con capacidad productiva moderadamente buena a mediana. Tierras con topografías ligeramente inclinada y moderadamente inclinada, con pendientes de 3-7% y 7-12%. Predominan con un 50,42% de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha. Vías buenas y regulares, suelos aptos para la agricultura y ganadería.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada en la parte central del municipio, localizada dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras, con 59,40% de tiempo de desplazamiento menor a 1 hora. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 70 -76 puntos, con buena capacidad productiva. Tierras con topografía plana, con pendientes de 0-3%. Predominan con un 28,28% de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con un 23,36% de predios en el rango mayor a 10 ha hasta 20 ha. Vías buenas, suelos aptos para la agricultura y ganadería.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada en la parte occidental del municipio, muy cerca al casco urbano, localizada dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras, con 52,03% de tiempo de desplazamiento 2 a 3 horas, seguido con 32,78% de tiempo de desplazamiento 1 a 2 horas. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 70 - 76 puntos, con buena capacidad productiva. Tierras con topografía plana, con pendientes de 0-3%. Predominan con un 25,58% de predios en el rango mayor a 200 ha hasta 500 ha, seguido con un 18,60% de predios en el rango mayor a 100 ha hasta 200 ha. Vías buenas, suelos aptos para la agricultura y ganadería.

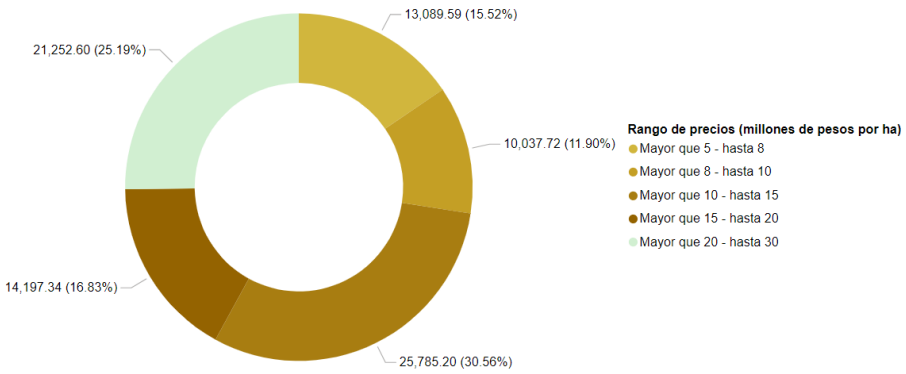
Figura 31. Mapa de Rango de precios comerciales de la tierra rural en Becerril



Fuente: UPRA 2023

La siguiente gráfica muestra que el rango de precios de la tierra rural predominante es mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea con un 30,56% de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras.

Figura 32. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Becerril



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 29. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Becerril

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 5 hasta 8	13.089,50	Buenavista	19 -26 puntos	Entre 4 -5 Horas	Mayor a 50 ha hasta 100 ha Mayor a 20 ha hasta 50 ha	Bosque y agricultura
Mayor que 8 hasta 10	10.037,72	Betulia	41 – 46 puntos	Entre 1 - 2 Horas	Mayor a 50 ha hasta 100 ha Mayor a 20 ha hasta 50 ha	Bosque y agricultura
Mayor que 10 hasta 15	25.785,20	Las Mercedes, La Esperanza, Casa Blanca, Tucuy	59 -63 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 20 ha hasta 50 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	14.197,34	Las Mercedes, La Esmeralda, Cartagena	70 -76 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 20 ha h Mayor a 50 ha hasta 10 ha hasta 20 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 20 hasta 30	21.252,60	Argentina, El Paraíso, El Botón	70 -76 puntos	Entre 2 -3 horas	Mayor a 200 ha hasta 500 ha Mayor a 100 ha hasta 200 ha	Agrícola y pecuario

Fuente: UPRA (2023).

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

Tabla 30. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Becerril

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Cultivos transitorios	$800.000 - $1.000.000	ha	Anual	Zonas planas y quebradas
Ganadería	$ 20.000 - $25.000	Cabeza de ganado	mes	Zonas planas y zonas quebradas. Tierras con buenos pastos y disponibilidad de agua.

Fuente: Alcaldía de Becerril (2023).

Existen otras modalidades de arriendo donde el propietario permite la siembra de cultivo transitorio, principalmente yuca y maíz a cambio de recibir la tierra sembrada en pastos. En otros casos el propietario recibe una participación de 1/3 de la cosecha, de esta manera se utiliza sobre todo en cultivos de hortalizas.

4.6.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras en Becerril

Existe una relación directamente proporcional entre la clase de tierra expresada por el valor potencial y los rangos de precios de la tierra. A medida que los valores potenciales son más altos los rangos de precios de tierra tienden a aumentar. El menor rango determinado en mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea se presentan en tierras clases 11 de valores potenciales entre 19 a 26 puntos que son tierras de mala a muy mala capacidad. Por el contrario, el mayor rango de precios determinado en mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea se presentan en tierras clases 03 de valores potenciales entre 70 a 76 puntos que son tierras de buena capacidad productiva, lo cual indica que los precios de la tierra rural en Becerril están respondiendo a su capacidad productiva incluso más que a la variable tiempos de desplazamiento.

En Becerril predomina la mediana propiedad de tamaños prediales de 20 a 200 hectáreas. Destaca que en el rango de precios más alto determinado en mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea predomina incluso tamaños prediales de latifundios Mayor a 200 ha hasta 500 ha lo que indica que el mercado de tierras es atractivo estos predios para desarrollar proyectos productivos a gran escala.

Índices como la informalidad y el Índice de riesgo de victimización (IRV) no son favorables para el mercado de tierras en Becerril toda vez que se encuentran dentro de los más altos del departamento que afecta sobre todo para inversores externos (nacionales y extranjeros).

4.7 Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Bosconia

4.7.1 Dimensión contextual

Bosconia es un municipio localizado aproximadamente a 108 kilómetros de la capital Valledupar. Limita Al norte con el municipio El Copey, al oriente con la ciudad de Valledupar, al sur con el municipio de El Paso y al occidente con el departamento del Magdalena. Bosconica cuenta con variedad climática que posibilita la diversificación de cultivos, permitiendo al municipio autoabastecerse y en algunos casos comercializar los excedentes, lo que puede resultar atractivo para el mercado de tierra del municipio, dado el potencial para el desarrollo de cualquier proyecto productivo.

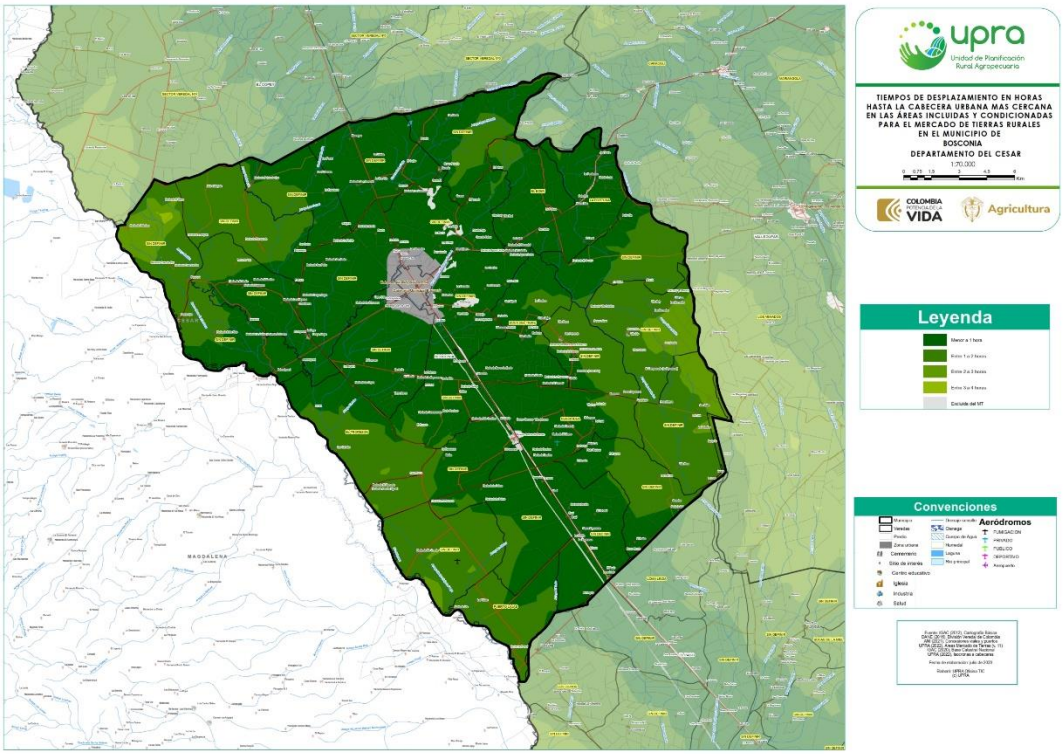
Bosconia tiene una altitud de 70 metros sobre el nivel del mar y ocupa el 3% del territorio del departamento del Cesar. En cuanto a consideraciones ambientales, Bosconia no posee suelos altamente degradados, pero existen áreas susceptibles de degradación, especialmente en la zona noroccidental en las veredas de Altos de Minas, El Edén y La Fortuna. Esta situación se agrava debido a la presencia de títulos mineros en estas áreas. A pesar de que no se han declarado formalmente como zonas de reserva forestal ante las autoridades de Parques

Naturales, el municipio cuenta con bosques que presentan características de bosques secos tropicales. En consonancia con lo anterior, en esta zona encontramos los rangos de precios de la más bajos del municipio, determinado en mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea.

Con base en censo 2018 del DANE, para el año 2024 se proyecta una población de 46.856 habitantes de los cuales el 93,50% se encuentran en área urbana y el restante 6,50% en área rural (TerriData, 2024e), en concordancia con la clasificación de la categoría de ruralidad determinado como **Intermedio**. Esta diferencia demográfica refleja una mayor concentración de actividades económicas y comerciales en el entorno urbano, lo que podría indicar una mayor conexión con los servicios y oportunidades que ofrece en comparación con el área rural. En cuanto a la presencia de población étnica tan solo se reportan población indígena de 0,51% y afrocolombiano con un porcentaje de 1,40% (TerriData, 2024e). El municipio de Bosconia está compuesto un corregimiento llamado Loma Colorada y por ocho (8) veredas: Alto de Minas, El Edén, La Fortuna, Nueva idea, Boca Tigre, Loma Linda, Tropezón, Puerto Laja. El acceso a algunas de estas veredas, como Altos de Mina, es complicado debido al estado deficiente de las vías (Alcaldía Municipal de Bosconia, 2024).

En cuanto a la infraestructura vial, Bosconia es atravesada por dos vías nacionales que forman parte del proyecto Ruta del Sol Sector III, lo que la convierte en un punto estratégico para la conexión entre la costa norte y el interior del país. La vereda más lejana es Puerto Laja, localizada a 40 minutos de la cabecera municipal. Alto de la Mina es la vereda que presenta mayor dificultad de acceso por el mal estado de las vías y la pedregosidad, siendo esta zona donde se presentan los rangos de precios de tierras más bajos del municipio. En general predominan los tiempos de desplazamientos menores a una hora en la mayor parte del territorio y máximo de dos a tres horas para los sectores más alejados, tal como se ilustra en el mapa de isócronas elaborado por la UPRA.

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



Fuente: UPRA (2023)

En lo que respecta a los servicios públicos, la cobertura de energía eléctrica en el área rural es aproximadamente del 98%, aunque se enfrentan a suspensiones no programadas y problemas de calidad que afectan a la economía local y los electrodomésticos de los hogares. En cuanto al acceso al agua potable, Bosconia sufre una carencia significativa en este aspecto, la falta de agua potable es una de las principales preocupaciones de la población. En términos de servicios de comunicaciones e internet, el municipio presenta una baja conectividad de internet, con solo el 2% de sus habitantes suscritos, por debajo de los promedios departamentales y nacionales.

La adecuada infraestructura y prestación de los servicios públicos influye notablemente en la dinámica del mercado de tierras, pues el acceso a los servicios básicos genera una percepción de desarrollo que incide directamente

en la calidad de vida de los pobladores rurales. La presencia institucional está centralizada en el casco urbano del municipio, donde cuenta con la presencia del Banco Agrario, Personería, Registraduría, Juzgados y Notaría. No existe oficina de registro de instrumentos púbicos, para realizar registros de transacciones de predios o trámites similares, deben dirigirse a la ciudad de Valledupar. La carencia de esta entidad en el municipio, además del desconocimiento y la dificultas para cubrir los costos, se puede relacionar con el alto índice de informalidad en la tenencia de la tierra (0,57), condición que dificulta la comercialización de tierras.

En lo que respecta a los equipamientos rurales, todas las veredas cuentan con escuelas, aunque solo la vereda Loma Colorada tiene una institución de bachillerato. Sin embargo, no hay un enfoque específico en la educación agropecuaria en estas instituciones. El sistema educativo oficial del municipio consta de cuatro instituciones públicas que tienen sedes tanto en el área urbana como en la rural, con un total de 17 establecimientos educativos oficiales, además de siete instituciones privadas. Respecto a entidades relacionadas con la formación y capacitación productiva se encuentra el SENA con oferta de diferentes programas educativas. Por otro lado, el municipio cuenta con dos Centros de Integración Ciudadana y dos bibliotecas, una de ellas denominada "Alicia Armenta De Forero," que forma parte de la infraestructura del centro cultural "Casa Grande," y la biblioteca pública "Efraín Domínguez," que contribuyen a la oferta de servicios culturales y educativos en el municipio. Respecto a temas de salud, Bosconia dispone de un Hospital en la cabecera y puesto de salud en el corregimiento Loma Colorada.

Bosconia dispone de un canal denominado Canal Garces, también conocido como El Tropezón, ubicado a siete (7) kilómetros de la cabecera municipal, vía Bosconia - Plato. También cuenta con una fuente de agua subterránea denominada El Manantial, ubicada a un (1) kilómetro de la cabecera municipal en la vía Bosconia- Valledupar. Otra fuente de agua es el río Ariguaní que pasa por la vereda Puerto Lajas. A pesar de las limitadas fuentes de agua y de los

prolongados veranos, no se ha realizado ningún tipo de adecuación de tierras como distritos de riego u otro tipo de mejoras para suplir este recurso esencial y entre otras ventajas aumentar la productividad del suelo.

La participación de la mujer en el ámbito rural del municipio de Bosconia ha experimentado un notable incremento en comparación con años anteriores. Este cambio se refleja en la creación de diversas asociaciones conformadas en su totalidad por mujeres que se dedican a varias actividades, como la ganadería, la agricultura y otras áreas. Estas asociaciones demuestran el compromiso y la determinación de las mujeres rurales para desempeñar un papel activo en la economía local y contribuir al desarrollo sostenible del municipio. Su participación abarca desde la producción hasta la transformación de productos, y algunas mujeres también se destacan como líderes comunitarias, desempeñando un papel fundamental en la cohesión y el progreso de sus comunidades. En contraste, la participación de los jóvenes rurales en Bosconia enfrenta desafíos significativos, ya que no existen proyectos específicos orientados a esta población en el ámbito rural. A pesar de la presencia de universidades en la zona, no se han implementado iniciativas efectivas para impulsar y apoyar a los jóvenes en el campo. Esta situación puede generar preocupación en términos de la retención de la juventud en las zonas rurales y su contribución al desarrollo a largo plazo.

Por otro lado, es importante señalar que no se ha identificado ningún proyecto dirigido a los adultos mayores en Bosconia. En relación con el componente de seguridad, el municipio Bosconia presenta un nivel riesgo **Bajo** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, lo que puede ser un factor positivo dentro de la dinámica del mercado de tierras sobre todo para inversores externos (nacionales y extranjeros).

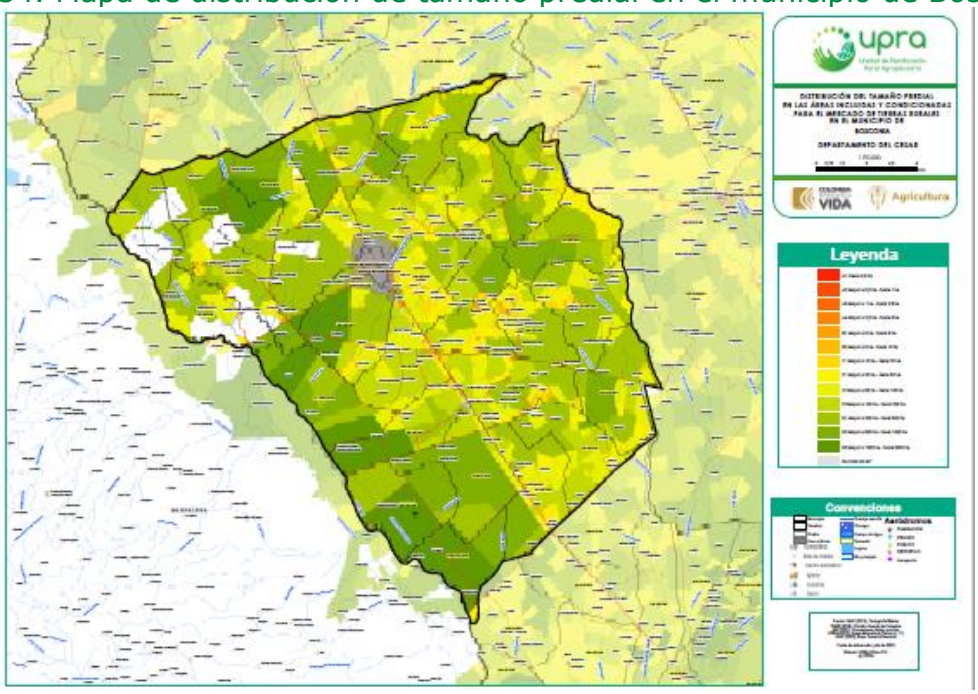
4.7.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad

El municipio se encuentra en el rango de informalidad entre 50% y 75%, registrando un índice de informalidad de 0,57 (UPRA,2023), lo cual representa

que el 57% de los predios no tienen título y que buena parte de las transacciones inmobiliarias se realizan sin el cumplimiento de las formalidades plenas que exige la normatividad colombiana para demostrar el uso y goce pleno de los derechos como señor y dueño de un predio. Sólo el 43% de los predios que se tranzan en el mercado cumplen los requisitos ante la ley que demuestran la plena propiedad de un bien, es decir, que la mayoría no pueden acceder a los beneficios que ofrece el estado en cuanto a subsidios, programas de compras de tierras, campañas de préstamos bancarios, adjudicaciones o cualquier otro tipo de auxilio que se da en situaciones de riesgo, aunado a lo anterior, son predios que no pueden entrar en un mercado apetecible para compradores externos. Es común que las negociaciones se lleven a cabo con el documento denominado carta venta, algunas veces autenticado en notaria o en otros casos los predios son usufructuados por herederos sin realizar el debido trámite de sucesión o registro. Esta falta de formalidad en la tenencia de la tierra puede tener implicaciones significativas en términos de seguridad jurídica afectando directamente la dinámica del mercado de tierras.

En cuanto a la distribución del tamaño de los predios el rango que predominan es mayor a 20 ha hasta 50 ha en un 22,71%, seguido de mayor a 50 ha hasta 100 ha en un 20,42%, ambos porcentajes refieren a predios dentro de las áreas incluidos y condicionadas del mercado de tierras. Esto sugiere que existen propiedades de diferentes tamaños en el municipio, lo que puede influir en la escala de producción y en la diversidad de actividades agrícolas y ganaderas que se desarrollan en la zona. No se evidenció relación entre tamaño de los predios y precios de la tierra por hectárea.

Figura 34. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Bosconia



Fuente: UPRA (2023).

4.7.3 Dimensión de ordenamiento territorial

Mediante el Acuerdo No 011 del 31 de octubre De 2019 "Por el cual se adopta la Revisión y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) del municipio de Bosconia, se definen los usos del suelo urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y suelo de protección, se establece la reglamentación sobre el uso, ocupación y manejo del suelo, correspondiente y se plantea los programas, proyectos, y planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del Municipio dentro de la vigencia del EOT".

Los usos del suelo rural en el EOT del municipio de Bosconia están reglamentados de la siguiente manera:

SUELO RURAL EN ZONAS AGROECOLÓGICA, Son las áreas donde se desarrollarán las actividades a agrícolas, pecuarias y forestales del municipio. SUELOS PARA USOS AGRÍCOLAS (SuA), Son suelos donde se desarrollarán usos agrícolas los cuales se clasifican según su vocación agroecológica, en área de

Reserva Forestal y áreas agrícolas los cuales deben preservar las áreas con condicionantes ambientales por el deterioro de su biodiversidad. Se localizan en la zona plana sobre la franja entre el piedemonte y el Río Ariguaní; tierras dedicadas a actividades agrícolas tales como la producción palma africana, cultivos de arroz, sorgo, mango, yuca, maíz, escasos cultivos misceláneos y el algodón (en proceso reactivación).

SUELOS (Cj). Tierras de las planicies aluviales de la Región Caribe, de relieve plano con pendientes menores del 3%. Tierras aptas para cultivos transitorios (arroz, yuca, ñame, sorgo, algodón, maíz), permanentes de tipo comercial (plátano, palma africana), y para ganadería semi-intensiva; para su utilización como ganadería intensiva se requiere riego suplementario. Se localizan en la mayor parte de las veredas de Loma Colorada y Loma Linda en su parte centro y norte; en la vereda Boca Tigre en su parte sur; en la vereda Nueva Idea en su parte sur, centro y norte; en la vereda La Fortuna en su parte centro y sur y la mayor parte de la cabecera Municipal en la zona centro del municipio.

SUELOS (Cn), Con adecuadas prácticas de manejo y/o riego pueden establecerse cultivos transitorios (algodón, arroz, maíz, ñame, yuca), permanentes (palma africana) y en ganadería semi-intensiva. Esta unidad ocupa 7135.5 has, equivalentes al 1.20 %de la superficie total Municipal y se localiza en la vereda Puerto Laja en límites con los Municipio del Paso y el Río Ariguaní, en la vereda el Tropezón en el sector suroccidental en límites con el Río Ariguaní y en parte de la cabecera municipal en su sector noroccidental en límites con la vereda el Tropezón.

SUELOS PARA USOS PECUARIOS. Se desarrollan en la zona plana y en las tipologías IV y V de los suelos agrológicos que debido a la recesión se han convertido en pastos en rastrojados y en precarias condiciones donde se desarrolla la primera ganadería de doble propósito. Suelos (Cp). Relieve plano, con pendientes hasta del 3%. Áreas aptas para ganadería de tipo muy extensivo. La superficie total del Municipio se localiza en la vereda de Loma Colorada en el

sector suroccidental en límites con el Río Ariguaní y la vereda Loma Linda en su sector suroriental, límites con el municipio de El Paso.

SUELOS PARA USOS FORESTALES (SuF), Son suelos donde se desarrollarán usos forestales y los compatibles y complementarios de acuerdo con el Plano de Zonificación para el territorio rural los cuales se clasifican según su vocación agroecológica. SUELOS (Cv) Tierras de colinas y serranías en la Llanura del Caribe, de relieve fuertemente quebrado, con pendientes 25-50% y mayores.

En el municipio, la actividad minera no representa una fuente significativa de empleo, pero se reconoce su potencial debido a la ubicación estratégica del municipio y la creciente demanda de materiales de construcción, especialmente en proyectos de infraestructura en la vecina Valledupar. Dentro de Bosconia, se encuentran minas de mármol en las veredas Alto de Minas, El Edén y La Fortuna, en fincas como Durania, La Unión, La Esmeralda, Estrella Roja, La Pringamoza, La Palestina y La Fortuna. Además, se han otorgado títulos mineros en la zona de Boca de Tigre, destinados a la extracción de material de grava y triturado.

En Bosconia no se ha desarrollado una industria turística significativa. En cuanto a las parcelaciones y viviendas campestres, se encuentra un condominio denominado "Primavera Campestre" ubicado en la vía de la vereda Tropezón. Este tipo de desarrollos refleja un interés en vivir en entornos más rurales y naturales, pero aún se mantiene una relación con la comodidad y las comodidades urbanas. La industria en el municipio se encuentra representada por dos procesadoras de aceite crudo de palma africana, la Cooperativa Industrial Lechera CILEDCO, dos fábricas de quesillos, dos bodegas de gaseosas y algunas pequeñas ebanisterías y fábricas de confecciones. Aunque existen estas actividades industriales, no se ha informado que hayan desplazado de manera significativa a la agricultura en la zona.

4.7.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

En lo que respecta a los habitantes rurales de Bosconia, la principal ocupación de la población está relacionada con la ganadería y la producción de ovino-caprinos. Esto sugiere que la actividad agropecuaria desempeña un papel central en la vida de los habitantes rurales, lo que está en línea con la importancia histórica de la agricultura y la ganadería en la economía del municipio. Estos habitantes pueden desempeñar diversos roles, como propietarios de tierras, administradores o trabajadores en las explotaciones agropecuarias.

La economía rural del municipio de Bosconia ha estado históricamente centrada en la agricultura y la ganadería, que han sido las principales fuentes de riqueza en la zona. Sin embargo, en la actualidad, estas actividades económicas se encuentran en un estado de abandono, lo que ha llevado a que la agricultura y la ganadería se reduzcan cada vez más a un nivel de subsistencia, con perspectivas de revitalización limitadas. En lo que respecta a la ganadería, la actividad predominante se centra en la cría de ganado bovino de doble propósito, es decir, ganado destinado tanto a la producción de carne como de leche. Esta actividad se desarrolla principalmente de manera extensiva en áreas como Nueva Idea, la Fortuna y el Edén, generando una producción anual de alrededor de 16,000 cabezas de ganado. Además, se observa un potencial para el crecimiento de la cría de ovejas y cabras, especialmente durante la temporada de fin de año debido a las tradiciones locales. Sin embargo, no cuenta con la infraestructura adecuada y tecnificación.

La Tabla 31 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 31. Área y rendimiento de los principales cultivos en Bosconia

Cultivo	Área Cosechada ha/año	Rendimiento Ton/Ha
Palma de aceite	3.289,00	3,00
Arroz Riego	620,00	5,00
Maíz Amarillo Tradicional	120,00	1,500
Ahuyama	62,00	11,00
Yuca consumo en fresco	50,00	12,00

Fuente: EVA (2022)

En lo que respecta al valor del jornal en las actividades agropecuarias, se sitúa en un rango de $30,000 a $40,000 y se desarrolla desde las 4 de la mañana hasta las 12 del mediodía, reflejando las condiciones laborales y económicas en el sector rural de Bosconia.

4.7.5 Dimensión económica

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: Zona ubicada al nororiente del municipio, en límites con la vereda Altos de Minas y el municipio del Copey, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras, con 71,52% de tiempo de desplazamiento menor a una hora. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 27-34 puntos, con capacidad productiva mala. Con topografía moderadamente escarpada, con pendientes del 50-75%. Predominan con un 25,00% de predios en el rango mayor a 50 ha hasta 100 ha, seguido con un 20,00% de predios en el rango mayor a 10 ha hasta 20 ha. Vías malas o sin vías, suelos pedregosos.

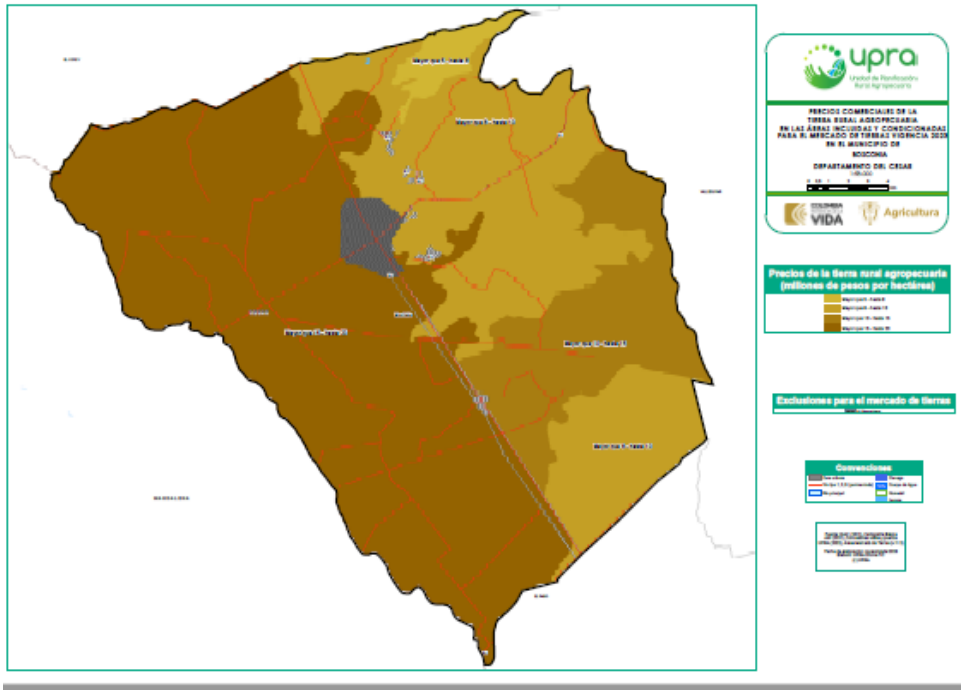
Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada en dos sectores, la primera al suroriente del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras, en la vereda Loma Linda. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 53-58 puntos, con capacidad productiva mediana. Con topografía plana, con pendientes 0-3%. La segunda

zona localizada al norte y centro del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras, ocupa las veredas, El Edén, Boca Tigre y Nueva Idea. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 47-52 puntos, con capacidad productiva mediana a regular. Con topografía fuertemente quebrada y pendiente entre 12-25% Predominan con un 27,05% de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con un 24,64% de predios en el rango mayor a 50 ha hasta 100 ha. con 71,46% de tiempo de desplazamiento menor a una hora. Vías regulares, suelos aptos para agricultura y ganadería de tipo extensivo de doble propósito.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada al suroriente del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras, con 43,70% de tiempo de desplazamiento entre una y dos horas. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 64-69 puntos, con capacidad productiva moderadamente buena. Con topografía plana, con pendientes del 0-3%. Predominan con un 34,44% de predios en el rango mayor a 20 ha hasta 50 ha, seguido con un 22,22% de predios en el rango mayor a 200 ha hasta 500 ha. Vías regulares y buenas, aptos para agricultura y ganadería doble propósito.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada al occidente del municipio, dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras, con 59,40% de tiempo de desplazamiento menor a una hora. Los valores potenciales que predominan están en el rango de 64-69 puntos, con capacidad productiva moderadamente buena. Con topografía plana, con pendientes del 0-3%. Predominan con un 17,82% de predios en el rango mayor a 50 ha hasta 100 ha, seguido con un 14,85% de predios en el rango mayor a 100 ha hasta 200 ha. Vías buenas, aptos para agricultura y ganadería semintensiva, ocupado con cultivos de palma de aceite.

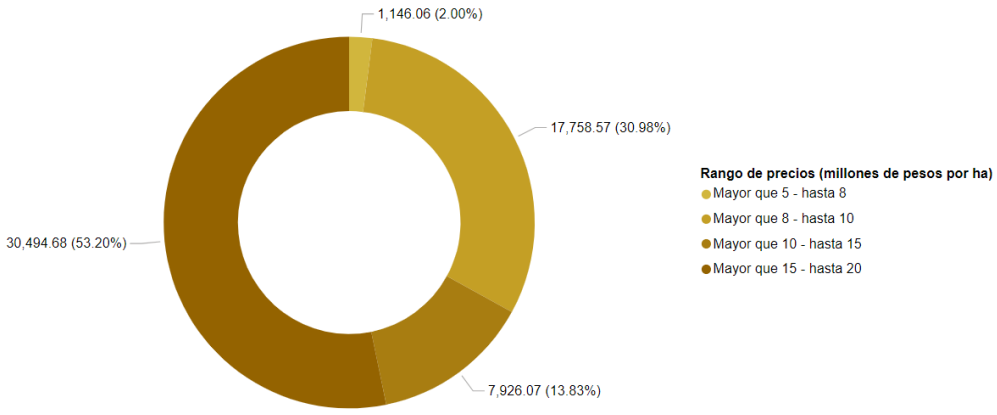
Figura 35. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en Bosconia



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente gráfica muestra que el rango de precios de la tierra rural predominante es mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea con un 53,20% de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras.

Figura 36. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Bosconia.



Fuente: UPRA (2023).

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

Rango de precios (millones de pesos /hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor Potencial predominante	Tiempo de desplaz amiento	Tamaño Promedio por cantidad de predios	Uso-actual predominante
Mayor que 5 hasta 8	1.146,06	Altos de Minas	27-34 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 50 ha hasta 100 ha y Mayor a 10 ha hasta 20 ha	Forestal
Mayor que 8 hasta 10	17.758,57	Altos de Minas, El Edén, Boca Tigre, Nueva Idea y Loma Linda	47-52 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 20 ha hasta 50 ha y Mayor a 50 ha hasta 100 ha	Ganadería
Mayor que 10 hasta 15	7.926,07	Fortuna, El edén, Loma Linda y Loma Colorada	64 -69 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha y Mayor a 200 ha hasta 500 ha	Agropecuario
Mayor que 15 hasta 20	30.494,68	El tropezón, Loma Colorada	64 -69 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 50 ha hasta 100 ha y Mayor a 100 ha hasta 200 ha	Agropecuario

Fuente: UPRA (2023).

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

Tabla 33. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Bosconia

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Cultivos transitorios	$500.000 - $1.000.000	ha	Anual	Los mejores precios de arriendo son los de mejor ubicación o cercanía a las zonas urbanas
Ganadería	$ 30.000	Cabeza de ganado	mes	La capacidad de carga es de 1 cabeza por unidad de Gran Ganado UGG.

Fuente: Alcaldía de Bosconia (2023).

4.7.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras en Bosconia

El municipio se encuentra entre el sistema montañosos de la Sierra Nevada de Santa Marta y el Valle del Río Cesar dos regiones de mucha importancia ambiental y ecológica, pulmones de biodiversidad, sin embargo, en Bosconia predominan las tierras bajas planas y onduladas.

Existe una relación directamente proporcional entre la clase de tierra expresada por el valor potencial y los rangos de precios de la tierra. A medida que los valores potenciales son más altos los rangos de precios de tierra tienden a aumentar. El menor rango determinado en mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea se presentan en tierras clases 10 de valores potenciales entre 27 a 34 puntos que son tierras de mala capacidad. Por el contrario, el mayor rango de precios determinado en mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea se presentan en tierras clases 04 de valores potenciales entre 64 a 69 puntos que son tierras de capacidad productiva moderadamente buena, lo cual

indica que los precios de la tierra rural en Bosconia están respondiendo a su capacidad productiva.

En Becerril predomina la mediana propiedad de tamaños prediales de 20 a 200 hectáreas para el mercado de tierras rural de están demandando estos predios para desarrollar proyectos productivos a gran escala. No existe una diferenciación entre el tamaño predial y los rangos de los precios de tierra rural.

Destaca el Índice de riesgo de victimización (IRV) siendo el tercer más bajo del departamento de Cesar lo cual es un factor favorable para el mercado de tierras, sobre todo para inversores externos (nacionales y extranjeros), dado que esto puede representar una amenaza para la inversión.

Bosconia es atravesada por dos vías nacionales que forman parte del proyecto Ruta del Sol Sector III, lo que la convierte en un punto estratégico para la conexión entre la costa norte y el interior del país, además destaca los tiempos de desplazamiento predominando con el 60,87% tiempos de desplazamiento menores a una (1) hora a la cabecera urbana más cercana, lo cual es un factor positivo en el mercado de tierras por su conectividad a nivel regional y su integración de la ruralidad con los servicios urbanos que puede potenciar el desarrollo productivo y la comercialización de productos.

4.8 Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Chimichagua

4.8.1 Dimensión contextual

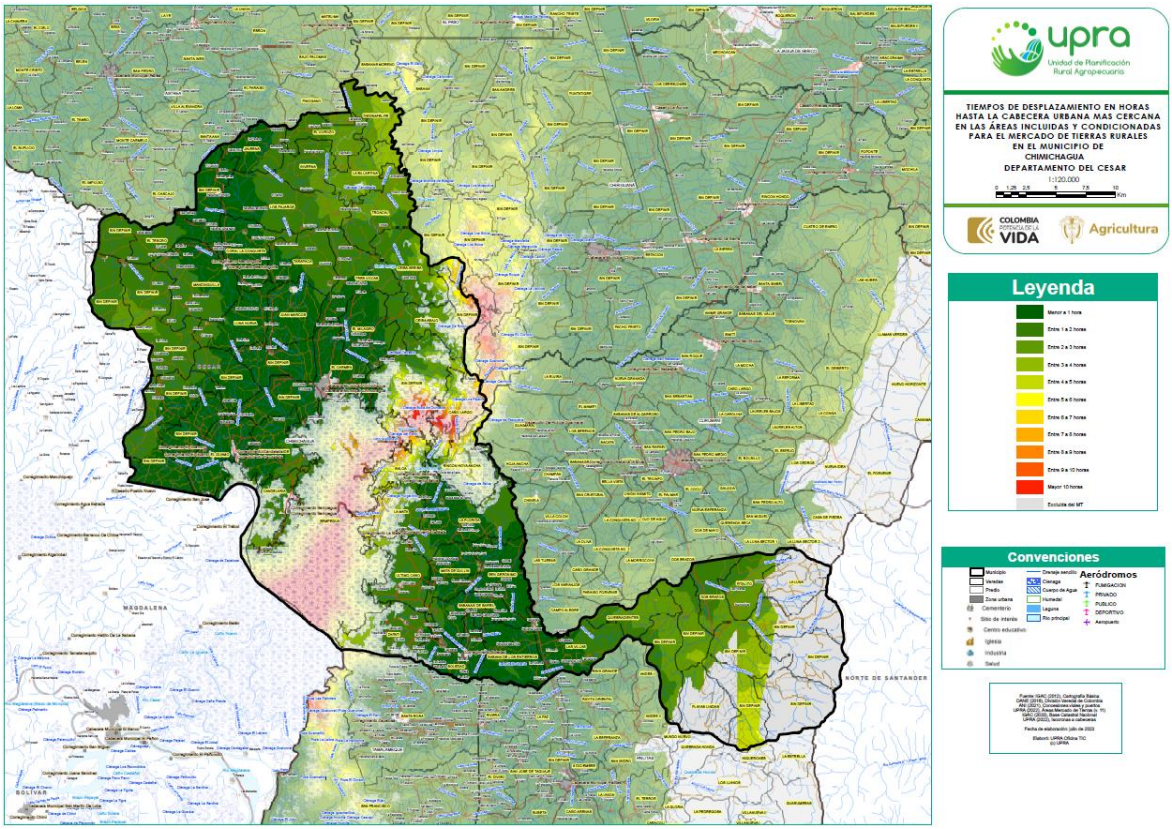
Chimichagua es un municipio localizado al norte del departamento de Cesar aproximadamente a 250 kilómetros de Valledupar. Limita al norte con los municipios de Chiriguaná y Astrea, al sur con los municipios de Astrea y El Banco, al occidente con el municipio de El Banco, y por el oriente con los municipios de Chiriguaná y Curumaní.

Se encuentra a una altitud de aproximadamente 49 metros sobre el nivel del mar. La temperatura promedio en Chimichagua varía entre los 30 y 40 grados Celsius a lo largo del año (Alcaldía Municipal de Chimichagua, 2020). Es un clima cálido y tropical, con una temporada de lluvias que suele presentarse entre los meses de abril y noviembre.

Los corregimientos de Candelaria, el Guamo, Mandinguilla, ubicados en el costado nor occidental del municipio y La Soledad en el sector oriental del casco urbano son los más importantes desde el punto de vista demográficos y sociales, concentrando la mayor oferta en cuanto a servicios, infraestructura y actividad económica que desempeñan en cuanto a la actividad ganadera, agrícola. Esta condición también favorece la actividad rural en términos del desarrollo productivo agropecuario y se refleja de manera favorable en el mercado de tierras presentando los mayores precios de la tierra del municipio.

La vereda más lejana y de más difícil acceso es Caño Largo (en la zona cenagosa), un habitante desde el perímetro urbano del municipio de Chimichagua puede tardar hasta esta vereda aproximadamente diez (10) horas por falta de vías. El desplazamiento hacia las veredas de Piedra Felipe, La Brillantina, Ceiba Arriba, Ceiba Abajo, El Corozo, La Mata, Zapati y Último Caso y cuatro horas debido al mal estado de las vías. Los demás corregimientos y veredas presentan fácil acceso y a distancias que varían entre una y tres horas, tal como se ilustra a continuación en el mapa de isócronas.

Figura 37. Tiempos de desplazamiento en horas Completar el título desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Chimichagua.



Fuente: UPRA (2023).

En el corregimiento La Candelaria junto con sus veredas y su cercanía al casco urbano predominan tiempos de desplazamiento menores a una (1) hora, condición que los privilegia como puntos de referencia a ser tenidos en cuenta en cualquier tipo de proyecto o programa ya sea comercial, industrial o productivo que se pretenda adelantar, y por lo tanto, ser atractivo para la inversión.

En general el municipio tiene una buena cobertura para acceder a las veredas, predominando vías no pavimentadas en regular estado de conservación, anotando que el estado del 90% de vías cambia a mal estado en época de invierno. Esta condición se ve reflejada en el mercado de tierras debido a que

en estos sectores se registran los menores precios comerciales de la tierra en comparación a los costados occidental y la zona occidental de la ciénaga.

En las áreas rurales el agua potable se maneja a través de represas, pozos profundos, tanques elevados y directamente de los ríos o de las quebradas. Sin embargo, la mayoría de las cabeceras corregimentales carecen de un sistema de acueducto organizado. Según datos del Plan de Desarrollo 2020-2023, la cobertura del servicio de acueducto en el área rural de Chimichagua era de 49,42%, (Alcaldía Municipal de Chimichagua, 2020) las principales fuentes de abastecimiento de agua diferentes al acueducto son las Represas en las fincas, los caños y los ríos locales. La cobertura de alcantarillado se presenta especialmente en el casco urbano y los corregimientos en donde se estima aproximadamente en un 30%. El municipio de Chimichagua no tiene un distrito de riego que permita beneficiar a los agricultores del municipio y, en consecuencia, fortalecer las líneas productivas y pecuarias que hacen presencia en el área rural. Los jagüeyes que los productores han podido construir suplen mínimamente la ausencia de los distritos. Por tal motivo el mercado de tierras en el municipio no presenta un impacto por esta determinante.

En cuanto a la conectividad de internet en el perímetro rural se presta a través de las instituciones educativas las cuales todas cuentan con este servicio, en la zona rural se adolece del servicio de internet. De acuerdo a lo anterior, la zona occidente del municipio presenta la mejor cobertura de estos servicios públicos y es donde los precios comerciales de la tierra rural son los más altos del municipio ya que presentan las mejores condiciones del mercado de tierras en el municipio.

Chimichagua cuenta con la presencia institucional del Banco Agrario, corresponsales bancarios de Bancolombia, sede de la Registraduría, oficina del ministerio de trabajo, instalaciones del SENA y de otros servicios como la Registraduría Nacional del Estado Civil, Juzgado, cuenta con oficina de registro

e instrumentos públicos. La presencia institucional permite a sus habitantes mejores condiciones para la comercialización del mercado de tierras

La presencia cercana de centros de atención de salud en los corregimientos descongestiona los centros de atención de primer nivel, permitiendo que las consultas de atención inmediata sean atendidas sin necesidad de desplazamientos a la capital del departamento, coadyuvando al bienestar y tranquilidad de la población rural, convirtiéndose en un factor positivo para el mercado de tierras en el municipio.

De acuerdo con las proyecciones del DANE, en 2024 Chimichagua tiene 39,670 habitantes: 19,952 mujeres (50.3%) y 19,718 hombres (49.7%) (TerriData, 2024b). Los habitantes de Chimichagua representan el 2.8% de la población total de Cesar en 2024. En Chimichagua existen diferentes agremiaciones enfocadas en el desarrollo agropecuario de los principales productos generados en el municipio, existen asociaciones agropecuarias, de mujeres, artesanos, pequeños productores entre otras. Los productos generados de las actividades económicas de las áreas rurales se acopian y se comercializa en mercados de la misma ciudad de Valledupar, permitiendo que se oferten productos generados en la región, con lo cual se establecen relaciones entre productores y consumidores. Adicionalmente estos grupos asociativos pueden recibir mayores beneficios de los sectores oficiales que les permita expandir y continuar con su actividad productiva.

La participación de la mujer rural en Asociaciones es mínima según lo evidenciado con los funcionarios de la Umata y planeación del municipio, teniendo en cuenta que la mayoría son asociaciones constituidas formalmente, pero sin ninguna actividad. Las pocas que se encuentran en actividad se dedican a las labores piscícolas, avícolas (pollos de engorde), de ordeño y cultivos en general. En cuanto a los jóvenes rurales, aunque tienen una participación considerablemente menor al de la mujer rural, hacen presencia en pocas zonas del municipio, generalmente las más alejadas del casco urbano algunos

asociados a la piscicultura otros a la actividad agropecuaria, pero en realidad la participación en mínima.

Desafortunadamente, al igual que en la mayoría de los municipios del departamento, no se ve relevo generación en el sector rural, desencadenando una ampliación de la brecha del envejecimiento, que se ve agudizada por la migración de los jóvenes a las zonas urbanas donde son atraídos por el desarrollo de actividades académicas o laborales. De acuerdo con la proyección DANE 2024, la población mayor de 60 años en el municipio es de 4.196, que corresponde al 11,90% de la población general (TerriData, 2024b). La falta de relevo generacional se manifiesta como un factor negativo para el mercado de tierras rurales ya que pone en riesgo la seguridad alimentaria.

Finalmente, otra variable influyente en los precios comerciales de la tierra es la percepción de seguridad y las condiciones de orden público, en relación al componente de seguridad, el municipio de Chimichagua presenta un nivel riesgo Medio bajo de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV. El nivel de riesgo presente en el municipio se convierte en un factor que facilita la comercialización de tierras, la dinámica y el desarrollo de proyectos productivos.

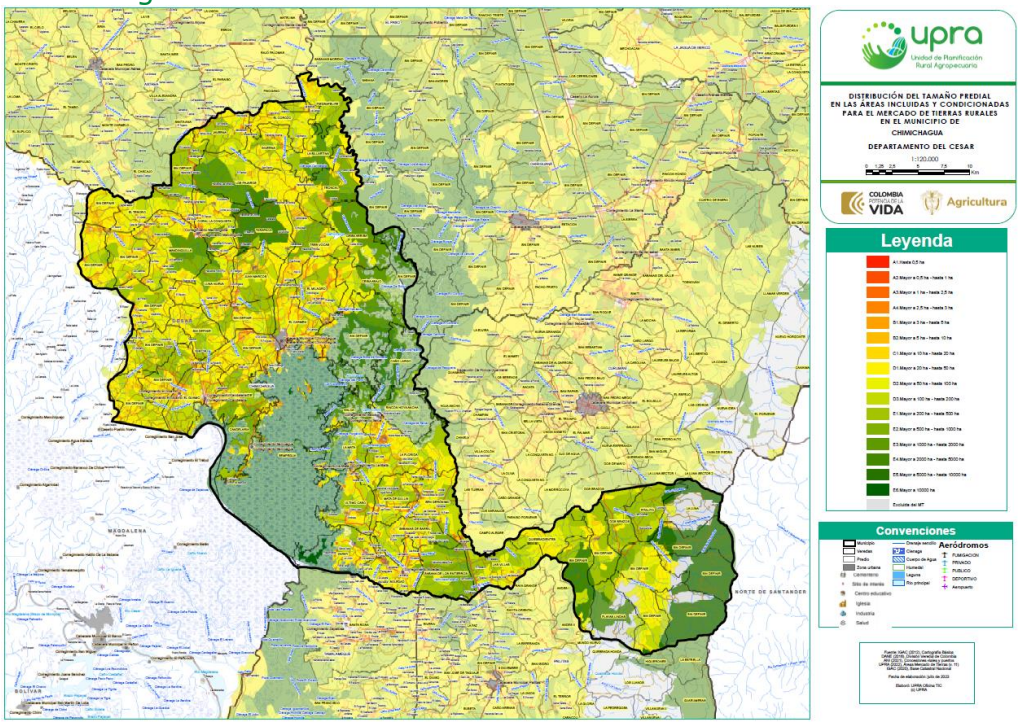
4.8.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad

Chimichagua se clasifica en la categoría de ruralidad "rural". En cuanto a la distribución de tamaño de la propiedad se divide en dos grandes rangos, siendo el de mayor representatividad el de 20 hasta 50 hectáreas en zonas como El Tesoro, Los Pájaros, Coral La Conquista, Javerna, El Corzo, Tarapaca, en el costado norte del municipio, Juan Marcos, Luna Nueva, El Milagro, Mata de Gullin, Sabanas de Barril y San Gerónimo costado sur oriental del Municipio, El tesoro, Los Pájaros, Coral La Conquista, Javerna, El Corzo, Tarapaca, en el costado norte del municipio, Juan Marcos, Luna Nueva, El Milagro, entre otros.

El segundo rango es hasta 0,5 hectáreas en zonas cercanas al casco urbano y la ciénaga, por último, encontramos el rango de los alrededores de las veredas

como Celedón, Ocho de Enero, Las Flores, Los Mosquitos, Los Martínez, Madre Vieja, Nueva Luz, Rancho Claro, La Estación, Pacho prieto, El Guayabo, La Libertad se presentan rangos de tamaño predial entre 1.000 y 2.000 hectáreas; en el rango más común de área en el municipio es el de 20 hasta 50 hectáreas.

Figura 38. Mapa de distribución del Tamaño de la Propiedad Rural En Chimichagua.



Fuente: UPRA (2023).

El municipio presenta una informalidad clasificada en un rango alto lo que significa que el 70% las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2023). El porcentaje de informalidad se encuentra en el primer rango de clasificación, porcentaje que puede relacionarse por la falta de presencia de las oficinas de la SNR, Notaria y otras entidades que realizan los trámites correspondientes. En la medida que este índice sea alto denota una menor participación de agentes intervinientes del mercado que pueden tener seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias que se realicen.

4.8.3 Dimensión de ordenamiento territorial

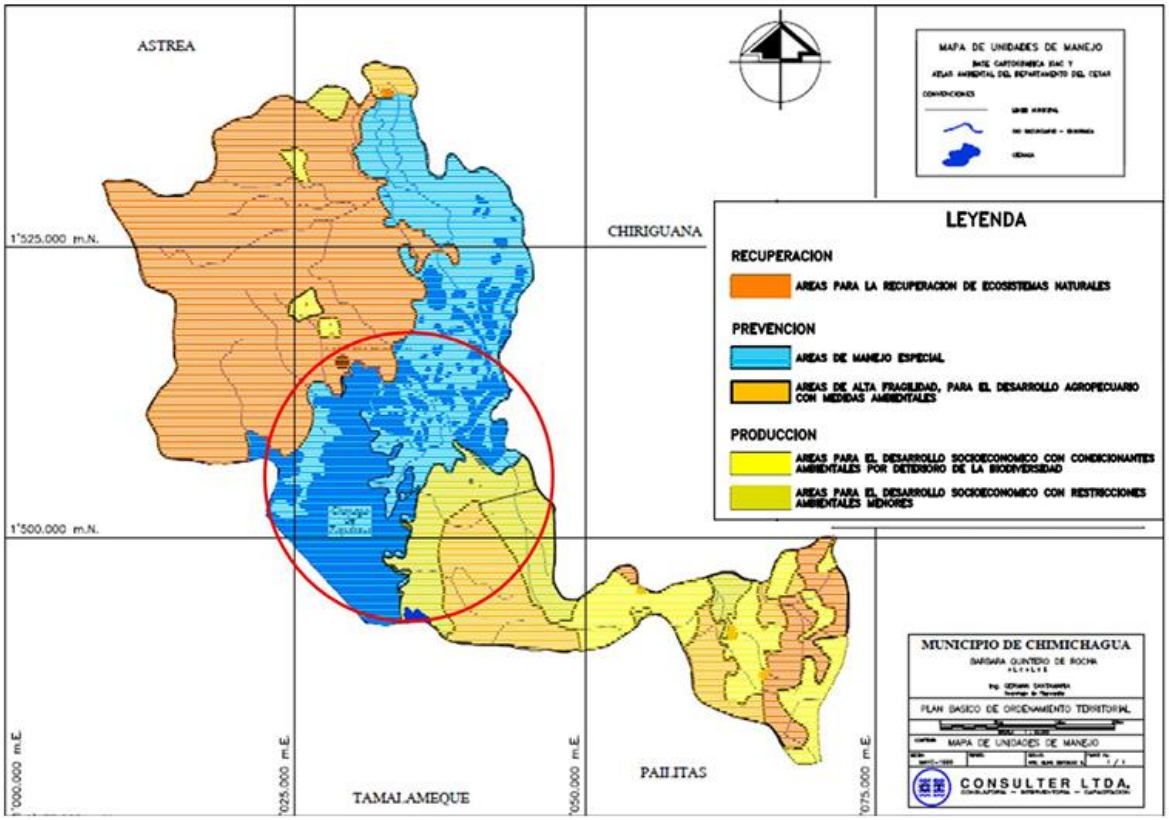
Mediante el acuerdo 019 de 2001 "Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chimichagua Cesar", el cual fue actualizado mediante Acuerdo 009 de 2018 "Por medio del cual se ajusta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Chimichagua Cesar, incorporando al perímetro urbano de la cabecera municipal de Chimichagua Cesar, un área localizada en suelo rural y de expansión urbana, requerida para la construcción de vivienda de interés prioritario VIP y/o Vivienda de interés social VIS con el fin de proveer el desarrollo urbano", se establecen los siguientes usos del suelo rural:

SUELO DE PROTECCIÓN O RESERVA: lo constituyen todas las áreas demarcadas con espacios verdes en los respectivos planos, determinadas por sus características paisajísticas y ambientales; también por ser áreas inundables y de alto significado ancestral, las cuales tienen restringida la posibilidad de urbanizarse. Estas zonas se encuentran en la zona aledaña a la ciénaga y allí se evidencian los precios de la tierra más bajos de las tierras rurales ya que esta condición se convierte en un factor negativo para la comercialización del mercado de tierras rurales.

SUELO RURAL ZONA AGRÍCOLA Y PECUARIA: Lo constituyen las áreas de producción agrícola y pecuaria, estas zonas presentan las mejores condiciones para el mercado de tierras y es consecuente con los mayores precios de la tierra en el municipio.

La desactualización del instrumento de planificación se convierte en un factor negativo para el desarrollo municipal ya que la falta de organización territorial se traduce en la inadecuada utilización del suelo produciendo entre otros, desarrollos a otros usos como los fraccionamientos residenciales o explotaciones rurales no recomendadas de acuerdo a la aptitud del suelo.

Figura 39. Mapa usos del suelo rural en el municipio de Chimichagua



Fuente: Alcaldía de Chimichagua (2018).

Chimichagua tiene un alto componente de zonas de protección de áreas de manejo especial, de recuperación de ecosistemas naturales y de restricciones ambientales, justamente en las colindancias de estas zonas es donde se presentan los menores precios de tierras rurales en el municipio dadas sus condiciones particulares de explotación que influyen de manera negativa en la comercialización y dinámica inmobiliaria del mercado de tierras rurales.

El turismo es una actividad muy limitada, se desarrolla principalmente por las islas flotantes ubicadas al interior de le ciénaga, pero su explotación es muy restringida. En el suelo suburbano no se presentan parcelaciones y viviendas campestres. En el municipio de Chimichagua no se evidencian áreas de explotación minera o explotación de algún tipo al momento de realización del presente estudio.

4.8.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El municipio de Chimichagua cuenta aproximadamente con 6.000 hectáreas aptas para diferentes cultivos transitorios y perennes, estos productos son sembrados por pequeños productores, en aproximadamente 1.000 hectáreas, que anualmente representan alrededor de 500 toneladas año, dentro de los cultivos más relevantes destacan la yuca, maíz, fríjol, ahuyama y plátano. En cuanto a los cultivos permanentes resalta la palma de aceite, naranja y yuca. También se destaca un incrementando de manera significativa el cultivo de naranja valenciana que ha dinamizado el mercado de tierras del municipio con aproximadamente 1.250 hectáreas

Los productos cosechados en el municipio se acopian y se comercializan en mercados de las ciudades de Barranquilla, Valledupar y Bogotá principalmente, de igual manera a la cabecera municipal de Chimichagua. El valor del jornal para actividades agropecuarias es de $40.000 a $50.000 si es libre en horario de 7 a 12 pm.

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

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

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Naranja Valencia	1.250,00	12,00
Yuca consumo en fresco	809,00	12,00
Palma de aceite	323,00	2,80
Plátano consumo interno	280,00	7,00
Ahuyama	200,00	8,00
Mango demás variedades	176,00	8,50
Maíz Amarillo Tradicional	120,00	2,86
Maíz Blanco Tradicional	120,00	2,40
Café	119,24	0,79

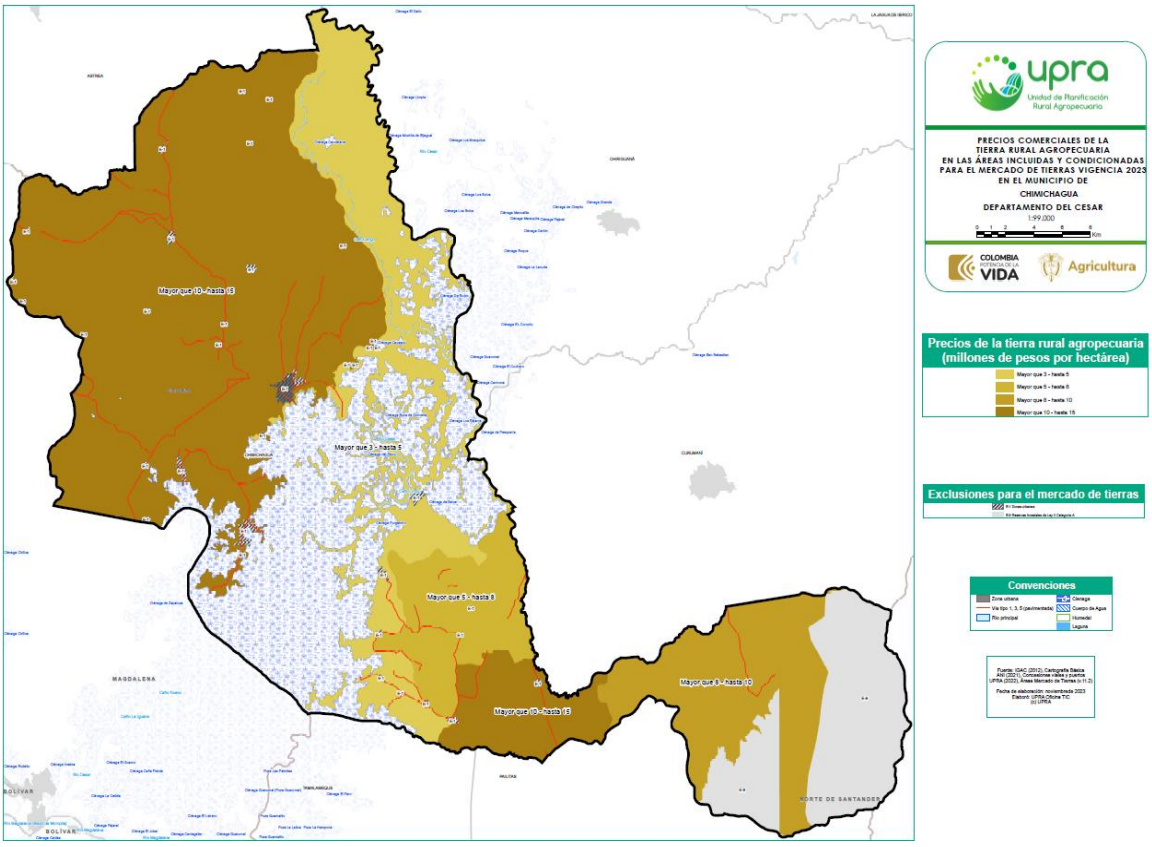
Fuente: EVA (2022).

En relación con la actividad pecuaria en el municipio se realiza el levante de ganado bovino de doble propósito, por otra parte, la actividad de especies menores como la cría de gallinas ponedoras, la actividad piscícola ocupa un renglón importante en la economía local.

4.8.5 Dimensión económica

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

Figura 40. Mapa de rangos de Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria



Fuente UPRA (2023).

Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: Corresponde a las zonas de, difícil acceso a la Ciénega, sin vías, el acceso se da principalmente por medio fluvial, con tiempos de desplazamiento desde el casco urbano entre 2 y 3 horas, esta zona es de difícil producción agrícola debido a las inundaciones.

Principalmente se ubican en las veredas Piedra Felipe, La Brillantina, Ceiba Arriba, Ceiba Abajo, El Corozo, La Mata, Zapati y Último Caso en la rivera cenagosa del Municipio. Con el 24,84% predominan valores potenciales de 70 a 76 puntos seguido con el 5,79% valores potenciales de 27 a 34 puntos.

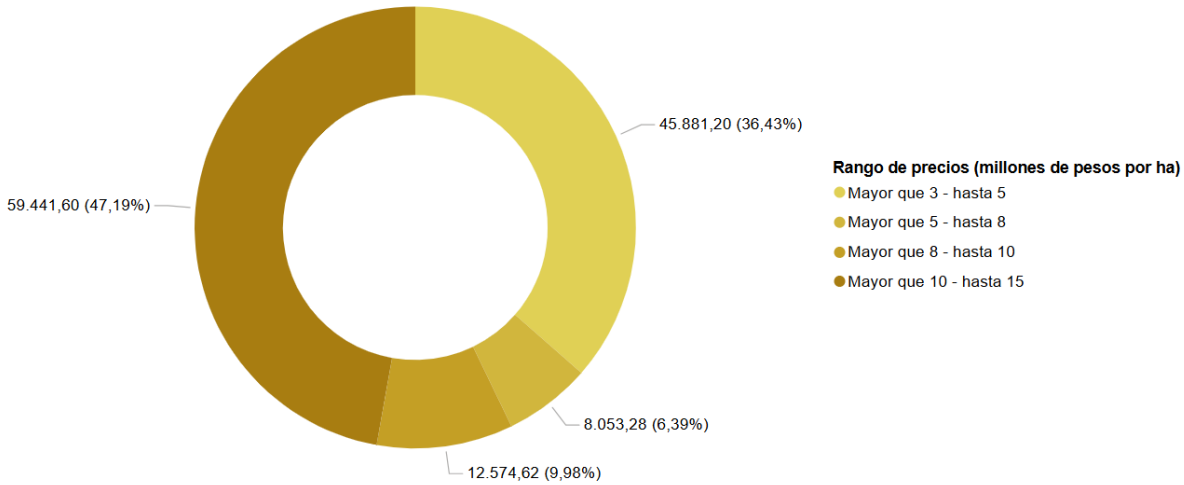
Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía plana, difícil acceso, vías en regular y mal estado de conservación, con tiempos de desplazamiento desde el casco urbano menor a 1 hora en promedio, valores potenciales predominantes entre 41 a 46 puntos. Principalmente en las veredas Mata de Gullin, Sabanas de Barril y San Gerónimo costado sur oriental del Municipio.

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía escarpada, difícil acceso, vías en regular y mal estado de conservación, con tiempos de desplazamiento desde el casco urbano entre dos y tres horas en promedio, valores potenciales predominantes entre 27 a 34 puntos. Principalmente en las veredas La Luna, Pitalito, Dos Brazos, Playas Lindas y Quiebra dientes en el costado oriental del Municipio.

Mayor que 10 hasta 15 millones por hectárea: Zonas de topografía plana, se ubica en inmediaciones del casco urbano regular acceso, vías en regular estado de conservación, con tiempos de desplazamiento menor a 1 hora, valores potenciales entre 35 a 40 puntos, esta zona abarca las siguientes veredas: ubicada en el costado sur del municipio. Abarca principalmente en las veredas: El tesoro, Los Pájaros, Coral La Conquista, Javerna, El Corzo, Tarapacá, en el costado norte del municipio, Juan Marcos, Luna Nueva, El Milagro en inmediaciones del casco urbano y las veredas Candelaria, El Guamo en el costado sur occidental del Municipio este rango lo que marca la diferencia es la accesibilidad ya que se encuentra a menos de una hora del casco urbano.

La siguiente gráfica muestra que el rango de precios de tierra rural predominante es mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea con un 47,19% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 41. Distribución de rangos de Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Chimichagua.



Fuente: UPRA (2023).

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

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	45.881,20	Veredas La Mata, Zapati y Último Caso, en la rivera cenagosa del Municipio.	70-76 puntos y 27-34 puntos	Entre 2 y 3 horas	Hasta 0,5 ha	Agrícola y pecuario.
Mayor que 5 hasta 8	8.053,28	Mata de Gullin, Sabanas de Barril y San Gerónimo costado sur oriental del Municipio	41-46 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 20 hasta 50 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 8 hasta 10	12.574,62	La Luna, Pitalito, Dos Brazos, Playas Lindas y Quiebra dientes en el costado oriental del Municipio.	27-34 puntos	Entre 2 y 3 horas	Mayor a 20 hasta 50 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 10 hasta 15	59.441,60	El tesoro, Los Pájaros, Coral La Conquista, Javerna, El Corzo, Tarapaca, en el costado norte del municipío, Juan Marcos, Luna Nueva, El Milagro	35-40 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 20 hasta 50 ha	Agrícola, pecuario

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio existe oferta para el arrendamiento de tierras rurales, principalmente para el establecimiento y desarrollo de cultivos transitorios y pastoreo.

Tabla 36. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Chimichagua.

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola	De $ 1.000.000 a $ 2.000.000	Ha	Anual	El valor de la hectárea varía entre $1.000.000 y $2.000.000 independiente mente del cultivo.
Pecuaria	De $ 5.000	Unidad	diario	El valor es aplicable a una vaca con su cría
Pecuaria	De $ 3.000	Unidad	diario	El valor es aplicable a una vaca sin cría.

Fuente: Alcaldía de Chimichagua (2023).

4.8.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras en Chimichagua

El desarrollo de su económica se destaca en las actividades agropecuarias, con producción de diferentes cultivos como, naranja, yuca, palma de aceite, plátano, ahuyama, mango, maíz, café, pomelo, limón pajarito caco y patilla entre otros.

El mal estado de las vías terciarias en gran parte de las zonas rurales del municipio de Chimichagua 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.

Las zonas de protección de ecosistemas naturales y el área de ciénaga presenta un factor determínate en el mercado de tierras del municipio ya que ocupa gran parte central del territorio, lo que ocasiona en épocas de inviernos grandes dificultades para la producción agrícola especial por inundaciones. Esto impacta directamente en los precios de la tierra ya que en estas zonas y sus colindancias se presentan los menores rangos determinados en mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea.

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

4.9 Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Chiriguaná

4.9.1 Dimensión contextual

Chiriguaná es un municipio localizado aproximadamente a 154,5 kilómetros de Valledupar. Limita al norte con los municipios de El Paso y la Jagua de Ibirico, al sur con los municipios de Chimichagua y Curumaní, al occidente con el municipio de Chimichagua, y por el oriente con los municipios de Jagua de Ibirico, Curumaní y la república de Venezuela.

El municipio de Chiriguaná lo componen (4) corregimientos, La Aurora, La Sierra, Poponte, Rincón Hondo y posee 41 veredas. Distribuidas así según su área de influencia: Corregimiento de la Sierra con sus (2) veredas; Anime, Cruce de la Sierra. Corregimiento de Poponte con sus veredas: (Cascabel, Mula Alta, Los

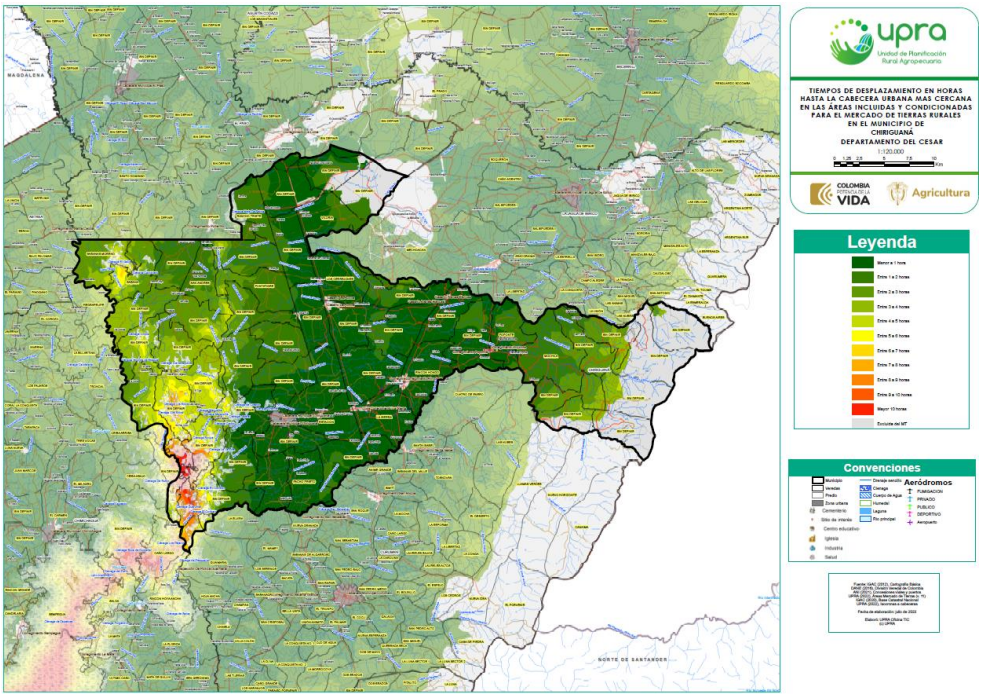
Motilones, Mochila Baja, El Retiro, Mula Baja, El Pedral, Mochila Alta, Munda, Grecia, Lejía, Animas, La Unión, Buenos Aíres) Cabecera Municipal con sus veredas: (Celedón, Ocho de Enero, Las Flores, Los Mosquitos, Los Martínez, Madre Vieja, Nueva Luz, Rancho Claro, La Estación, Pacho prieto, El Guayabo, La Libertad) Corregimiento de Rincón hondo con sus (8) veredas: Mula Media, El Hatillo, Los Suárez, La Chiva de los Pozones, Las Palmiras, Sinaloa, Los Mojicas, Arenas Blancas. Corregimiento La Aurora con sus veredas (5): Los Cerrajones, Ojo de Agua, Agua Fría, San Fernando, Punta de Tigre (Alcaldía Municipal de Chiriguaná, 2020).

Las veredas ubicadas en el sector aledaño al casco urbano se presentan los precios de la tierra más altos del municipio ya que en ellos se presentan las mejores condiciones de accesibilidad y servicios públicos, en estos sectores la dinámica del mercado de tierras es notable y se reflejan en los mayores rangos de precios.

El sector más lejano y de más difícil acceso es el de las Ciénagas (Roque, El Corocito, El Cucharo y Guarumal), un habitante desde el perímetro urbano del municipio de Chiriguaná puede tardar hasta esta vereda aproximadamente diez (10) horas por falta de vías. El desplazamiento hacia las veredas de Mochila y Chiriguaná es de tres y cuatro horas debido al mal estado de las vías.

Los demás corregimientos y veredas presentan fácil acceso predominando con el 79,67% tiempos de desplazamiento menores a 3 horas, lo que evidencia en términos generales una aceptable conectividad vial rural, tal como se ilustra en el mapa de isócronas, las veredas más cercanas al casco urbano predominan tiempos de desplazamientos menores a una (1) hora, en estos sectores se presentan los mayores precios de la tierra asociados a la conectividad vial, reflejado en una mayor dinámica rural del mercado de tierras.

Figura 42. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas Chiriguaná



Fuente: UPRA (2023).

En general el municipio tiene una buena cobertura para acceder a las veredas, estimada en aproximadamente 80%, predominando vías no pavimentadas en regular estado de conservación, anotando que el estado de conservación de las vías cambia a mal estado en época de invierno, esta condición se ve reflejada en el mercado de tierras debido a que en estos sectores se registran los menores precios comerciales de la tierra en comparación a los costados sur occidental y la zona occidental del municipio.

El municipio de Chiriguaná no tiene un distrito de riego que permita beneficiar a los agricultores del municipio y, en consecuencia, fortalecer las líneas productivas y pecuarias que hacen presencia en el área rural. Los jagüeyes que los productores han podido construir suplen mínimamente la ausencia de los distritos. Por tal motivo el mercado de tierras en el municipio no presenta un impacto por esta determinante. Las principales fuentes de abastecimiento de

agua diferentes al acueducto son las Represas en las fincas, los caños y los ríos locales, quebradas como "La Legía" y "La Muda".

Electricaribe S.A. E.S.P., es la empresa distribuidora y transportadora de energía eléctrica que presta el servicio en la región, y en cumplimiento de su labor se ha limitado a mantener el servicio en las condiciones, pero no se dispone a aumentar la calidad del mismo, por ende, el sistema de redes se está tornando obsoleto y se necesita una reorganización del sistema de distribución de las cargas que se ajusten el consumo en los diferentes barrios. En cuanto a la conectividad de internet en el perímetro rural es a través de las instituciones educativas las cuales todas cuentan con este servicio.

De acuerdo a lo anterior, la franja central que recorre al municipio de norte a sur y que es aledaña al casco urbano presenta la mejor cobertura de estos servicios públicos y es donde los precios comerciales de la tierra rural son los más altos del municipio ya que presentan las mejores condiciones del mercado de tierras en el municipio.

El municipio cuenta con la presencia institucional del Banco Agrario, corresponsales bancarios de Bancolombia, sede de la Registraduría, oficina del ministerio de trabajo, instalaciones del SENA y de otros servicios como la Registraduría Nacional del Estado Civil, el juzgado y el registro de los bienes inmuebles en la oficina de instrumentos públicos debe hacerse en el municipio de Chimichagua. Como una de las posibles consecuencias de la baja presencia institucional, de los tiempos de desplazamiento a la ORIP más cercana, y los altos costos en los procesos notariales y registrales, el municipio de Chiriguaná tiene una alta informalidad en la tenencia de la tierra, pues más del 62% de las negociaciones se hacen sin títulos formales.

La deficiente presencia institucional se constituye en un factor negativo para la comercialización del mercado de tierras. La presencia cercana de centros de atención de salud en los corregimientos descongestiona los centros de atención de primer nivel, permitiendo que las consultas de atención inmediata sean

atendidas sin necesidad de desplazamientos a la capital del departamento, coadyuvando al bienestar y tranquilidad de la población rural, convirtiéndose en un factor positivo para el mercado de tierras en el municipio.

De acuerdo con datos disponibles del Plan de desarrollo municipal 33,25 % de habitantes es población rural (Alcaldía Municipal de Chiriguaná, 2020). En Chiriguaná existen diferentes agremiaciones enfocadas en el desarrollo agropecuario de los principales productos generados en el municipio, como la Asociación Pecuaria Villa Javi, Asociación Integral de Trabajadores Agropecuarios y Ambientales de La Sierra, Asociación Campesina para El Progreso de Poponte, Asociación Campesina Veredal del Municipio de Chiriguana, entre otras. Los productos generados en la región son distribuidos en los municipios aledaños y algunos son llevados hasta la capital de departamento. El adulto mayor en el campo recibe asistencia social, incentivos y recreación por parte de las instituciones públicas.

La participación de la mujer rural en asociaciones es mínima toda vez que según lo informado por la Alcaldía municipal únicamente se encuentra una certificada, no obstante, hay algunas iniciativas de asociatividad de mujeres rurales que participan en procesos de producción y transformación de leche en quesos. Los jóvenes rurales, aunque tienen una participación considerablemente menor al de la mujer rural, hacen presencia en el municipio en pocas zonas, generalmente las más alejadas del casco urbano en procesos de minería de carbón teniendo en cuenta que el municipio cuenta con cuatro polígonos con títulos mineros. Desafortunadamente, al igual que en la mayoría de los municipios del departamento, no se percibe relevo generación en el sector rural, desencadenando una ampliación de la brecha del envejecimiento.

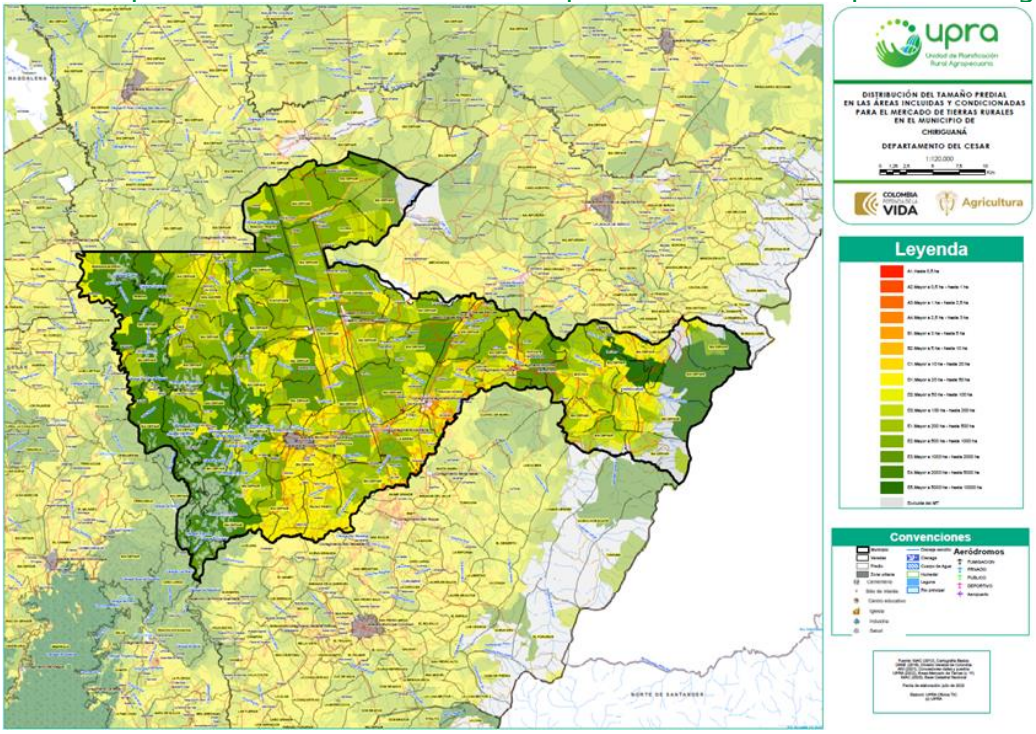
La falta de relevo generacional se manifiesta como un factor negativo para el mercado de tierras rurales ya que pone de presente la falta de producción agropecuaria en el futuro. Finalmente, en relación al componente de seguridad,

el municipio de Chiriguaná presenta un nivel riesgo Medio bajo de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV. El nivel de riesgo presente en el municipio se convierte en un factor que facilita la comercialización de tierras, la dinámica y el desarrollo de proyectos productivos del municipio.

4.9.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad

Chiriguaná se clasifica en la categoría de ruralidad "rural", esta categoría le confiere al municipio una mejor disposición para la producción agrícola y a su vez la alta fragmentación en el municipio puede incidir en mayores precios de la tierra por hectárea. Predomina con el 29,39% tamaños prediales mayor a 20 hectáreas hasta 50 hectáreas, seguido con el 14,20% tamaños prediales mayor a 10 hectáreas hasta 20 hectáreas.

Figura 43. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Chiriguaná



Fuente: UPRA (2023).

4.9.3 Dimensión de ordenamiento territorial

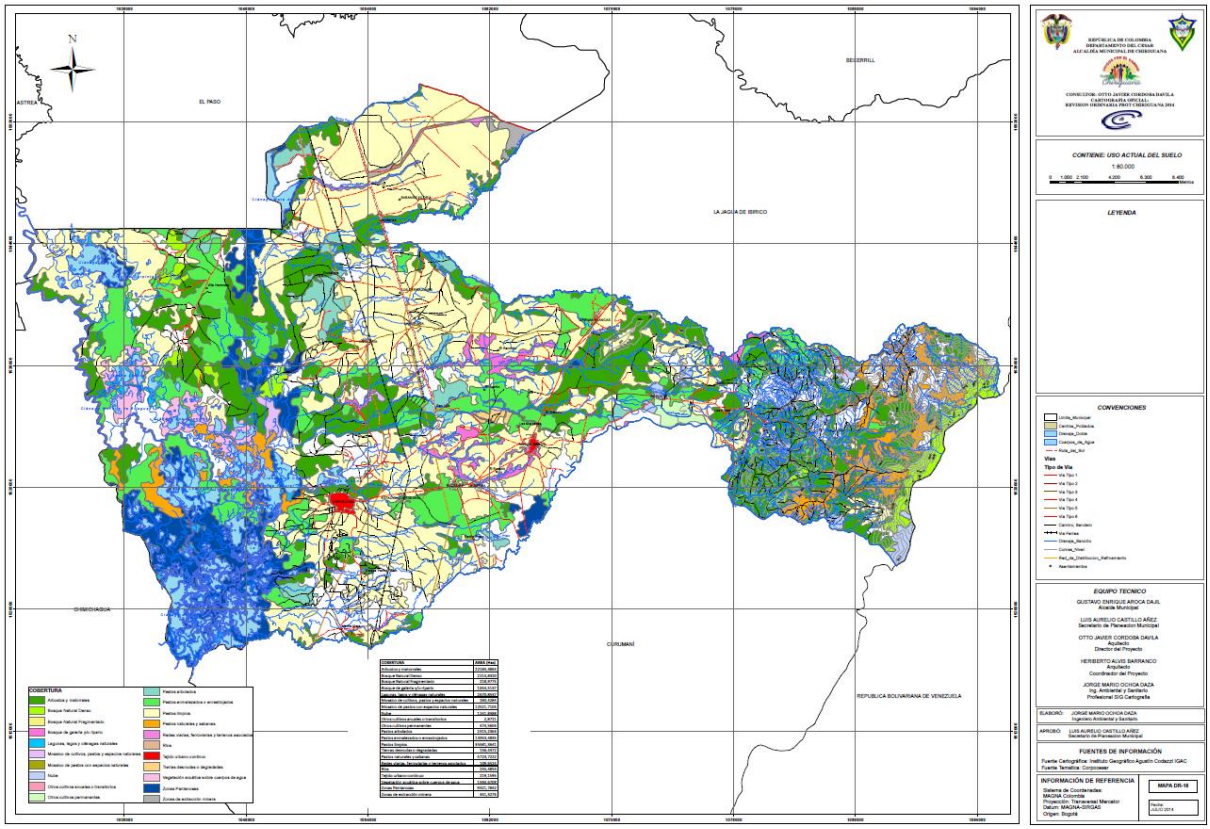
Mediante el Acuerdo 006 de 2000 "Por el cual se aprueba el plan básico de ordenamiento territorial del municipio de Chiriguaná, departamento del cesar, se clasifican y determinan usos del suelo y se establecen los sistemas estructurantes", se establece las denominadas Áreas de Actitud Productiva-Agrícola, los cuales se clasifican desde suelo de actitud agroforestal hasta suelos de agricultura sin restricciones donde se permite la explotación agrícola y son estas áreas las más productivas del municipio y consecuentemente presentan los precios de la tierra más altos por hectárea y se encuentran en la región central del municipio en el sector aledaño al casco urbano.

También el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio reglamenta la ganadería extensiva que es una actividad recurrente, importante y representativa en general en todo el municipio. Respecto de las Áreas de Aptitud Minera se representan en la explotación de carbón y se presentan como un factor preponderante en la actividad inmobiliaria y de mercado de tierras en el municipio.

Finalmente, los Corredores Viales de Servicios Rurales que deben tener ancho de la franja de 200 metros a partir del borde de la vía, pero que en relación a los precios de la tierra rural no marcan una diferencia tan significativa en el sector ya que los usos comerciales son muy puntuales, por lo tanto, su influencia en la dinámica del mercado de tierras es poco notable, en especial a la escala del presente estudio que es 1:100.000 y este nivel de detalle no se zonifica en los precios comerciales de la tierra.

Por otra parte, en propuesta de actualización de este instrumento de planificación territorial, la figura 44 muestra los usos propuestas en las dinámicas territoriales realizadas para el año 2014.

Figura 44. Mapa usos del suelo rural de Chiriguaná



Fuente: Alcaldía Municipal de Chiriguaná, 2014

Esta dinámica territorial responde a que en el municipio se han venido presentando algunas parcelaciones para la construcción de condominios y vivienda campestre, específicamente dos conjuntos de vivienda Villa Loli y Villa Pista ubicada en la veredera el Guayabo.

El municipio de Chiriguaná cuenta con suficiente reserva de carbón haciendo visible una alta disposición minera en el municipio siendo plasmado en los (4) polígonos con títulos mineros, además de la asistencia de 17 concesiones de los cuales 12 son para la explotación del carbón; asimismo para explotación de material de arrastre. Estos usos ejercen una influencia destacada en la comercialización de tierras rurales en los sectores aledaños a estas zonas.

4.9.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El uso minero en la actualidad es el principal generador de ingresos representado en regalías, le sigue en importancia el pecuario y el agrícola y el complejo cenagoso se visiona como generador de ingresos y empleo a través de su recuperación y la puesta en marcha del proyecto de turismo ambiental en la ciénaga grande (Alcaldía Municipal de Chiriguaná, 2020).

En relación a la producción rural se destaca en primer renglón la palma africana y se constituye en un factor dinamizador del mercado de tierras en el municipio. Los productos producidos en el municipio se acopian y se comercializan en mercados de las ciudades de Barranquilla, Valledupar, Bucaramanga y Bogotá principalmente, de igual manera a la cabecera municipal de Chiriguaná para consumo interno.

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

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

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Palma de aceite	3346,00	3,50
Arroz Riego	429,00	6,50
Maíz Amarillo Tradicional	268,00	1,80
Yuca consumo en fresco	205,00	15,00
Maíz Blanco Tradicional	198,00	1,90
Café	67,69	0,51
Plátano consumo interno	60,00	6,00
Cacao	56,00	0,50
Mango demás variedades	40,00	8,70

Fuente: EVA (2022).

En relación con la actividad ganadera, se practica la cría de gallinas ponedoras, cerdos, peses y ganado vacuno. Estas actividades productivas contribuyen de

manera significativa a la economía local y regional del municipio de Chiriguaná. Los productos mencionados anteriormente son comercializados dentro del mismo municipio, algunos municipios principales como Curumaní, El Banco y Tamalameque. El valor del jornal para actividades agropecuarias es de $40.000 a $50.000 si es libre en horario de 7 a 12 pm.

4.9.5 Dimensión económica

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

Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: Corresponde a las zonas aledañas a la Ciénega, difícil acceso, sin vías, el acceso se da principalmente por medio fluvial, con tiempos de desplazamiento desde el casco urbano entre 3 y 4 horas, valores potenciales entre 70 y 76 puntos, pero teniendo en cuenta que no son cultivables todo el año debido a las inundaciones. Principalmente en el costado sur occidental en la rivera de las Ciénagas (Roque, El Corocito, El Cucharo y Guarumal).

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía plana, difícil acceso, vías en regular y mal estado de conservación, con tiempos de desplazamiento desde el casco urbano de dos y tres horas en promedio, valores potenciales entre 19 a 26 puntos. Principalmente en las veredas Mochila, Las Nubes y las demás veredas del costado oriental del Municipio.

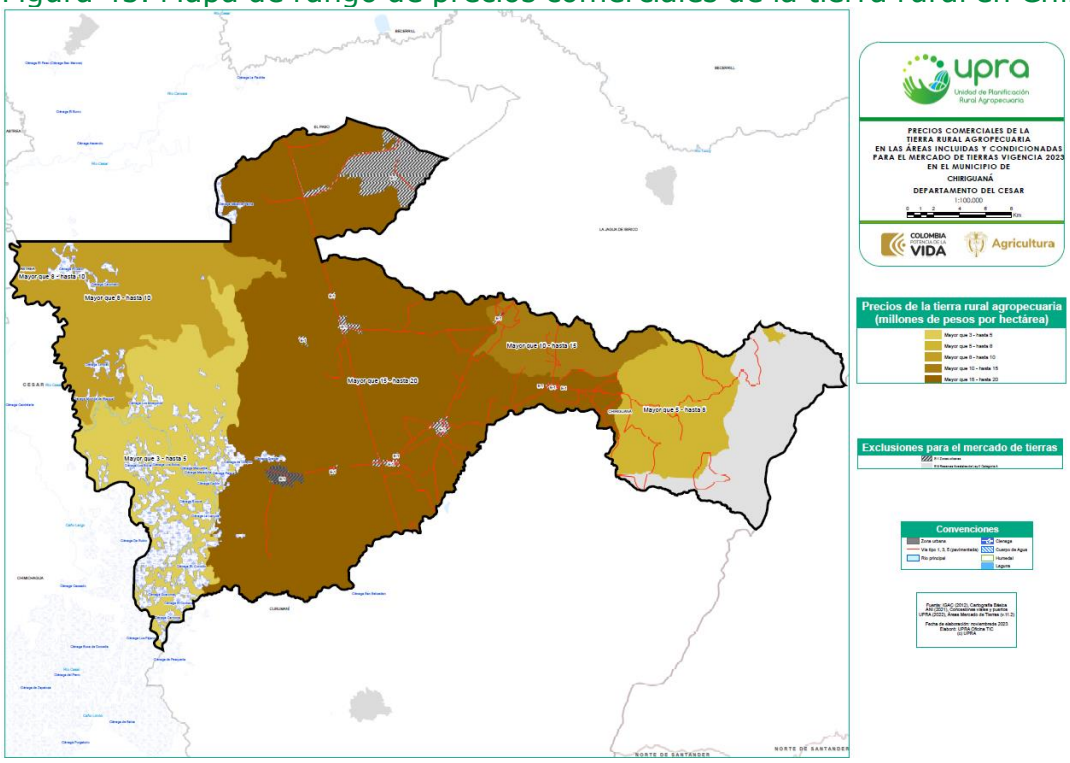
Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía escarpada, difícil acceso, vías en regular y mal estado de conservación, valores potenciales entre 47 a 52 puntos, con tiempos de desplazamiento desde el casco urbano entre dos y tres horas en promedio, Principalmente en las veredas Sabanas de Moreno, sabanales y San Andrés en el costado nor accidental del Municipio.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía plana, regular acceso, vías en regular y mal estado de conservación,

valores potenciales entre 27 a 34 puntos, con tiempos de desplazamiento desde el casco urbano menor a una hora en promedio, esta zona abarca las siguientes veredas: Poponte y Caserío Las palmas, en el costado nor oriental del municipio, este rango lo que marca la diferencia es la accesibilidad ya que se encuentra entre una y dos horas del casco urbano.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía plana, se ubica en inmediaciones del casco urbano regular acceso, vías en regular y buen estado de conservación, valores potenciales entre 77 a 84 puntos, esta zona abarca las siguientes veredas: La Estación, Los Cerrejones, Rancho Prieto La Sierra, caserío La Aurora, corregimiento La Sierra, Vereda Rincón Hondo en el costado sur del municipio. Por otra parte, encontramos las veredas Rancho Triste y Viloria entre otras en el costado norte del municipio, este rango lo que marca la diferencia es la accesibilidad ya que con el 70,27% predominan tiempos de desplazamiento menores a una (1) hora.

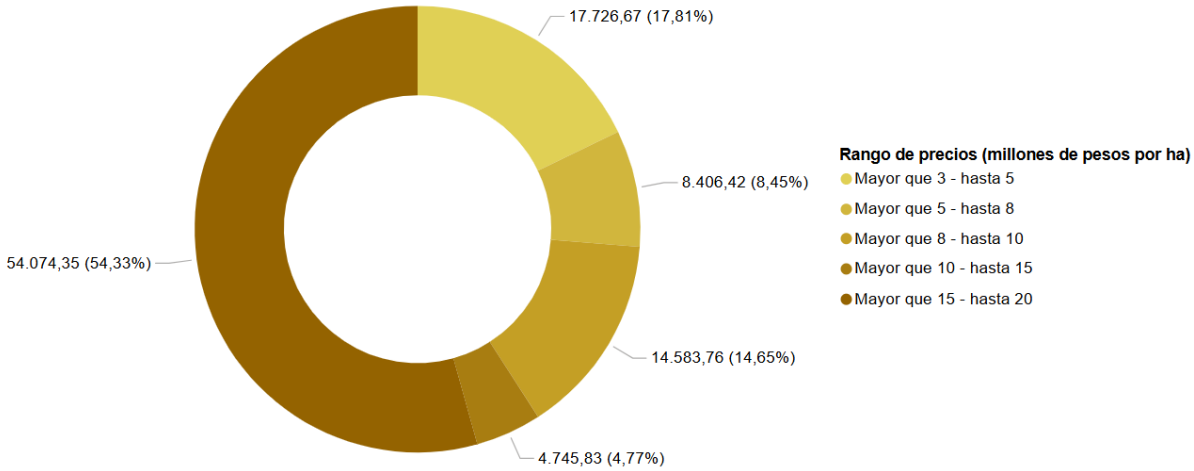
Figura 45. Mapa de rango de precios comerciales de la tierra rural en Chiriguaná



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente gráfica muestra que el rango de precios de la tierra rural predominante es mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea con un 54,33% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 46. Distribución de precios comerciales de la tierra rural en Chiriguaná



Fuente: UPRA (2023).

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

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	17.726,67	Celedón, Ocho de Enero, Las Flores, Los Mosquitos, Los Martínez, Madre Vieja, Nueva Luz, Rancho Claro, La Estación, Pacho prieto, El Guayabo, La Libertad	70 a 76 puntos	Entre 3 y 4 horas	Entre 20 y hasta 50 hectáreas	Agrícola y pecuario.
Mayor que 5 hasta 8	8.406,42	Corregimiento de Poponte ((Cascabel, Mula Alta, Los Motilones, Mochila Baja, El Retiro, Mula Baja, El Pedral, Mochila Alta, Munda, Grecia, Lejía, Animas, La Unión, Buenos Aíres)	19 a 26 puntos	Entre 2 y 3 horas	Entre 20 y hasta 50 hectáreas	Agrícola y pecuario.
Mayor que 8 hasta 10	14.583,76	Aguas Frías	47 a 52 puntos	Entre 2 y 3 horas	Entre 20 y hasta 50 hectáreas	Agrícola y pecuario.
Mayor que 10 hasta 15	4.745,83	Corregimiento de Poponte costado norte sector Tierras Blancas	27 a 34 puntos	Menor a 1 hora	Entre 20 y hasta 50 hectáreas	Agrícola y pecuario.
Mayor que 15 hasta 20	54.074,35	Corregimiento de La aurora (): Los Cerrajones, Ojo de Agua, Agua Fría, San Fernando, Punta de Tigre) Corregimiento de Rincón Hondo (Mula Media, El Hatillo, Los Suárez, La Chiva de los Pozones, Las Palmiras, Sinaloa, Los Mojicas, Arenas Blancas) y corregimiento de La Sierra (Anime, Cruce de la Sierra)	77 a 84 puntos	Menor a 1 hora	Entre 20 y hasta 50 hectáreas	Agrícola y pecuario.

Fuente: UPRA (2023).

4.9.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras en Chiriguaná

El municipio de Chiriguaná presenta una dinámica media en el mercado de tierras, los precios de las tierras varían de acuerdo con las diferentes características de los suelos y variables como la infraestructura vial, el acceso y cercanía a los centros de consumo, el uso actual de las tierras, cobertura y la adecuación de estas como los sistemas de riego.

La informalidad en la tenencia de la tierra es una constante en el Municipio llegando a un 62 % 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.

En el rango de precios de la tierra mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea destacan los suelos clase 02 con valores potenciales de 77 a 84 puntos que son suelos de muy buena capacidad productiva y que en este rango de precios está primando las variables de componente físico más que de componente socioeconómico como lo son la informalidad o el índice de riesgo de victimización.

Las zonas de protección de ecosistemas naturales y el área de ciénaga presenta un factor determinante en el mercado de tierras del municipio ante la dificultad de explotar cultivos permanentes por ser zonas inundables, esto impacta en los precios de la tierra ya que se presentan en estas zonas los menores rangos determinados en mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea.

4.10 Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Curumaní

4.10.1 Dimensión contextual

El municipio de Curumaní se encuentra localizado aproximadamente a 169 kilómetros de Valledupar. Limita al norte con los municipios de Chiriguaná y La Jagua de Ibirico, al sur con el municipio de Pailitas, al occidente con el municipio de Chiriguaná, y por el oriente con el municipio de La Jagua de Ibirico. El área rural del municipio de Curumaní se caracteriza por presentar variedad de climas, además de encontrarse alturas o pendientes desde los 20 metros hasta los 2.400 metros en la Serranía del Perijá. Las inundaciones se convierten en un factor importante en la determinación del precio de la tierra por hectárea ya que las zonas cenagosas son las que presentan menor valor en el municipio.

De acuerdo con la clasificación de Holdridge el municipio se encuentra dentro de Bosque seco tropical (bs-T). La evolución climática de la formación es igual a la descrita en la formación (bms-T), sin embargo, es evidente en esta área el acumulamiento de la lluvia y la humedad. La zona montañosa y la vegetación permite una condensación de las masas de aire con alto contenido de agua y por tanto fertilidad en la vegetación espontánea. El bs-T presenta en la provincia las mejores condiciones para ganadería y, con riego suplementario, para la agricultura. La vegetación arbórea va desapareciendo poco a poco para dar paso a los potreros y zonas de cultivo. Algunas actividades como la actividad pecuaria y agrícola se presentan como alternativas productivas que dinamicen el mercado de tierras en el municipio.

De acuerdo con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (2001) El municipio de Curumaní lo conforman siete (7) cabeceras corregimentales Santa Isabel, San Roque, San Sebastián, Champán, Guaimaral, y alrededor de sesenta y seis (66) veredas, los cuales en conjunto forman la estructura funcional del área rural de este ente territorial, destacándose la cabecera de San Roque como el centro que concentra el mayor número de funciones y el poblado de mayor importancia

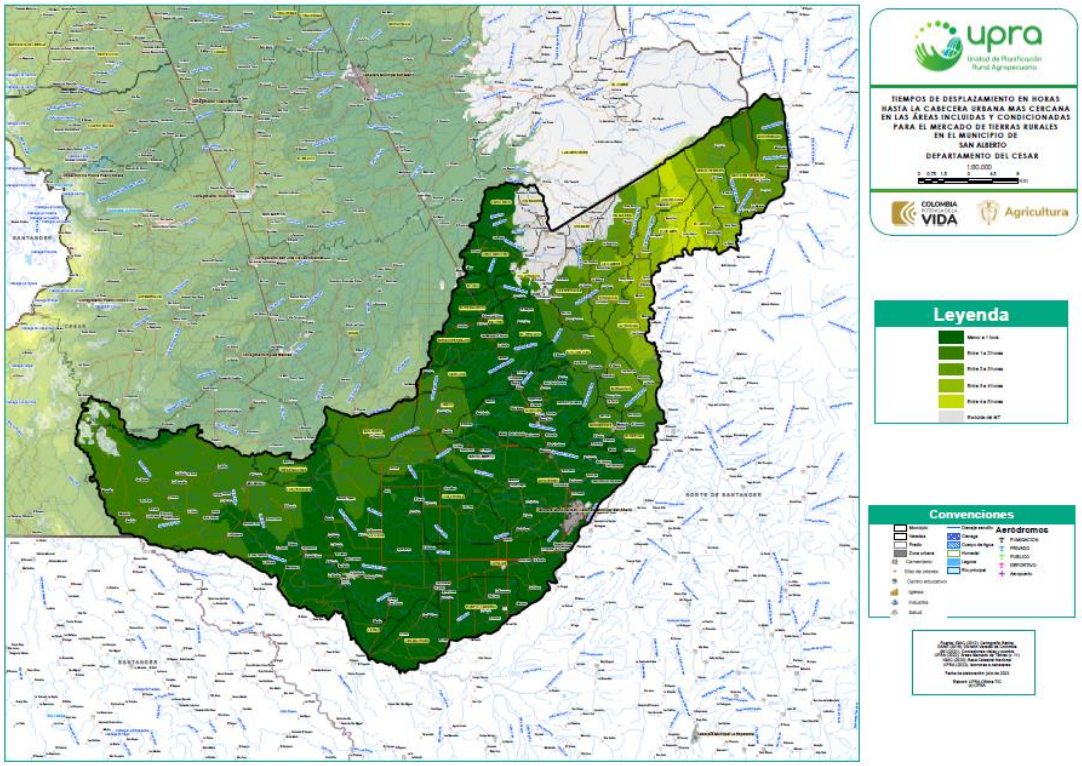
después de la cabecera urbana del territorio. Le siguen en su orden las actuales cabeceras de Santa Isabel, Sabanagrande, San Sebastián, Guaimaral, El Mamey, y Champan, las cuales cumplen una labor destacada en la vida rural de estos centros poblados de menor escala

Las veredas más lejanas y de más difícil acceso son Las Tijeras y Campo Alegre (por el costado sur occidental), un habitante desde el perímetro urbano del municipio de Curumaní puede tardar hasta estas veredas aproximadamente doce (12) horas por falta de vías. El desplazamiento hacia las veredas de Llamas Verdes, Nuevo Horizonte y Canaima puede fluctuar entre tres (3) y cinco (5) horas debido al mal estado de las vías. Esta condición incide de manera significativa en el mercado de tierras rurales del municipio, en ellas se encuentran los menores rangos de precio de tierra rural por hectárea del municipio.

Los demás corregimientos y veredas presentan fácil acceso y a distancias que varían entre una y tres horas, lo que evidencia en términos generales una aceptable conectividad vial rural, tal como se ilustra en el mapa de isócronas, las veredas más cercanas al casco urbano predominan en 54,47% tiempos de desplazamientos menores a una (1) hora.

Estos corregimientos y veredas presentan los precios de la tierra más altos por hectárea y en ellos se refleja la mayor dinámica inmobiliaria y de mercado de tierras en el municipio. En general el municipio tiene una buena cobertura para acceder a las veredas, estimada en aproximadamente un 80% de cobertura, predominando vías no pavimentadas en regular estado de conservación, anotando que el estado de vías cambia a mal estado en época de invierno.

Figura 47. Tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto de la zona rural a la cabecera urbana más cercana en Curumaní



Fuente: UPRA (2023).

En las áreas rurales el agua para consumo humano se maneja a través de represas, pozos profundos y directamente del río o de las quebradas. Sin embargo, la mayoría de las cabeceras corregimentales carecen de un sistema de acueducto organizado. Según datos del Plan de desarrollo (2020), la cobertura del servicio de acueducto para el año 2018 en el área rural de Curumaní era de 57,28%. Las principales fuentes de abastecimiento de agua diferentes al acueducto son las Represas en las fincas, los caños y los ríos locales. El municipio de Curumaní no tiene un distrito de riego que permita beneficiar a los agricultores del municipio y, en consecuencia, fortalecer las líneas productivas y pecuarias que hacen presencia en el área rural.

Los jagüeyes que los productores suplen mínimamente la ausencia de los distritos. Si bien se menciona la construcción de un distrito de riego este únicamente se ha quedado en proyectos. Por tal motivo el mercado de tierras

en el municipio no presenta un impacto por esta determinante. La cobertura de alcantarillado se presenta especialmente en el casco urbano y los corregimientos. De acuerdo a lo anterior, la zona adyacente al casco urbano del municipio presenta la mejor cobertura de estos servicios públicos y es donde los precios comerciales de la tierra rural son los más altos del municipio ya que presentan las mejores condiciones del mercado de tierras en el municipio respecto de coberturas de servicios públicos.

El municipio cuenta con la presencia institucional del Banco Agrario, BBVA, Cooperativa de Ahorro y Crédito Santander, corresponsales bancarios de Bancolombia, cuenta instituciones como la Registraduría Nacional del Estado Civil, Juzgado y sede de la fiscalía. Otros servicios como la oficina de instrumentos públicos deben hacerse en la ciudad de Aguachica, este factor puede incidir en el alto índice de informalidad.

La presencia cercana de centros de atención de salud en los corregimientos descongestiona los centros de atención de primer nivel, permitiendo que las consultas de atención inmediata sean atendidas sin necesidad de desplazamientos a la capital del departamento, coadyuvando al bienestar y tranquilidad de la población rural, convirtiéndose en un factor positivo para el mercado de tierras en el municipio.

De acuerdo con datos disponibles del Plan de desarrollo municipal el 32,2 % de habitantes es población rural (Alcaldía Municipal de Curumaní, 2020). En Curumaní existen diferentes agremiaciones enfocadas en el desarrollo agropecuario de los principales productos generados en el municipio, como las agremiaciones de arroceros, cafeteros y ganaderos, asociaciones de mujeres campesinas, jóvenes, asociaciones mineras y artesanales. Los productos generados de las actividades económicas de las áreas rurales se acopian y se comercializa en mercados del mismo municipio, de igual manera se llevan a otros municipios de la región otros a la capital Valledupar.

En el municipio se han venido presentando algunos programas de generación de ingresos para la población registrada en el registro único de población desplazada RUPD, dentro de los cuales se destaca el programa de "mujeres Ahorradoras" que busca ayudar a superar la pobreza extrema en el municipio a mujeres en condición de vulnerabilidad. Existen algunas iniciativas de asociatividad de mujeres rurales que participan en procesos pecuarios. Los jóvenes rurales, aunque tienen una participación considerablemente menor al de la mujer rural, hacen presencia en el municipio en pocas zonas del municipio, generalmente las más alejadas del casco urbano en procesos de cosecha y extracción de palma. Desafortunadamente, al igual que en la mayoría de los municipios del departamento, no se percibe relevo generación en el sector rural, desencadenando una ampliación de la brecha del envejecimiento, que se ve agudizada por la migración de los jóvenes a las zonas urbanas les permite generar mayores ingresos monetarios que el de las actividades productivas agropecuarias.

Finalmente, en relación al componente de seguridad, el municipio de Curumaní presenta un nivel riesgo Medio de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV siendo uno de los más altos del departamento, sin embargo, es un índice aceptable que facilita la comercialización de tierras, la dinámica y el desarrollo de proyectos productivos del municipio.

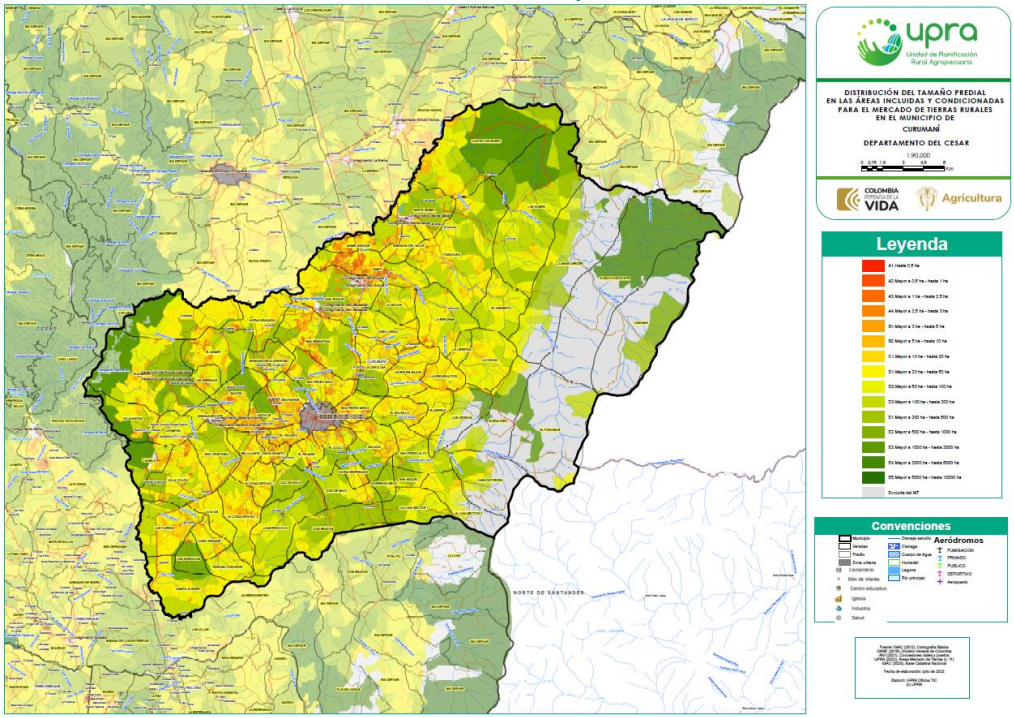
4.10.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad

Como una de las posibles consecuencias de la baja presencia institucional, de los tiempos de desplazamiento a la ORIP más cercana, y los altos costos en los procesos notariales y registrales, el municipio de Curumaní tiene una alta informalidad en la tenencia de la tierra, pues más del 54,00% de las negociaciones se hacen sin títulos formales. En el municipio predomina el acceso a la tierra a través de resoluciones de adjudicación, sucesiones y compraventas. Este alto nivel de informalidad influye de manera negativa en la seguridad

jurídica en el municipio y se convierte en un factor negativo para el mercado de tierras rurales.

Curumaní se clasifica en la categoría de ruralidad "rural". La distribución de tamaño de la propiedad se divide en tres grandes rangos, principalmente en zonas cercanas al casco urbano y los alrededores de los corregimientos como San Sebastián y San Roque en donde predominan con el 22,64% rangos de tamaño predial mayores a 20 hectáreas hasta 50 hectáreas, seguido con el 16,38% rangos de tamaño predial mayor a 10 hectáreas hasta 20 hectáreas.

Figura 48. Distribución del Tamaño de la Propiedad Rural en Curumaní.

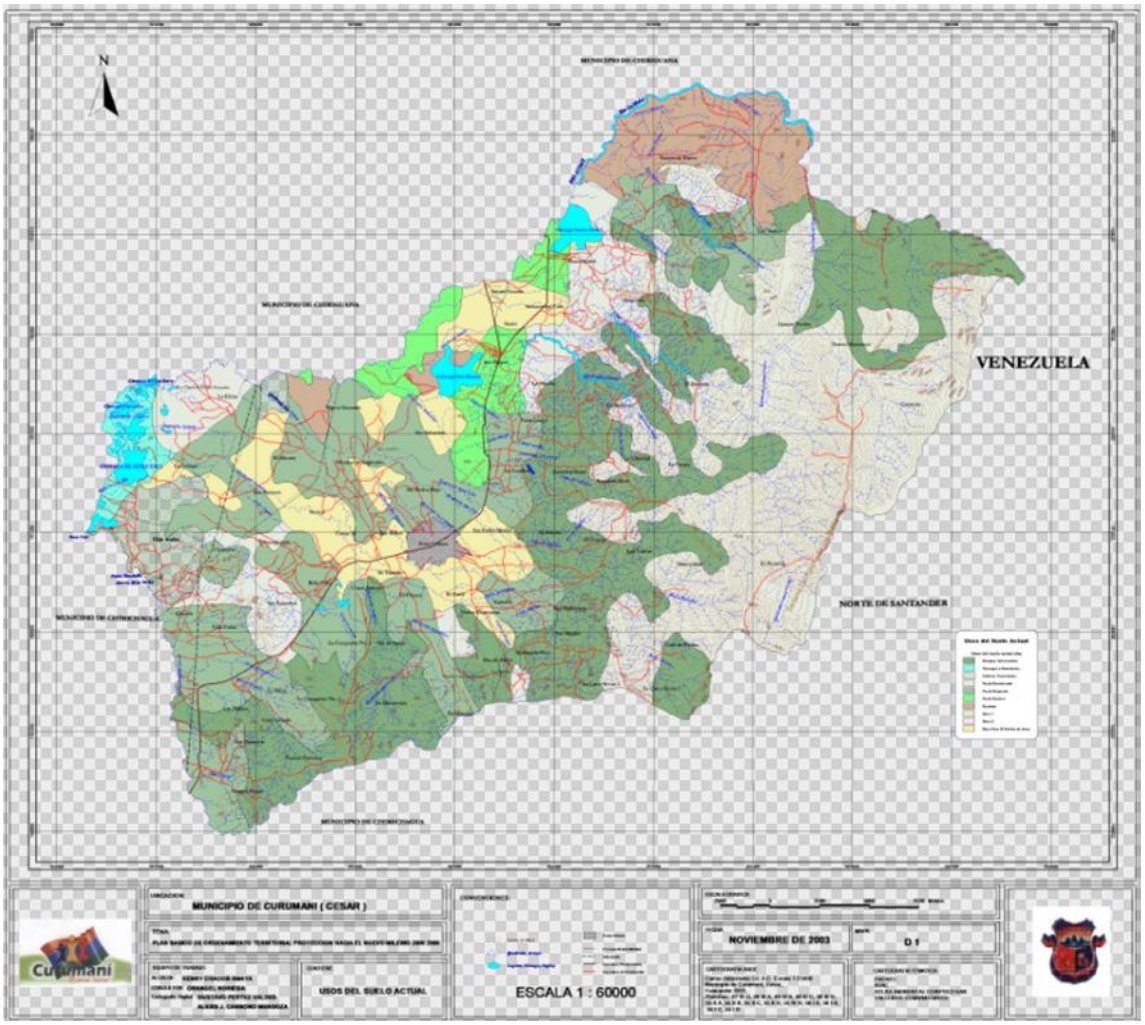


*F*uente: UPRA (2023).

4.10.3 Dimensión de ordenamiento territorial

Mediante el acuerdo 020 de 2001 "Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) del Municipio de Curumaní Cesar", se establecen los siguientes usos del suelo rural consignados en el capítulo 2 del mismo:

Figura 49. Mapa usos del suelo rural del municipio de Curumaní



Fuente: Alcaldía de Curumaní (2001).

SUELO RURAL CON RESERVA FORESTAL: Son aquellos suelos existentes en el área rural del municipio que presentan una clasificación forestal amparada por la Ley 2a de 1959. Estas zonas se encuentran en costado nor oriental del municipio en este sector se identifican los precios de la tierra más bajos por hectárea en el municipio ya que no son susceptibles de producción agrícola.

SUELOS DE USO AGRÍCOLA: A esta categoría pertenecen aquellos suelos que por su inmenso potencial agrícola y las características agrológicas que poseen,

tienen la posibilidad de desarrollarse en ellos actividades pertenecientes al renglón de la agricultura. Estos suelos pueden ser de dos (2) clases:

SUELO DE USO AGRÍCOLA INTENSIVO. Son aquellos suelos utilizados o dedicados para realizar actividades agrícolas, en las cuales se pueden incorporar tecnologías de punta y sistemas que permitan una alta rentabilidad de los procesos productivos.

SUELO DE USO AGRÍCOLA SEMI-INTENSIVO. Son aquellos suelos utilizados o dedicados para realizar actividades agrícolas en las cuales se permite incorporar tecnologías y sistemas que persiguen una mediana rentabilidad de los procesos productivos.

Estas dos (02) zonas se encuentran en el sector central del municipio en donde se encuentran los precios de la tierra más altos por hectárea en el municipio, es allí en donde se desarrollan las actividades agropecuarias. En ellos se presenta la mayor dinámica inmobiliaria y de mercado de tierras rurales en el municipio.

SUELOS DE USO PESQUERO. Son aquellos suelos del territorio rural donde se desarrollan actividades de extracción, producción y explotación de recursos. Estos suelos se encuentran en el sector de la ciénaga y reportan precios de la tierra más bajos junto con la Zona de Reserva Forestal.

La desactualización del instrumento de ordenamiento territorial se convierte en una clara desventaja para la dinámica de tierras rurales ya que en muchos casos las secretarias de planeación municipal conceden permisos para usos diferentes a los del suelo rural en contravía con la vocación que estos puedan presentar, clara evidencia de ello son los proyectos de condominios residenciales, parques industriales. Entre otros, que reducen de manera fáctica la producción alimentaria.

El PBOT reglamenta las zonas actuales de explotación mineras que se dan en el área rural y donde hay presencia de materiales de minería (barita), tal como la

parte este del corregimiento de Santa Isabel, en las regiones de La Victoria, Las Minas y en la vereda Piedras Blancas.

Teniendo en cuenta que según el Plan Minero del Cesar en Curumaní hay presencia de diversos metales y minerales (Oro, Hierro, Barita, Cuarzo, Fluorita, Agregados pétreos), el PBOT recomienda la realización de un estudio que permita realizar una delimitación específica del área minera en el Municipio con el objeto de determinar su posibilidad real de explotación económica de estos productos. El turismo es una actividad muy limitada. En el suelo suburbano no se presentan parcelaciones y viviendas campestres. Los corredores viales presentan algunos usos comerciales muy puntuales y de bajo impacto.

4.10.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La economía del municipio se basa en el sector primario, el cual se dedica a actividades como agricultura, ganadería, explotación forestal, pesca y minería, siendo la agropecuaria la principal. Los productos representativos son la palma de aceite, plátano, café, aguacate, maíz y fríjol entre otros, por otra parte, un alto porcentaje de la economía cuenta con un gran número de especies bovinas, porcinas, ovino, caprino y equinos. La actividad agrícola se convierte en factor que dinamiza el mercado de tierras rurales

La Tabla 39 presenta las áreas de cultivos en hectáreas cosechadas por año y el rendimiento de toneladas por hectárea principalmente para el segundo semestre del año 2022 de acuerdo con el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales (EVAS) 2019 - 2022, elaborado por la UPRA. Los datos de producción en el municipio se presentan a continuación:

Tabla 39. Área y rendimiento de los principales cultivos en Curumaní

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Palma de aceite	2100,00	2,50

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Plátano consumo interno	625,00	6,00
Café	436,80	0,63
Aguacate demás variedades	360,00	6,00
Yuca consumo en fresco	160,00	8,00
Maíz Amarillo Tradicional	140,00	3,00
Mango demás variedades	105,00	4,00
Maíz Blanco Tradicional	90,00	2,50
Cacao	65,00	0,70

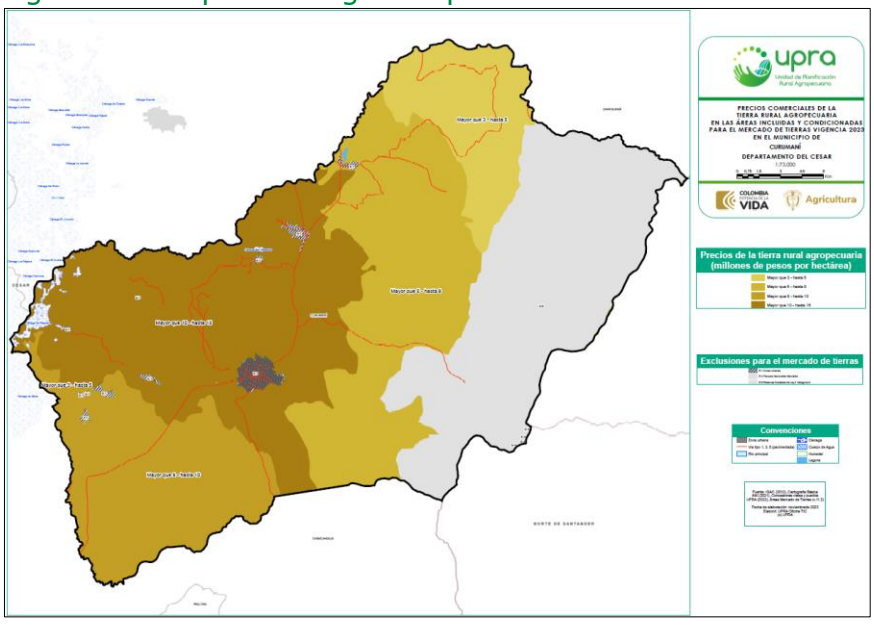
Fuente: EVA (2022).

Los productos mencionados anteriormente son comercializados dentro del mismo municipio y en algunos municipios aledaños como Codazzi, La Jagua de Ibirico, ciudades principales como Valledupar. El valor del jornal para actividades agropecuarias es de $40.000 a $50.000 si es libre en horario de 7 a 12 pm.

4.10.5 Dimensión económica

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

Figura 50. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Curumaní



Fuente: UPRA (2023).

Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía fuertemente inclinada, difícil acceso, vías en regular y mal estado de conservación, con tiempos de desplazamiento desde el casco urbano hasta de doce 12 dos horas, debido a la falta de vías, los valores potenciales varían desde 19 a 26 puntos. Principalmente en las veredas Cuatro de enero y las Nubes en el costado nor oriental del Municipio.

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía ligeramente inclinada, difícil acceso, vías en regular y mal estado de conservación, con tiempos de desplazamiento desde el casco urbano de tres y cuatro horas en promedio, los valores potenciales varían desde 19 a 26 puntos. Principalmente en las veredas sabanas del Valle, Tosnován, La reforma y El Desierto, en el costado nor oriental del Municipio y las veredas la Reforma, La Libertad, laureles Altos, El Espejo, Los Cedros, San Pedro Alto, El Bolsillo, Galaxia, Quebrada Seca, La Luna Sector 1 y Sector 2 costado sur oriental del Municipio.

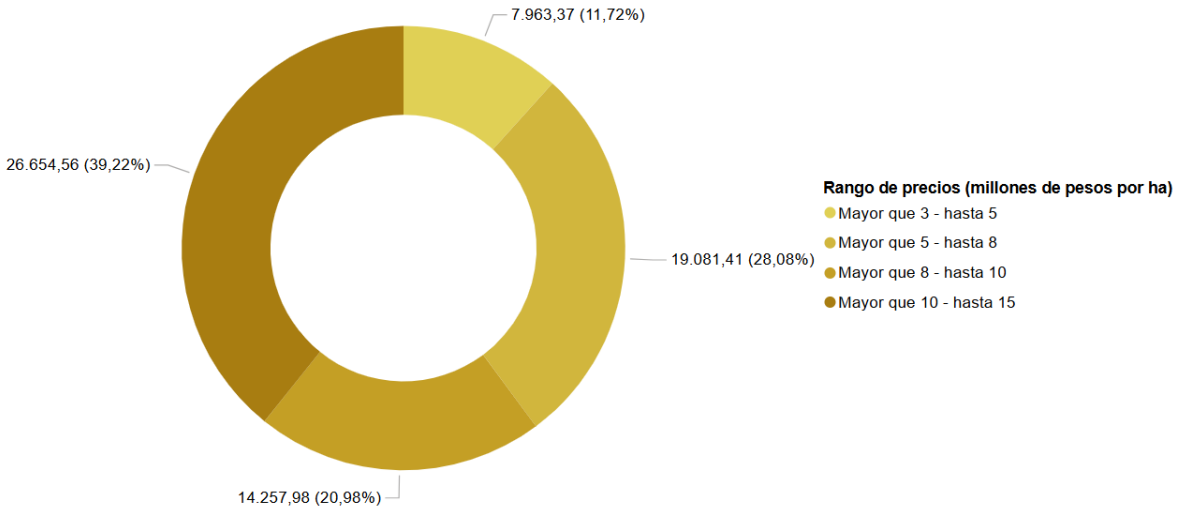
Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía ligeramente inclinada, difícil acceso, vías en regular y mal estado de conservación, con tiempos de desplazamiento desde el casco urbano entre dos y tres horas en promedio, valores potenciales varían desde 27 a 34 puntos. Principalmente en las veredas Champan, Chinela, La Oliva, La Tijeras, La Conquista No 1, No 2, La Morrocoya, Caño Grande, Paraíso Porvenir, Las Tijeras, Los Naranjos, la Oliva, Villa Colón, Dos Brazos y San Cristóbal en el costado occidental y sur del Municipio.

Mayor que 10 hasta 15 millones por hectárea: Zonas de topografía ligeramente inclinada, difícil acceso, vías en regular y mal estado de conservación, valores potenciales varían desde 77 a 84 puntos. Abarca principalmente en las veredas San Rafael, Sabanas de Algarrobo; Nueva Granada el Mamey, Guaimaral, San Sebastián, La Carolina, Caño Largo, La Mocha Simití, Anime Grande, en este rango lo que marca la diferencia es la

accesibilidad ya que se encuentra a menos de una hora del casco urbano y se ubica en el en el sector central del Municipio.

La siguiente gráfica muestra que el rango de precios de la tierra predominante es mayor que 10 hasta 15 millones por hectárea con un 39,22% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 51. Distribución de precios comerciales de la tierra rural en Curumaní



Fuente: UPRA (2023).

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

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	7.963,37	Cuatro de enero y las Nubes en el costado nor oriental del Municipio	19 a 26 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 50 ha hasta 100 ha	Agrícola y pecuario.
Mayor que 5 hasta 8	19.081,41	Valle, Tosnován, La reforma y El Desierto, en el costado nor oriental del Municipio y las veredas la Reforma, La Libertad, laureles Altos, El Espejo, Los Cedros, San Pedro Alto, El Bolsillo, Galaxia, Quebrada Seca, La Luna Sector 1 y Sector 2 costado sur oriental del Municipio.	19 a 26 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha	Agrícola y pecuario.
Mayor que 8 hasta 10	14.257,98	Champan, Chinela, La Oliva, La Tijeras, La Conquista No 1, No 2, La Morrocoya, Caño Grande, Paraíso Porvenir, Las Tijeras, Los Naranjos, la Oliva, Villa Colón	27 a 34 puntos	Menos a 1 hora	Mayor a 20 ha hasta 50 ha	Agrícola y pecuario.
Mayor que 10 hasta 15	26.654,56	San Rafael, Sabanas de Algarrobo; Nueva Granada el Mamey, Guaimaral, San Sebastián, La Carolina, Caño Largo, La Mocha Simití, Anime Grande	77 a 84 puntos	Menos a 1 hora	Mayor a 20 ha hasta 50 ha	Agrícola y pecuario.

Fuente: UPRA (2023).

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

Tabla 41. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Curumaní.

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola	$ 1.000.000 a $ 1.500.000	Ha	Anual	El valor de la hectárea varía entre $1.000.000 y $1.500.000 independiente mente del cultivo.
Pecuario - Ganadería	$ 40.000	Cabeza	Mensual	El valor es aplicable a una vaca con su cría
Pecuario - Ganadería	$ 35.000	Cabeza	Mensual	El valor es aplicable a una vaca sin cría

Fuente: Alcaldía de Curumaní (2023).

4.10.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras en Curumaní

La desactualización del instrumento de ordenamiento territorial se convierte en una clara desventaja para la dinámica de tierras rurales ya que en muchos casos las secretarias de planeación municipal conceden permisos para usos diferentes a los del suelo rural en contravía con la vocación que estos puedan presentar, clara evidencia de ello son los proyectos de condominios residenciales, parques industriales, entre otros, que reducen la disponibilidad de suelo rural para usos de producción alimentaria.

La capacidad de la tierra expresada por el valor potencial tiene un alto impacto en la configuración de los precios de la tierra toda vez que el mayor rango de precios determinado en Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea presenta valores potenciales diferencia de 77 a 84 puntos siendo estas tierras de muy alta capacidad productiva.

4.11 Dinámica del mercado de tierras en el municipio de El Copey

4.11.1 Dimensión contextual

El Copey es un municipio localizado aproximadamente a 121,00 kilómetros de la capital Valledupar, situado en la región noroccidental del departamento. Limita al norte con el municipio de Fundación del departamento de Magdalena, al sur con el municipio de Bosconia, al occidente con el municipio de Algarrobo del departamento de Magdalena y al oriente con la capital del departamento Valledupar. El municipio de El Copey de acuerdo con la clasificación de Holdridge se encuentra dentro de Bosque seco tropical (bs-T).

La temperatura media multianual es de 27°C, cuenta con clima cálido seco, variando su temperatura según la altura sobre el nivel del mar. En el municipio de El Copey sólo se presenta un piso térmico, el cálido. Esta región climática está comprendida en la zona aproximadamente desde los 180msnm y con una precipitación cercana a los 1.200mm al año. Dentro de las fuentes hídricas principales se encuentran los ríos de Ariguaní, Garupal y Ariguanicito, adicionalmente se encuentran aproximadamente 44 quebradas, 13 arroyos y 1 caño según lo definido en el Plan Municipal de Gestión del Riesgo.

Como factores de riesgo a destacar se encuentra los asociados a origen hidrometereológicos como las inundaciones en las periferias de las quebradas el Copey, Piedras Azules, La Cristalina y del rio Ariguanicito. Por otra parte, se encuentran riesgos asociados a deslizamientos en parte de la Sierra Nevada de Santa Marta y en los Cerros de la Cruz de Mayo y Central. Según el censo DANE 2018 proyección 2023, la población del municipio es de 34.418 habitantes de los cuales el 22,21% de la población es rural y 77,78% urbana.

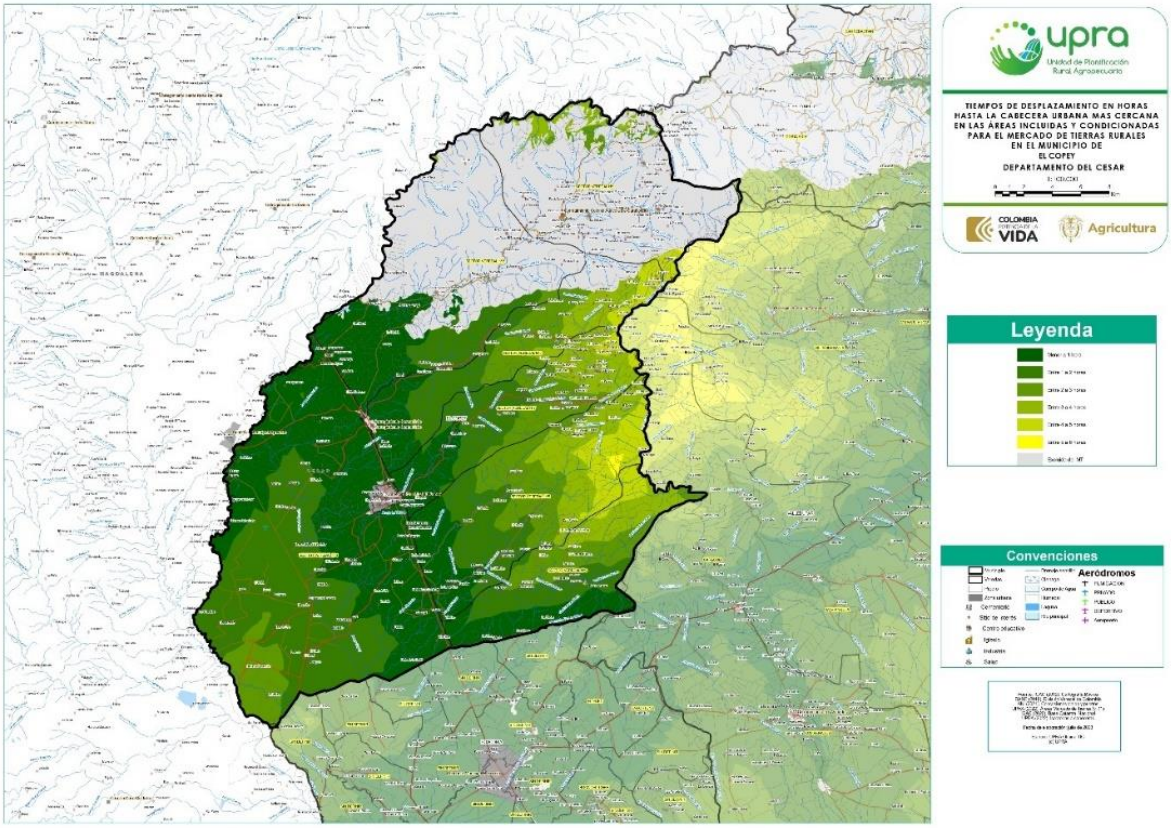
El municipio en su zona rural y según el EOT está compuesto por 7 sectores veredales, 4 corregimientos, 70 veredas y en la actualidad se están presentando conformaciones de asentamientos indígenas. Dentro de la dinámica del mercado

de tierras, el sector veredal No. 4 que se encuentra ubicado al costado occidental del casco urbano corresponde al sector con los precios más altos de la tierra del municipio, estos suelos según la normatividad vigente están reglamentados para el desarrollo de actividades agropecuarias y que cuentan con condiciones agronómicas favorables para el desarrollo de diferentes procesos productivos rurales, pero que se enmarcan con un gran diferencial en comparación a los demás sectores veredales en función de la intercomunicación terrestre con la zona Norte del País, por medio de la ruta nacional No.45 que comunica a El Copey con municipios como Fundación, Aracataca, Ciénaga y Santa Marta.

En cuanto a vías, el municipio presenta deficiencia en la infraestructura con cobertura rural aproximada del 60%, en las zonas montañosas se encuentran principalmente caminos de herradura donde el acceso en tiempos de invierno es prácticamente nulo, como en el caso de la vía que conecta a Chimila con Pueblo Bello. Actualmente se están desarrollando dos proyectos importantes, por un lado, se encuentra el tramo de Chimila a la Puya con 6km en concreto rígido, el segundo inicia desde el casco urbano hasta el sector de la Campana, con 19km aproximadamente de igual forma en concreto rígido.

En general el municipio se caracteriza por tener dificultades en la conexión entre el casco urbano y los diferentes sectores rurales, las zonas altas son las más alejadas y las que más dificultades de acceso presentan, este es el caso de las veredas Los Mangos y Maíz Morocho, con un tiempo de desplazamiento desde el casco urbano mayor a 3 horas. La accesibilidad es uno de los factores más influyentes dentro del municipio en la determinación del precio de la tierra rural, las veredas más alejadas corresponden a las que se encuentra en el rango de valor de la tierra más bajo, mientras las zonas más costosas se benefician por la buena comunicación terrestre con el casco urbano y con los diferentes municipios y ciudades principales de la región, esta interconexión facilita la comercialización de productos, la mecanización de las tierras y en general el establecimiento de proyectos productivos con costos más bajos en relación a los sectores de más difícil acceso.

Figura 52. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en El Copey



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 95%, la zona que presenta mayor dificultad de acceso a este servicio se encuentra en la parte montañosa sobre las veredas de Los Morochos y el Maíz. La cobertura rural con respecto al servicio de acueducto es del 80% aproximadamente, en las veredas ubicadas en la parte montañosa la única fuente es el agua lluvia, pues no se han realizado ningún tipo de proyecto para abastecer a la población. En los sectores de Chilima, San Francisco y Caracolsito se cuenta con acueducto comunitario, en el resto de los sectores rurales el abastecimiento es por medio de pozos profundos, jagüeyes u otras fuentes naturales como manantiales. En la actualidad no se cuenta con distrito de riego ni algún otro tipo de adecuación

para mejorar la producción agrícola o pecuaria de las familias. El área que se encuentra en cultivo de Palma Africana es abastecida por acceso particular al agua

El servicio de comunicaciones e internet tiene cobertura aproximada del 50%, más sin embargo esta poca cobertura presenta mala señal en términos generales. El municipio cuenta con aceptable dotación de servicios públicos rurales, garantizando una cobertura de los servicios esenciales para los locales y externos y fortaleciendo el mercado local de tierras bajo esta garantía que no se presentan en otros municipios. El municipio cuenta con la presencia institucional del Banco Agrario, Juzgado, Notaria y corresponsales bancarios de Bancolombia, Banco de Bogotá y BBVA. Para los diferentes trámites la población debe dirigirse a municipios vecinos y para temas de registro de instrumentos públicos se diligencian directamente en la ciudad de Valledupar.

Según información otorgada en la entrevista realizada a funcionarios de la Alcaldía municipal, cada corregimiento cuenta con su respectivo centro educativo con primaria y bachillerato, de los cuales solamente uno de ellos cuenta con un enfoque agropecuario; enfoque que se ha debilitado con el paso del tiempo. Por otro lado, el municipio no cuenta con sede física del SENA, sin embargo, este hace presencia esporádicamente ofreciendo diferentes cursos o con sus programas virtuales. A nivel salud la cabecera municipal cuenta con un hospital de primer nivel, siendo un importante problema para el acceso a todos los servicios médicos especializados, lo que conlleva el desplazamiento de su población a otros municipios y ciudades principales.

Respecto al componente diferencial, se encuentran algunas asociaciones como Asocamal y Asocampo las cuales benefician a 20 y 8 familias respectivamente, por otro lado, existen asociaciones de víctimas del conflicto, así como asociaciones de campesinos desplazados y desempleados que intentan aplicar a proyectos productivos y promover programas de entrega de tierras con vocación agropecuaria. En cuanto a los jóvenes y según información otorgada en la

Alcaldía municipal, la mayoría de ellos se dedican a las labores agropecuarias, por lo que si hay un relevo generacional en el municipio.

Finalmente, con relación al componente de seguridad, el municipio de El Copey presenta un nivel de riesgo Medio de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, según la Unidad Para las Victimas (UARIV 2022). Dentro de las variables que fortalecen el mercado de tierras locales, se evidencio la comunicación vial con otros municipios, la cobertura de servicios públicos básicos y las condiciones agronómicas favorables del territorio, más sin embargo en la contraparte uno de los actores que más inciden de forma negativa en el precio del suelo rural es la seguridad de la propiedad, actualmente la percepción de inseguridad desestimula la compra y venta de tierras y el desarrollo de cualquier proceso productivo local, segregando económicamente a El Copey en comparación con otros municipios de la región.

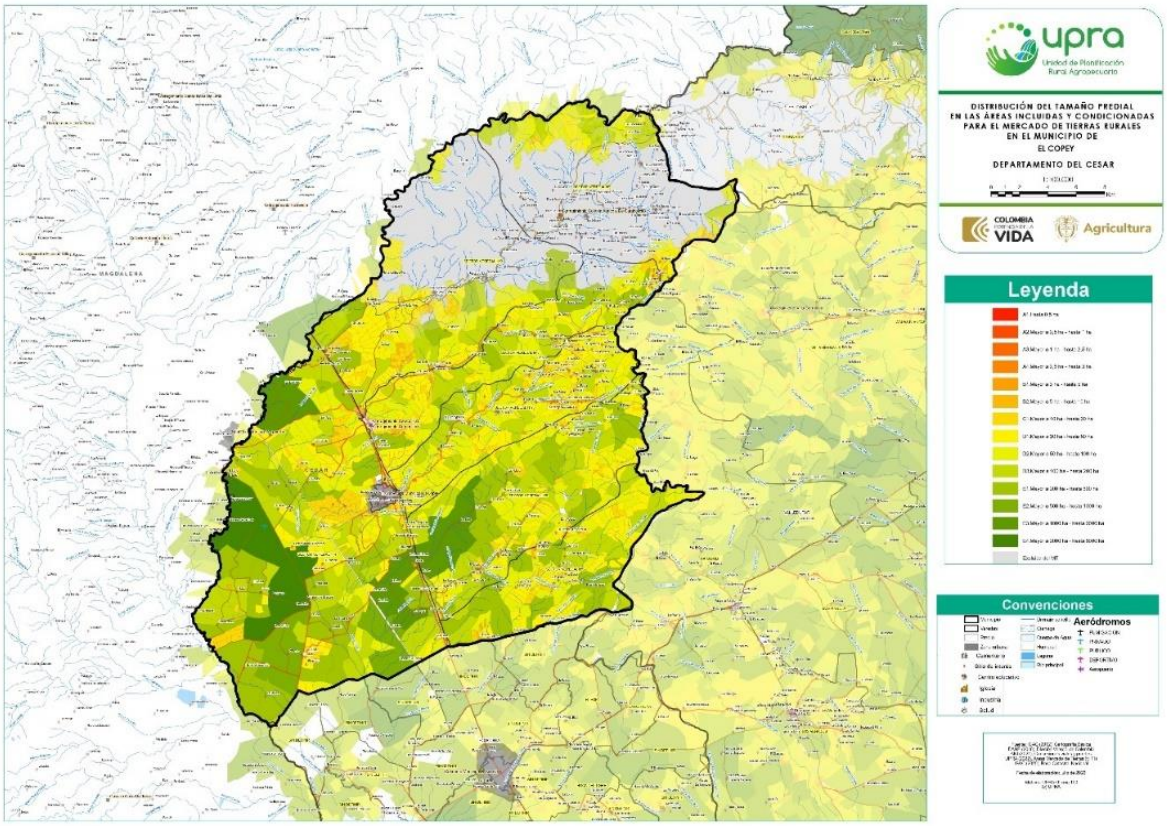
4.11.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad

El municipio de El Copey presenta alta informalidad en la tenencia de la tierra, entre el 50% y el 75%, pues se estima que aproximadamente el 68,13% de las negociaciones se hacen sin títulos formales, esta problemática se agudiza en las zonas de terrenos inclinados que a su vez corresponden a los rangos de precio de tierra más bajo en el municipio, y se considera un porcentaje menor de informalidad en la parte plana municipal. La informalidad impacta de manera directa las dinámicas de mercado de la tierra, considerando que los procesos informales requieren de menores costos asociados a la legalización de la propiedad y solo agudizan el problema.

Por otro lado, en la vereda de Miraflores se encuentra el territorio colectivo del resguardo indígena Itti Takke, donde se encuentra asentado el pueblo indígena Chimila, pueblo que se encuentra en la lucha por la conservación de su territorio y de sus costumbres víctimas del conflicto armado en la región.

Con base en la distribución predial de la UPRA, en la zona rural del municipio predominan predios cuyos tamaños oscilan entre 10 y 50 hectáreas con un 55,11% del total de los inmuebles y se encuentra en contrates algunos latifundios con tamaños que oscilan entre los 2.000 hasta 5.000 hectáreas en las zonas de topografía plana.

Figura 53. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de El Copey



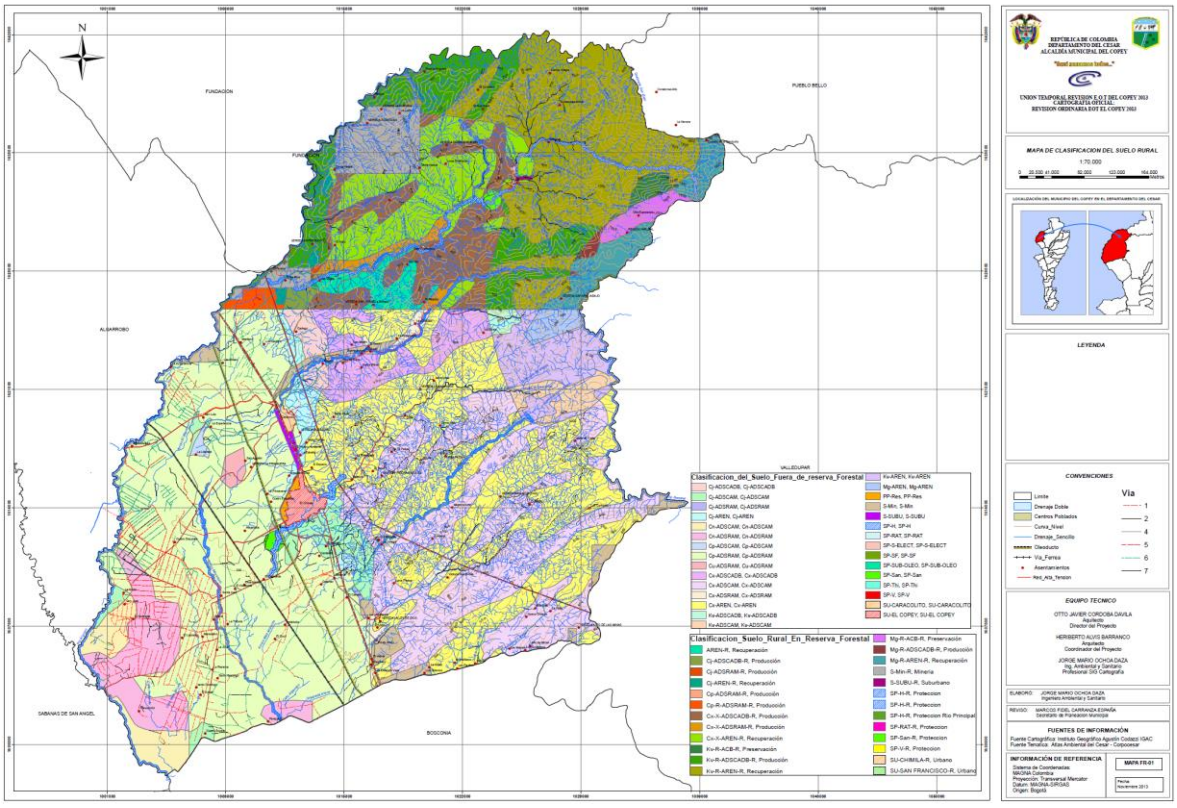
Fuente: UPRA (2023).

Finalmente, El Copey se clasifica en la categoría de rural, caracterizándose por una cabecera municipal de menor tamaño (menos de 25.000 habitantes) y densidad poblacional intermedia (entre 10hab/km^2 y 100hab/km^2).

4.11.3 Dimensión de ordenamiento territorial

El municipio de El Copey al tener una población entre 30.000 hasta 100.000 habitantes, tiene como instrumento de ordenamiento territorial el Plan Básico De Ordenamiento Territorial – PBOT. Adoptado mediante el Acuerdo 02 del 2015, "Por medio del cual se adopta La Revisión y ajuste del Acuerdo Municipal y se modifica parcialmente el acuerdo No 047 de 16 de diciembre de 2002 y se propone el ordenamiento de Corto y Mediano Plazo del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de EL Copey – Cesar". Dentro de la cartografía oficial se encuentra la zonificación ambiental la cual se relaciona a continuación:

Figura 54. Mapa de zonificación ambiental municipio de El Copey



Fuente: PBOT (2015).

El municipio se clasifica en suelos agrícolas, pecuarios, para el desarrollo socioeconómico con restricción de (reserva) y suelos para industria extractiva minera, los suelos destinados a la protección se encuentran en el costado norte municipal y los que permiten explotación económica son los más cercanos a la cabecera urbana.

El costado occidental del municipio se encuentra clasificado principalmente como suelo pecuario, destinado a usos pecuarios con enfoque extensivo y con rotación de pastoreo, esta misma región corresponde a los predios más costosos de El Copey, que alterna con usos agrícolas con cultivos transitorios y permanentes.
Los suelos con los precios más bajos se encuentran asociados a aquellos que tienen alguna limitante con referencia a la explotación agropecuaria, la parte oriental del municipio ha venido perdiendo la cobertura boscosa y sufriendo una transición a la explotación económica, generando un conflicto de usos e impactos medioambientales severos.

La economía del municipio se basa principalmente en la agricultura y en ganadería de doble propósito, siendo esta última una actividad que requiere de importantes extensiones de terreno para su correcto desarrollo, lo que desencadena la deforestación en algunos sectores de montaña del municipio.
En el municipio se encuentran algunas canteras localizadas sobre las microcuencas de la Quebrada Arena, Caracolícito, El Copey y el río Ariguaní, donde se extraen materiales para las construcciones que se desarrollan internamente, por lo cual la demanda de esta actividad minera no es muy relevante y en la actualidad no se evidencia desplazamiento de otras actividades económicas por su desarrollo.

En cuanto a la transformación de las materias primas, no es una actividad muy incidente en la economía local, encontrándose algunas queseras y plantas extractoras de aceite. Finalmente, las actividades turísticas de igual forma son

de bajo impacto y las pocas que se desarrollan se hacen alrededor de algunos cuerpos de agua, actividades de senderismo y avistamiento de aves.

4.11.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La economía local se basa principalmente en actividades agropecuarias, actividades que se encuentran focalizadas en función de la altura, clima y el relieve del municipio. En la parte alta la mayoría de las fincas están dedicadas al establecimiento y desarrollo de productos como el cacao, aguacate y el café, siendo este último molido y empacado en la planta que se encuentra ubicada en la vereda de Chimila para su posterior exportación. Conforme disminuye la pendiente, se encuentran establecidos cultivos de plátano, yuca y maíz, ya en la zona plana municipal se destacan las grandes extensiones de terreno dedicadas al establecimiento y desarrollo de los cultivos de palma de aceite.

Tabla 42. Área y rendimiento de los principales cultivos en El Copey

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Palma de aceite	18000,00	3,10
Café	803,09	0,72
Maíz Blanco Tradicional	382,00	3,00
Ñame	250,00	20,00
Yuca	380,00	18,00
Cacao	321,00	0,80
Maíz Amarillo Tradicional	282,00	3,00
Aguacate	273,00	12,00
Patilla	150,00	15,00
Melón	140,00	15,00
Plátano	95,00	12,00
Ahuyama	80,00	7,00

Fuente: EVA (2022).

Otra actividad predominante en el municipio es la ganadería con doble propósito, donde según entrevista realizada a los funcionarios de la Alcaldía la capacidad de carga en la zona plana es de 2 a 4 cabezas por hectárea, mientras que en la

parte montañosas es de 1 a 1,5 cabezas por hectárea. La comercialización de los productos ganaderos se realiza en los municipios cercanos y en menor escala para el consumo interno. Según lo informado en la entrevista, el jornal en el municipio está alrededor de los $40.000 jornada completa, la cual corresponde a ocho horas las cuales inician a las 4.00am y termina sobre el medio día, este costo de jornal es sin alimentación.

4.11.5 Dimensión económica

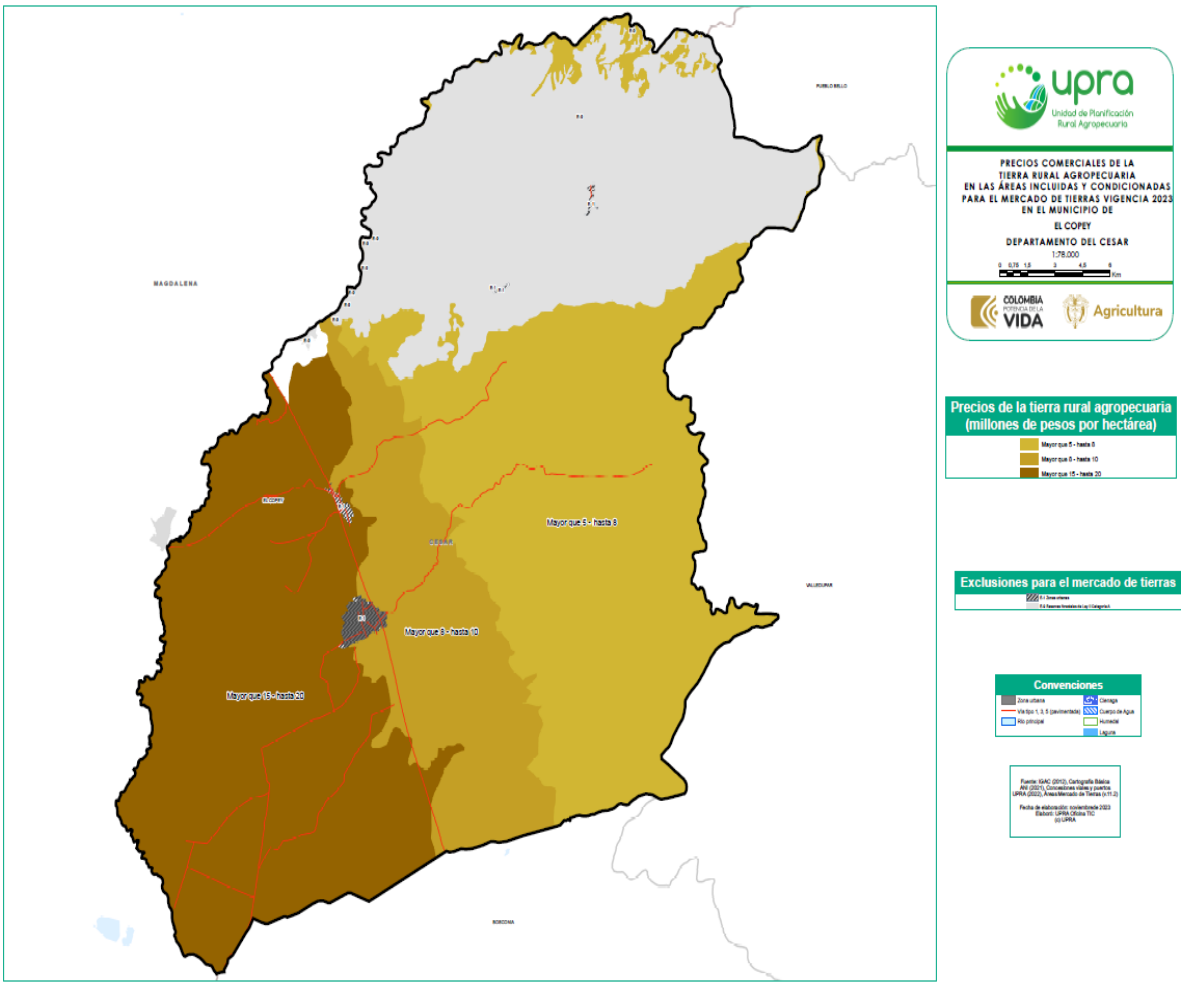
Los rangos de precios de la tierra rural definidos en el municipio son los siguientes:

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografías fuertemente inclinada y moderadamente escarpada, con pendientes clase d y f (12-25% y 50-75%), valores potenciales de 19 a 26 puntos principalmente, lo que indica que son tierras malas a muy malas para la capacidad productiva. Los tamaños prediales predominantes son mayores a 50 ha hasta 200 ha, son sectores montañosos alejados (veredas Entre Ríos, Los Mangos, San Jorge y Maízmorcho), con un tiempo de desplazamiento al casco urbano de entre 2 a 4 horas y con vías principalmente en mal estado de conservación. Usos agropecuarios.

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía moderadamente escarpada, con pendientes clase f (50-75%), valores potenciales principalmente de 27 a 34 puntos, lo que indica que son tierras malas y con problemas de poca profundidad efectiva. Los tamaños prediales predominantes son mayores a 20ha y hasta 100ha, son sectores ubicados en la zona central del municipio (sector de Caracolisito, veredas de El Espinal, La ley de Dios y Alto de las minas), con un tiempo de desplazamiento menor a una hora desde el casco urbano, con vías que se encuentran en regular estado de conservación, pero todos son sectores con acceso vehicular. Usos agropecuarios.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía plana con pendientes clase a (0-3%), valores potenciales de 64 a 76 puntos, lo que indica que son tierras moderadamente buenas y buenas. Los tamaños prediales predominantes corresponden a la mediana propiedad esto es predios entre 20 y 200 hectáreas con el 48,33% del total, son sectores ubicados en la zona occidental del municipio, con un tiempo de desplazamiento menor a 1 hora, con vías que se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento, dedicadas en su mayoría a la agroindustria focalizado en el cultivo de palma.

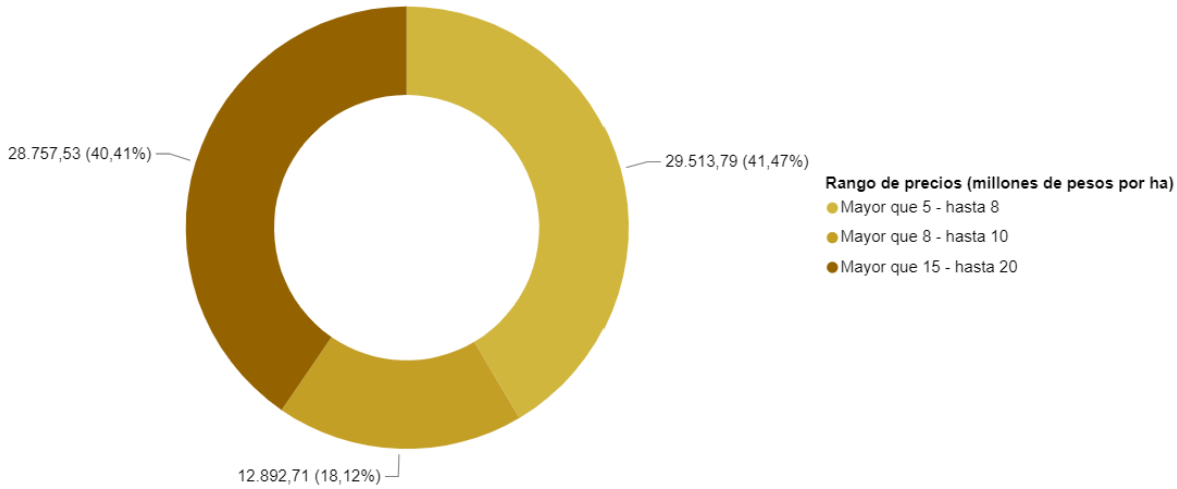
Figura 55. Distribución de rango de precios comerciales de la tierra rural en el Copey



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente gráfica estadística muestra el rango de precios de la tierra rural en el municipio de El Copey, donde el rango de precio predominante es mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea con un 41,47% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 56. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en El Copey.



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 43. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de El Copey

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	29.513,79	Maíz Morocho, San Jorge y Entre Ríos	19 a 26 puntos	Entre 2 y 4 horas	Mayor a 20 hasta 100	Agropecuario
Mayor que 8 hasta 10	12.892,71	La ley de Dios Y El Espinal	27 a 34 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 10 hasta 50	Agropecuario
Mayor que 15 hasta 20	28.757,53	Sector occidental	64 a 76 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 10 hasta 50	Agropecuario

Fuente: UPRA (2023).

Referente al tema de arriendos de tierras en el municipio se ofertan suelos principalmente para el establecimiento y desarrollo de cultivos como el de café, maíz y cacao.

Tabla 44. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de El Copey

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo
Maíz	$ 450.000	Ha	Año
Yuca	$ 600.000	Ha	Año
Plátano	$ 600.000	Ha	Año
Ganadería	$ 360.000	Cabeza	Anual

Fuente: Alcaldía de El Copey (2023).

4.11.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras en El Copey

En el municipio de El Copey, el mercado de tierras rurales se encuentra directamente relacionado por la accesibilidad, aspecto que dificulta el transporte y por ende la comercialización de cualquier tipo de producto agrícola o pecuario, adicionalmente este factor interfiere en la prestación completa de los diferentes servicios públicos como la electricidad, el agua y el internet. Los sectores de topografías inclinadas y escarpadas son los que presentan de forma más aguda los problemas antes descritos, pero adicionalmente son los que cuentan con suelos regulares y malos según su valor potencial y los problemas de orden público.

Los precios de la tierra más altos en El Copey, corresponden a los sectores más próximos a la cabecera municipal, son terrenos con predomino de pendientes planas y valores potenciales de hasta 73 puntos, que adicionalmente presentan ciertos beneficios en el acceso al agua, en estos terrenos se encuentran cultivos de palma y ganadería principalmente que son las actividades económicas más fuertes y representativas.

La cercanía a la ciudad de Valledupar, 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, siendo un factor no menor que interfiere de forma positiva en el precio del suelo rural.

4.12 Dinámica del mercado de tierras en el municipio de El Paso

4.12.1 Dimensión contextual

El Paso es un municipio localizado aproximadamente a 130,00 kilómetros de la capital Valledupar, situado en la región occidental del departamento. Limita al norte con los municipios de Bosconia y con la capital del departamento Valledupar, al sur con el municipio de Chiriguaná, al occidente con el municipio de Astrea y el municipio de Pijiño del departamento de Magdalena, y al oriente

con los municipios de La Paz, Agustín Codazzi, Becerril y La Jagua de Ibirico. La temperatura oscila generalmente entre los 23°C a 38°C, cuenta con clima seco. En el municipio de El Paso sólo se presenta un piso térmico, el cálido. Esta región climática está comprendida en la zona aproximadamente desde los 12msnm. Dentro de las fuentes hídricas principales se encuentran los ríos de Cesar, Ariguaní y Calenturas, ciénagas del Burro, Ascencio, Mata de Palma y San marcos, y arroyos como Paso Cecilio, La Loma, Mapurito, Soledad entre otros. Los factores de riesgo a destacar se encuentra los asociados a origen hidrometereológicos tales como las sequias que pueden generar incendios al igual que las quemas.

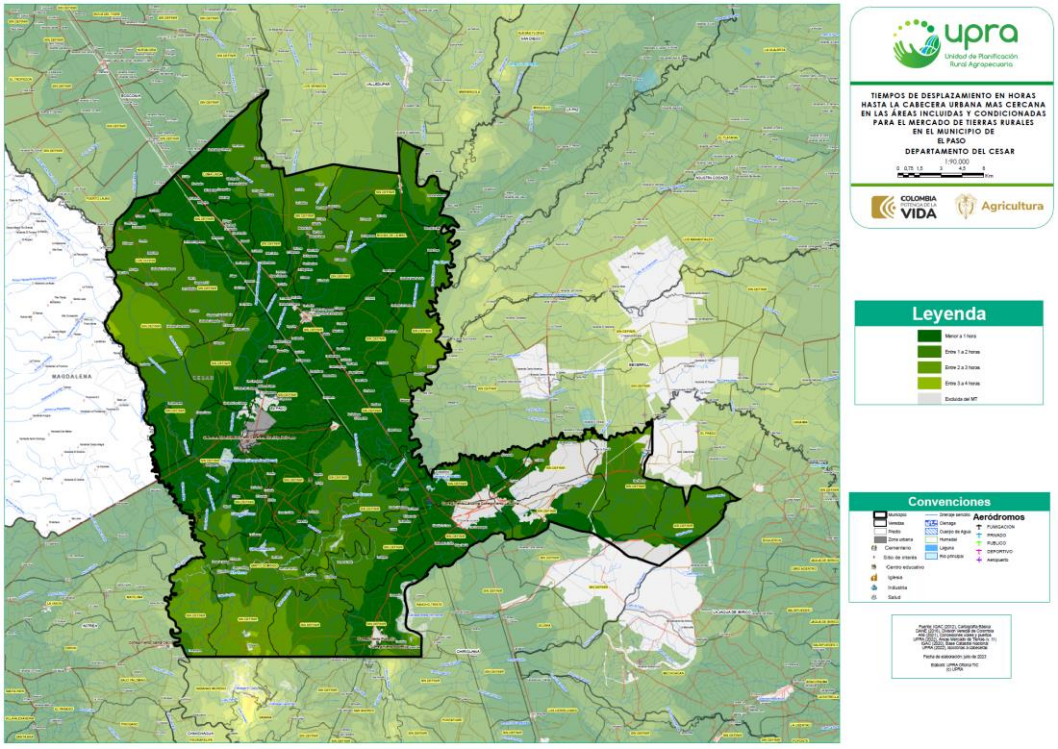
El municipio en su zona rural y según el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT), adoptado bajo el acuerdo municipal No. 11 del 19 de agosto de 2016, está compuesto por cinco (5) corregimientos con sus respectivas veredas, distribuidas de la siguiente manera: a) La Loma de Calenturas: Puente Canoas, Plan Bonito y El Hatillo; b) Potrerillo: Boca de Iguana, La Sabina y Campo Alegre; c) Cuatro Vientos: Mata de Queso, Loma Linda, Guayacán, Los Olivos, La Estación y Puerto Lajas; d) El Carmen: Tío Pacho, Repelón, Casa de Zinc y Las Guaras; y, e) El Vallito: Boca de La Miel.

La cabecera y los cinco (5) corregimientos del municipio cuentan con el servicio de acueducto y alcantarillado mientras que la cobertura en el área rural es de entre el 75% y 80% aproximadamente. Algunos municipios cuentan con un sistema de micro acueductos abastecidos por aguas subterráneas, los cuales no se encuentran en estado óptimo y en su mayoría el agua no es apta para el consumo humano. El municipio actualmente no cuenta con un sistema de riego apropiado en las zonas de producción agrícola, problemática que según la percepción local se encuentra asociado en gran porcentaje las dificultades que atraviesa el sector agrícola, toda vez que si se pretende fortalecer el agro uno de los caminos es la garantía de acceso continuo al vital recurso hídrico, aspecto que promueve la inversión y dinamiza el mercado de tierras en las zonas rurales.

La cobertura del servicio de energía eléctrica para el sector urbano en viviendas ocupadas es del 100% y 98% para el sector rural. Es importante mencionar que en el municipio se han venido fortaleciendo proyectos de energía fotovoltaica a través del establecimiento de parques solares encaminados a la transformación de energía solar; así mismo allí se ubica la subestación "La Loma 500 kV" del Grupo Energía Bogotá. En cuanto al servicio de telecomunicaciones la cobertura tanto para la cabecera, como los corregimientos y la zona rural es deficiente, principalmente en los corregimientos de Potrerillo y el Vallito donde la señal de telefonía es nula. Sin embargo, la conectividad de internet a nivel general dentro del municipio es alta con un porcentaje del 80%.

El municipio de El Paso es atravesado por dos vías nacionales que equivalen a aproximadamente 20 kilómetros correspondientes a la Ruta del Sol Sector 3 y la carretera de la Depresión Momposina, la cual comunica transversalmente a Colombia desde Venezuela hasta Panamá; así mismo cuenta con 35 km de vías férreas y 63 km de vías de primera y segunda generación. La red vial terciaria del municipio comprende aproximadamente 168 kilómetros que corresponden al 67% del total municipal y a su vez el 70% de estas vías se encuentran en regular y mal estado. Según los datos de las isócronas realizados por la UPRA, para acceder a algunos sectores rurales se deben hacer desplazamientos de hasta 3 a 4 horas, este es el caso de un sector de la vereda Los Olivos, en límites con el departamento de Magdalena, más sin embargo a la mayoría de sectores se pueden acceder con tiempos de desplazamiento menores a 1 hora o entre 1 y 2 horas desde partiendo desde el casco urbano.

Figura 57. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en El Paso



Fuente: UPRA (2023).

La presencia de entidades de carácter institucional en El Paso es relativamente poca encontrando Registraduría Nacional del Estado Civil, Fiscalía General de La Nación, Notaría y corresponsales bancarias de los bancos de Bogotá, Bancolombia y BBVA. La Oficina de Notariado y Registro se encuentra en el municipio de Chimichagua, aspecto que va directamente relacionado con la informalidad de la propiedad por los desplazamientos adicionales que deben hacer los habitantes del municipio, lo que implica en mayores gastos, mayor tiempo de desplazamiento para la transferencia de la propiedad.

El municipio cuenta en el área rural con un importante número de centros educativos de básica primaria, así como alta presencia de escuelas públicas en de educación media en los centros poblados, todos con una buena conectividad.

En lo que respecta a la mujer rural una gran parte se dedica a las labores del hogar, pero también se encuentran relacionadas con actividades ambientales,

ganaderas y muy recientemente a las mineras, es importante mencionar que estas no cuentan con un proyecto específico ni tampoco con una asociación determinada, reduciendo la capacidad de organización en función de proyectos rurales. Por otro lado, los jóvenes en general no se dedican a las actividades agropecuarias por lo cual el municipio se enfrenta a un importante problema de relevo generacional y aunque no hay cifras oficiales, la gran mayoría surten un proceso de formación educativa en ciudades principales o se dedican a las actividades mineras y difícilmente despiertan un interés por el campo, una problemática asociada principalmente a las dificultades económicas por las que han pasado y pasan sus padres que desestimula cualquier interés por este sector económico.

Como en gran parte del territorio colombiano, la mayoría de los productores agropecuarios son adultos o adultos mayores, un fenómeno no solamente se encuentra asociado al arraigo a sus tradiciones sino también a la complejidad de iniciar un trabajo en nuevos sectores económicos y la falta de oportunidades en las zonas rurales, dentro de este panorama se destaca que luego de 25 años desde las autoridades municipales se retomaron importantes inversiones al agro, tratando de estimular los procesos productivos en las diferentes zonas. Para este sector se encuentran algunas asociaciones porcicolas y ganaderas que por medio de la organización rural permiten un desarrollo conjunto.

Finalmente, en relación con el componente de seguridad, el municipio de El Paso presenta un nivel riesgo Medio Bajo de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV según la Unidad Para las Victimas (UARIV 2022). El Paso es uno de los municipios de la región con bajos índices de violación de derechos con ocasión del conflicto interno, variable que incide de manera positiva a la hora de dinamizar el mercado de tierras, en tanto que pobladores como agentes externos perciben seguridad en el territorio, en la compra y venta de tierras, y en las oportunidades e inversiones que se puedan presentar en el municipio, si se articula este factor con acciones que pretendan formalizar la propiedad y

garantía al acceso al agua, El Paso fortalecería el mercado de tierras rurales y elevaría notablemente la calidad de vida de sus habitantes.

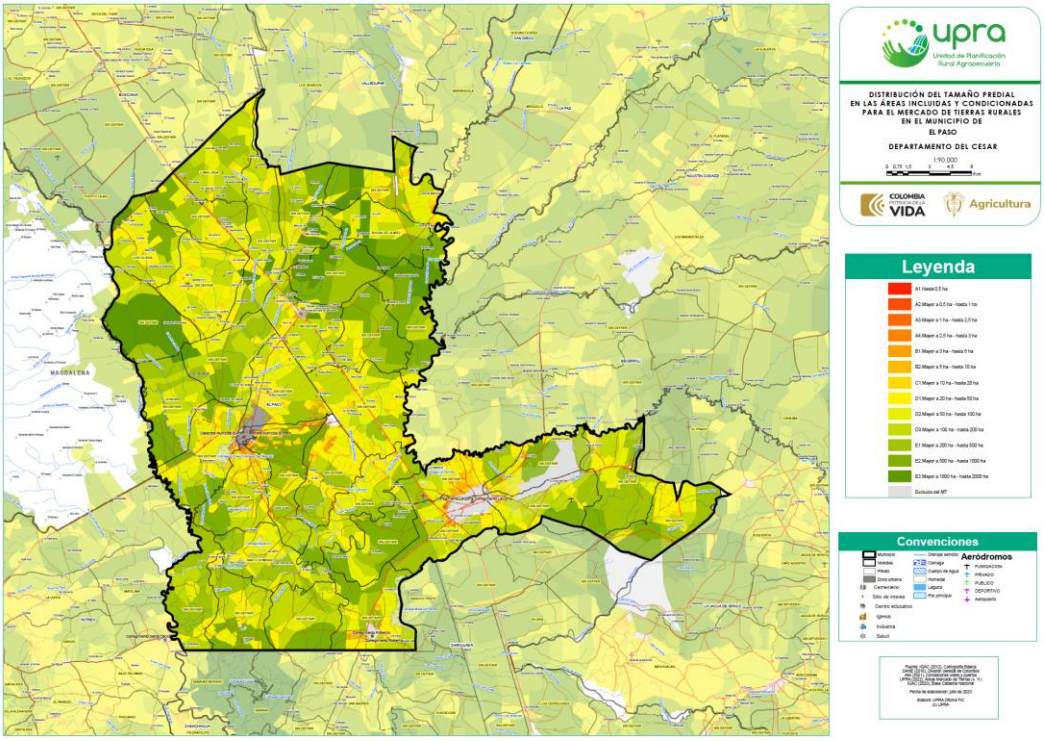
4.12.2 Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

De acuerdo con el censo realizado por el DANE en el año 2018 y las proyecciones realizadas para el año 2024, la población total del municipio es de 43.619 habitantes, de los cuales 36.138 habitantes se encuentran en los centros poblados y las zonas rurales y 7.481 en la cabecera municipal. Adicionalmente El municipio de El Paso se clasifica en la categoría de rural disperso, los datos oficiales de población y ruralidad son la radiografía de la estructura socioeconómica del municipio, con un enfoque agropecuario muy importante para la región.

De acuerdo con los índices de informalidad determinados por la UPRA, el municipio de El Paso presenta informalidad mayor de 50% y hasta el 75%, 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. Este nivel de informalidad en la tenencia de la tierra es de los más altos en el departamento del Cesar, fenómeno asociado en gran parte a la poca presencia institucional, este es el caso del círculo registral del municipio el cual corresponde al municipio de Chimichagua, pocas entidades bancarias y condiciones culturales muy arraigadas que se ven reflejadas en las diferentes transacciones prediales.

Por otro lado, en cuanto a la distribución del tamaño de la propiedad rural en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras de El Paso el 23,59% presenta tamaños prediales mayor a 20 hectáreas hasta 50 hectáreas; seguidamente el 17,69% de los predios que se encuentran en un rango mayor a 50 hectáreas y hasta 100 hectáreas, aspecto que refleja una tendencia a inmuebles de mediana propiedad derivado de actividades ganaderas tradicionales en la región.

Figura 58. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de El Paso



Fuente: UPRA (2023).

4.12.3 Dimensión de ordenamiento territorial

El Esquema de Ordenamiento Territorial vigente se encuentra reglamentado por el acuerdo municipal No. 11 del 19 de agosto del 2016, por el cual se revisa y se ajusta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de El Paso – Cesar. Desde el artículo No. 79 se clasifican los usos del suelo del municipio, definiendo las áreas de conservación y protección ambiental, suelos de protección ambiental para la explotación minera, suelo de protección hídrica, suelo producción agrícolas y pecuarios, suelos de la industria extractiva, áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural, suelo de protección por restricciones de redes de transmisión eléctrica, infraestructura de servicios básicos y de equipamiento comunitario, área de tratamiento y/o disposición final de residuos sólidos o líquidos, suelo de protección por la localización de equipamientos estratégicos, áreas de amenaza y riesgo, categorías de desarrollo

restringido en suelo rural, los centros poblados rurales, suelo de protección afectación del sistema vial rural, área para la localización prevista para los equipamientos de salud, educación, bienestar social, cultural y deporte, suelos para usos de protección especial parágrafo primero: suelos de protección colectiva o sabana comunales.

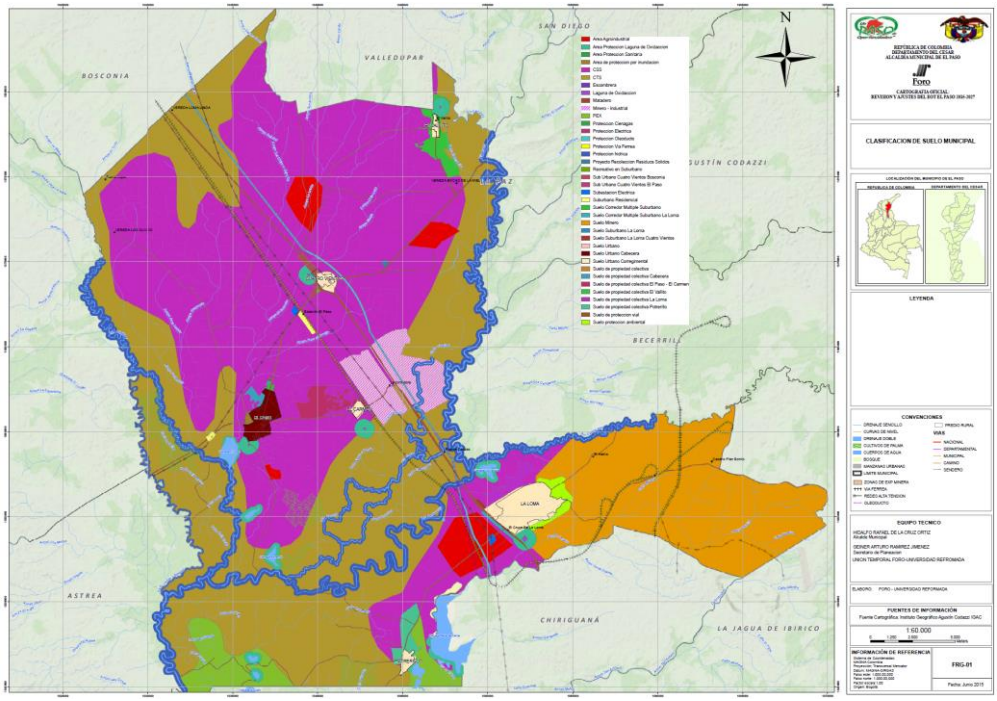
La mayoría del suelo rural se encuentra clasificado en usos agrícolas – Suelo en cultivos semipermanentes y permanentes con un 38,79% del área del territorio municipal, esta clasificación se encuentra encaminada a las practicas rurales manuales, con el objeto de proteger el suelo y promover actividades de bajo y mediano impacto. En segundo lugar, se encuentra lo definido como cultivos transitorios intensivos, dónde el desarrollo de las actividades agrícolas es mediante prácticas mecanizadas o manuales, el área destinada para estas prácticas es de aproximadamente 27,90% del territorio municipal. Finalmente, el suelo destinado para la ganadería extensiva corresponde únicamente a un 1,81% del territorio municipal, evidenciando una vocación agrícola no solo en las actividades históricas y actuales sino también por medio de los mecanismos de planeación.

En la mayor parte del territorio municipal inciden los conflictos ocasionados por la actividad minera con minerales como carbón y gas. Su influencia se da principalmente en los corregimientos de La Loma de Calenturas y El Vallito. Teniendo en cuenta lo anterior dicha actividad representa la principal amenaza a las áreas de importancia ecosistemita en el municipio, las cuales corresponden a aproximadamente el 8% del total territorial.

El municipio, tierra del juglar vallenato Alejandro Duran aún no ha sido explotada conforme a su potencial turístico, a pesar de sus atractivos gastronómicos, artesanales y ecológicos, este factor no tiene solo aspectos negativos en función de los recursos ocasionados por el turismo, partir de ceros permite que la actividad turística se desarrolle en función de proteger los recursos naturales, la garantía de acceso equitativa a la propiedad rural, el desarrollo de actividades

agropecuarias, la adecuada distribución de la propiedad rural, la estructura predial del municipio y el control de los precios desbordados de la tierra como factor secundario del turismo invasivo.

Figura 59. Mapa de usos principales del suelo rural del municipio de El Paso



Fuente: (Alcaldía Municipal de El Paso, 2016).

4.12.4 Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La dinámica económica con la que actualmente basa sus ingresos El Paso principalmente se encuentra relacionada con las actividades agropecuarias y mineras. La agricultura se destaca por la producción de cultivos como el arroz de riego que presento para el segundo semestre del año 2022 un área cosechada de 700 hectáreas y un rendimiento de 4,5 T/ha, la yuca dulce que en lo corrido del 2023 se cuenta con un registro de 60ha sembradas y un rendimiento aproximado de 7 T/ha, la Palma de aceite con un rendimiento de 3,5 T/ha en un área cosechada de 890 hectáreas y la patilla con un total de entre 100 a 300ha cosechadas en el primer semestre del año 2022 y presento un rendimiento de 8

- 12 T/ha, lo anterior de acuerdo con la Evaluaciones Agropecuarias Municipales (EVA, 2019-2022) y datos entregados por funcionarios de la secretaria de agricultura del municipio. De igual forma existen otros cultivos sobre los cuales no se tienen estadísticas oficiales de área sembrada, producción y rendimiento como la ahuyama o maíz (blanco y amarillo), ya que estos son para autoconsumo. Teniendo en cuenta la relevancia que ha tomado la patilla en los últimos años dentro de la economía local, se destaca la formación de la única asociación que existe en el municipio que acoge a aproximadamente 160 familias patilleras que se dedican exclusivamente a la producción de este cultivo y a su comercialización hacia importantes mercados como lo son las ciudades de Santa Marta, Cartagena, Valledupar y Barranquilla.

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 El Paso registra como principal renglón productivo el cultivo de Palma de Aceite y el cultivo de arroz.

Tabla 45. Área y rendimiento de los principales cultivos en El Paso

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Palma de aceite	890,00	3,50
Arroz	700,00	4,50
Patilla	100,00	12,00
Maíz	29,00	2,00
Yuca	25,00	5,00

Fuente: (UPRA, 2022a)

La actividad pecuaria también se destaca en el municipio, particularmente de bovinos, dedicados a la producción de leche en donde el 25% se destina para el consumo local y para la producción artesanal de queso y suero, mientras que el restante se comercializa a través del centro de acopio de la cooperativa Coolechera, la cual se encuentra ubicada en el corregimiento de Cuatro Vientos.

La actividad minera, por otra parte, constituye el principal eslabón económico en El Paso, fundamentalmente en la explotación de carbón a cielo abierto. Los corregimientos de La Loma de Calenturas y El Vallito, así como las veredas El Hatillo y Plan Bonito son las principales zonas de influencia de las minas ubicadas en el municipio, las cuales son administradas por las empresas *Colombian Natural Resources* – CNR y Drummond. Adicional a la explotación carbonífera, actualmente se adelantan exploraciones en la zona con el fin de identificar presencia de gas metano, gas natural y petróleo, dentro de las cuales se destacan:

- Proyecto Carbonífero Calenturita - Prodeco C.I. S.A. El Paso.
- Proyecto Carbonífero Mina El Hatillo, ubicado a un (1) kilómetro del casco urbano del corregimiento de La Loma y a 700 metros de la población El Hatillo.
- Proyecto Carbonífero La Francia, ubicado aproximadamente a 6 Km. al oriente del corregimiento de La Loma.
- Proyecto carbonífero "La Loma", denominado también "Mina Pribbenow", aproximadamente a 15 Km. del corregimiento La Loma.

Teniendo en cuenta la expectativa de explotación carbonera que se está dando en la actualidad en el municipio dado el proyecto de expansión de las minas, el desarrollo comercial se ha incrementado con la formación de locales comerciales, almacenes, los denominados estaderos, hoteles y restaurantes, como respuesta a la demanda de estos servicios por parte de los trabajadores mineros.

Es importante resaltar que el municipio tiene una vocación tradicionalmente agrícola, que ha sufrido algunos cambios en función de la demanda de la época y las dinámicas propias del mercado pero que se ha mantenido básicamente en su vocación, sin embargo, los retos son muy amplios de cara al corto plazo en las dinámicas socioeconómicas del municipio.

4.12.5 Dimensión Económica

Los rangos de precios de la tierra rural definidos en el municipio de El Paso son los siguientes:

Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía plana con pendientes clase a (0-3%), con valores potenciales predominantes de 53 a 58 puntos, los tamaños prediales predominantes son mayores a 20ha hasta 50ha y mayores a 50ha y hasta 100ha, son sectores ubicados en inmediaciones de la Ciénaga de Mata Palma, corresponde con los territorios de Concepción, Los indios y Nueva Idea, suelos con limitaciones por inundación lo que restringe el aprovechamiento de la tierra agrícola y por ende el desarrollo de sistemas productivos, con un tiempo de desplazamiento menor a 1 hora, con vías en mal y regular estado de conservación y mantenimiento. Los tamaños prediales, las condiciones de accesibilidad y la limitante por inundación son las principales razones por lo cual es el rango de precios de tirra más bajo que se encuentra dentro del territorio municipal, más sin embargo es importante acotar que solo 1.023,99 ha (1,34%) de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras se encuentran en este rango de precios.

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía plana con pendientes clase a (0-3%), con valores potenciales predominantes de 53 a 58 puntos, En esta zona se presenta susceptibilidad a la perdida de suelos y erosión moderada, los tamaños prediales predominantes son mayores a 20ha hasta 50ha y mayores a 50ha y hasta 100ha, son sectores ubicados en la zona occidental y sur del municipio en donde se dificulta el traslado de productos agrícolas a la zona urbana y demás centros de acopio, con un tiempo de desplazamiento de entre 1 y 2 horas, con vías en regular estado de conservación y mantenimiento. Los tamaños prediales, las condiciones de accesibilidad, el uso de suelo y el riesgo de inundación son las principales razones por las cuales se define este rango de precios, el cual es el más recurrente dentro del municipio.

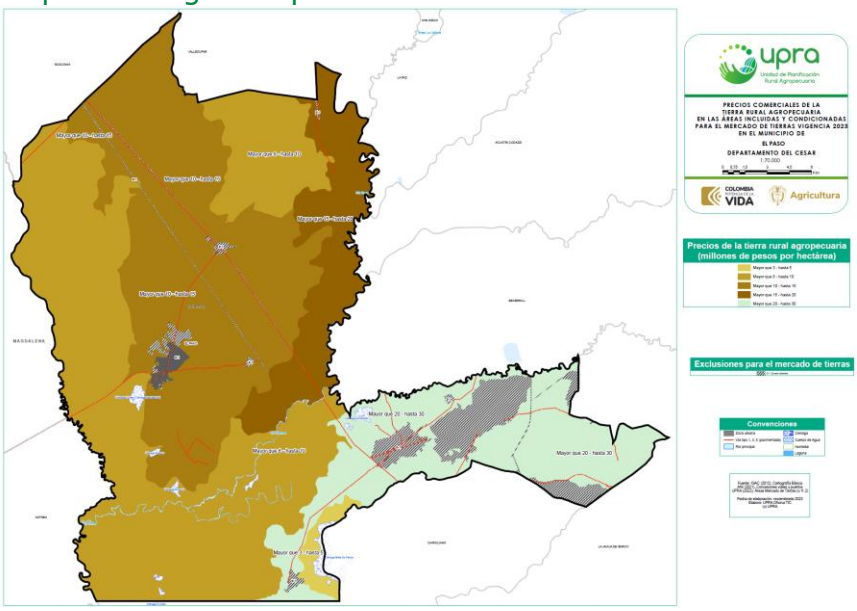
Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía plana con pendientes clase a (0-3%), con valores potenciales predominantes de 53 a 58 puntos, los tamaños prediales predominantes son mayores a 20ha hasta 50ha y mayores a 50ha y hasta 100ha, son sectores ubicados en la zona central del municipio con buen acceso vehicular e influencia de vías de primer y segundo orden en buen estado de conservación y mantenimiento como la Ruta del Sol – Sector tres (3), con un tiempo de desplazamiento menor a 1 hora. Existe una buena oferta de cobertura de servicios públicos de acueducto, energía eléctrica y conectividad, el área de este rango presenta cercanía al casco urbano y a los principales centros de acopio del municipio.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía plana con pendientes clase a (0-3%), con valores potenciales predominantes de 53 a 58 puntos, que presenta tierras con condiciones moderadamente buenas, los tamaños prediales predominantes son mayores a 20ha y hasta 50ha, son sectores ubicados en la zona oriental del municipio, con un tiempo de desplazamiento menor a 1 hora, las vías se encuentran en regular y buen estado de conservación y mantenimiento. El área en el que se encuentra este rango de precios de la tierra se ve directamente influenciado por la expectativa de la expansión minera.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografías planas y ligeramente inclinada u ondulada, con pendientes clase a y b (0-3%, 3.7%), con valores potenciales predominantes de 41 a 46 puntos, con tierras medianas y moderadamente buenas, los tamaños prediales predominantes son hasta 0,5ha y mayores a 20ha y hasta 50ha, son sectores ubicados en la zona suroriental del municipio, con un tiempo de desplazamiento menor a 1 hora, las vías se encuentran en regular y buen estado de conservación y mantenimiento. Existe una buena oferta de cobertura de servicios públicos de acueducto, energía eléctrica y conectividad a servicios de telecomunicaciones,

corresponde con la zona de mayor desarrollo económico del municipio por cuenta de las minas carboníferas que se encuentran allí ubicadas.

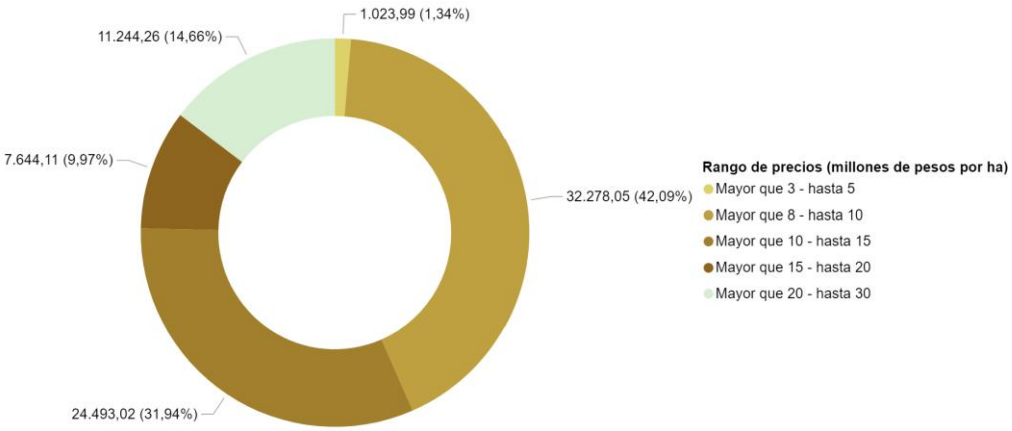
Figura 60. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en El Paso



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente gráfica estadística muestra el rango de precios de la tierra en el municipio de El Paso, donde el rango de precio predominante es mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea con un 42,09% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 61. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en El Paso



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 46. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de El Paso

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	1.023,99	Ciénaga Mata de Palma, Concepción, Los Indios, Nueva Idea	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 20ha hasta 50ha y mayor a 50ha y hasta 100ha	Agrícola
Mayor que 8 hasta 10	32.278,05	Los Olivos, Santo Domingo, Bocas de la Miel	53 a 58 puntos	Entre 1 a 2 horas	Mayor a 20ha hasta 50ha y mayor a 50ha y hasta 100ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 10 hasta 15	24.493,02	Las veredas que componen al corregimiento de Cuatro Vientos, Loma Linda y los sectores de Nuevo Horizonte, Las Delicias, Las Cabezas, El Porvenir, Corralito, Buenos Aires, Tierra Grata, Mata de india y zona aledaña a la cabecera urbana	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 20ha hasta 50ha y mayor a 50ha y hasta 100ha	Agrícola, pecuario y minero
Mayor que 15 hasta 20	7.644,11	Bocas de La Miel, veredas que componen el corregimiento de El Vallito y la zona de Cuatro Bocas	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 20ha hasta 50ha y mayor a 50ha y hasta 100ha	Agrícola, pecuario y minero
Mayor que 20 hasta 30	11.244,26	Zona minera, veredas que componen el corregimiento de La Loma de Calenturas y Potrerillo	41 a 46 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5ha y mayor a 20ha y hasta 50ha	Minería

Fuente: UPRA (2023).

Según datos locales el valor del jornal para actividades agropecuarias se encuentra alrededor de $20.000 para una jornada de 07:00 am a 2.00 pm - 3:00 pm. En el municipio existe oferta para el arrendamiento de tierras rurales para el establecimiento y desarrollo de cultivos de patilla.

Tabla 47. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de El Paso.

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola – Patilla	De $ 300.000 a $ 600.000	Ha	Cosecha	Zonas planas a onduladas con acceso o cercanía a vía principal y disponibilidad de agua

Fuente: Alcaldía de El Paso (2023).

4.12.6 Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras en El Paso

El Paso se ha caracterizado por su tradicional vocacional agrícola, aspecto que se ha conservado pese a las grandes dificultades por las que atraviesa este sector económico en la región y en general en todo el territorio nacional, y pese a que las condiciones de mercado han marcado la tendencia agrícola, la vocación rural se sigue manteniendo en gran medida no solo por convicción de los habitantes, si no por medio de los diferentes instrumentos de ordenamiento que de una u otra manera protegen y reglamentan la producción agropecuaria.

Pese a que el municipio destina gran parte de su territorio a las actividades agropecuarias, el mayor precio de la tierra rural que corresponde al rango entre $20.000.000 hasta $30.000.000, se encuentra asociado a los usos mineros que se desarrollan y que se encuentran en etapa de exploración en el territorio municipal, siendo un potencial problema ambiental y un problema de orden social, teniendo en cuenta que influye en las relaciones de los habitantes del

municipio. Recientemente se ha evidenciado que gran porcentaje de la población joven rural, prefiere dedicarse a las actividades mineras que, a las actividades tradicionales agrícolas, generando un conflicto de usos y un desplazamiento fuerte de la mano de obra del sector.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Alcaldía Municipal de Aguachica. (2002). *Acuerdo Municipal No. 025 de 2002 Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Aguachica, Cesar*.

Alcaldía Municipal de Aguachica. (2020). *Plan de Desarrollo Municipal Primero Primero Aguachica*.

Alcaldía Municipal de Bosconia. (2024). *Plan de Desarollo Territorial Bosconia Potencia en Desarrollo 2024-2027*.

Alcaldía Municipal de Chimichagua. (2020). *Plan De Desarrollo 2020-2023 "Chimichagua Productiva 2020-2023."* www.chimichagua-cesar.gov.co

Alcaldía Municipal de Chiriguaná. (2020). *Plan De Desarrollo Territorial Chiriguaná Cesar 2020-2023 Chiriguaná al alcance de todos*.

Alcaldía Municipal de Curumaní. (2020). *Plan de Desarrollo 2020-2023 Curumaní un compromiso con el pueblo*.

Alcaldía Municipal de El Paso. (2016). *Acuerdo Municipal 011 de 2016 Esquema de Ordenamiento Territorial El Paso*.

Alcaldía Municipal de Valledupar. (2015). *"Por El Cual Se Aprueba El Segundo Plan De Ordenamiento Territorialdel Municipio De Valledupar."* https://concejodevalledupar.gov.co/?page_id=1653

Alcladia Municipal de Astrea. (2014). *Esquema de Ordenamiento Territorial E.O.T Astrea*.

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.*

CConst, C. C. (1994). Sentencia No. C-223. *J. Hernandez*, *Función Social de la Propiedad / Propiedad rural*.

CConst, C. C. (1998). Sentencia No. C-624. *A. Martinez*.

CN. (1991). *Constitucion Politica de Colombia*. 125.

DANE. (n.d.). *Codificación de la división política administrativa de Colombia - DIVIPOLA*.

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.*

DNP. (2014). *Definición de Categorías de Ruralidad*. 1–27.

DNP. (2018). *Áreas de referencia como insumo para la identificación de las Zonas de Interés de Desarrollo Rural, Económico y Social (ZIDRES)*.

DNP. (2022). Conpes 4098. *Política Para Impulsar La Competitividad Agropecuaria*, 1–79.

ESRI. (2019). *¿Qué es una geodatabase?*

IEU-UN & UPRA. (2014). *Mercado de tierras rurales productivas en Colombia. Caracterización, marco conceptual, jurídico e institucional*.

IGAC. (2020a). *Caracterización territorial municipal con fines de catastro multipropósito Astrea (Cesar)*.

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.*

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

MADR. (2017). Resolución 128. *Diario Oficial 50250 de 31 de Mayo de 2017*.

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*.

TerriData. (2024a). *Astrea , Cesar*.

TerriData. (2024b). *Chimichagua , Cesar*.

TerriData. (2024c). *Municipio de Agustín Codazzi*.

TerriData. (2024d). *Municipio de Becerril*.

TerriData. (2024e). *Municipio de Bosconia*.

TerriData. (2024f). *Municipio de Valledupar*.

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.*

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

UPRA. (2021). 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*.