MEMORIA TÉCNICA DE LA DINÁMICA DEL MERCADO DE TIERRAS RURALES DEL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA (REGION SUROESTE)

TOMO I

El documento contiene la descripción, caracterización y análisis de la dinámica del mercado de tierras rurales del suroeste antioqueño, Escala 1:100.000.

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

Versión: 1
Fecha: 17/10/2024

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

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

Resumen

En procesos de planificación, principalmente donde predomina el medio rural, es importante entender las relaciones existentes entre los diferentes agentes intervinientes en el mercado de tierras rurales. En cumplimiento de su función misional, la UPRA viene adelantando la caracterización, proyectando el comportamiento y orientando la regularización de dicho mercado con el fin de generar acceso eficiente y equitativo a las tierras rurales. Identificar y analizar las variables que componen la dinámica del mercado de tierras se convierte en un elemento clave para entender las relaciones, decisiones u omisiones que dinamizan o estabilizan el mercado. El objetivo de esta investigación se centra en establecer la dinámica del mercado de tierras rurales, realizar su monitoreo, proyectar sus tendencias y ampliar la línea base nacional de precios comerciales de la Tierra Rural a Escala 1:100.000 en el departamento de Antioquia. 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, mainly where the rural environment predominates, it is important to understand the existing relationships between the different agents involved in the rural land market. In compliance with its missionary function, UPRA has been advancing the characterization, projecting behavior and guiding the regularization of said market in order 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 to understand the relationships, decisions or omissions that energize or stabilize the market. The objective of this research focuses on establishing the dynamics of the rural land

market, monitoring it, projecting its trends and expanding the national baseline of commercial prices for Rural Land at a Scale of 1: 100.000 in the department of Antioquia. Mixed descriptive methodologies were used through deterministic techniques that allowed, among others, to determine the ranges of commercial land prices as a possible synthesizer of the relationship of the transversal contextual variables.

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.....**16**
Glosario.....**17**
Introducción.....**19**
Objetivos.....21
1.1.1. Objetivo general.....21
1.1.2. Objetivos específicos.....21
Alcance.....22
2. Antecedentes.....**23**
3. Marco de referencia.....**26**
4. Metodología.....**32**
4.1. Trabajo preliminar.....33
4.2. Trabajo de campo.....35
4.3. Posproceso.....36
4.4. Productos.....36
4.5. Socialización y divulgación.....37
5. Caracterización de la dinámica del mercado de tierras rurales.....**38**
5.1. Dinámica del mercado de tierras rurales del departamento Antioquia.....38
5.2. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Amagá.....64
5.2.1. Dimensión contextual.....64
5.2.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....67
5.2.3. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....68
5.2.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....69
5.2.5. Dimensión económica.....70
5.2.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Amagá 77
5.3. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Andes.....78

5.3.1. Dimensión contextual.....78
5.3.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....83
5.3.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....85
5.3.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....87
5.3.5. Dimensión económica.....89
5.3.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Andes96
5.4. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Angelópolis.....97
5.4.1. Dimensión contextual.....97
5.4.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....103
5.4.3. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....104
5.4.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....107
5.4.5. Dimensión económica.....109
5.4.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Angelópolis.....114
5.5. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Betania.....116
5.5.1. Dimensión contextual.....116
5.5.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....120
5.5.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....122
5.5.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....125
5.5.5. Dimensión económica.....126
5.5.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Betania 130
5.6. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Betulia.....131
5.6.1. Dimensión contextual.....131
5.6.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....135
5.6.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....136
5.6.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....139
5.6.5. Dimensión económica.....140
5.6.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Betulia 146

5.7. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Caramanta.....147
5.7.1. Dimensión contextual.....147
5.7.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....154
5.7.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....157
5.7.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....158
5.7.5. Dimensión económica.....160
5.7.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Caramanta.....165
5.8. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Ciudad Bolívar.....166
5.8.1. Dimensión contextual.....166
5.8.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....171
5.8.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....172
5.8.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....174
5.8.5. Dimensión económica.....176
5.8.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Ciudad Bolívar.....180
5.9. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Concordia.....181
5.9.1. Dimensión contextual.....181
5.9.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....185
5.9.3. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....186
5.9.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....188
5.9.5. Dimensión económica.....189
5.9.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Concordia 194
5.10. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Fredonia.....195
5.10.1. Dimensión contextual.....195
5.10.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....201
5.10.3. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....203
5.10.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....206
5.10.5. Dimensión económica.....207

5.10.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Fredonia 214
5.11. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Hispania.....216
5.11.1. Dimensión contextual.....216
5.11.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....222
5.11.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....224
5.11.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....226
5.11.5. Dimensión económica.....229
5.11.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales Hispania 233
5.12. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Jardín.....234
5.12.1. Dimensión contextual.....234
5.12.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....239
5.12.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....241
5.12.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....245
5.12.5. Dimensión económica.....246
5.12.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Jardín 252
5.13. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Jericó.....254
5.13.1. Dimensión contextual.....254
5.13.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....259
5.13.3. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....261
5.13.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....264
5.13.5. Dimensión económica.....265
5.13.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Jericó 272
Referencias.....274

Índice de tablas

Tabla 1. Dimensiones de la dinámica del mercado de tierras rurales.....39
Tabla 2. Clasificación de las unidades físicas homogéneas.....45
Tabla 3. Distribución de área por clase de tierra más representativas en el suroeste Antioqueño.....47
Tabla 4. Tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana.....52
Tabla 5. Distribución de tamaño predial en el departamento de Antioquia.....53
Tabla 6. Clasificación según el tamaño de los predios en la subregión Suroeste del departamento de Antioquia.....54
Tabla 6. Rangos de área predominante en la subregión suroeste del departamento de Antioquia.....56
Tabla 8. Rangos de precios comerciales de la tierra rural determinados para veintidós (22) municipios en la Subregión Suroeste del departamento de Antioquia.....58
Tabla 9. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en la subregión Suroeste del departamento de Antioquia.....61
Tabla 10. Área y rendimiento de los principales cultivos en Amagá.....70
Tabla 11. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Amagá.....75
Tabla 12. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Amagá.....77
Tabla 13. Área y rendimiento de los principales cultivos en Andes.....88
Tabla 14. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Andes.....94
Tabla 15. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Andes.....96
Tabla 16. Área y rendimiento de los principales cultivos en Angelópolis.....108
Tabla 17. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Angelópolis.....113
Tabla 18. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Angelópolis.....114

Tabla 19. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Betania.....125
Tabla 20. Área y rendimiento de los principales cultivos en Betulia.....140
Tabla 21. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Betulia.....144
Tabla 22. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Betulia.....146
Tabla 23. Área y rendimiento de los principales cultivos en Caramanta.....159
Tabla 24. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Caramanta.....164
Tabla 25. Área y rendimiento de los principales cultivos en Ciudad Bolívar...175
Tabla 26. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Ciudad Bolívar.....179
Tabla 26. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Ciudad Bolívar.....180
Tabla 28. Área y rendimiento de los principales cultivos en Concordia.....189
Tabla 29. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Concordia.....193
Tabla 30. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Concordia.....194
Tabla 31. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Fredonia.....212
Tabla 32. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Fredonia.....214
Tabla 33. Área y rendimiento de los principales cultivos en Hispania.....228
Tabla 34. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Hispania.....232
Tabla 35. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Hispania.....233
Tabla 36. Área y rendimiento de los principales cultivos en Jardín.....245

Tabla 37. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Jardín.....250
Tabla 38. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Jardín.....252
Tabla 39. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Jericó.....270
Tabla 40. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Jericó.....272

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 25
Figura 2. Normatividad del mercado de tierras rurales agropecuarias en Colombia.....29
Figura 3. Etapas de abordaje para la caracterización de la dinámica del mercado de tierras rurales en Colombia.....33
Figura 4. Informalidad en la tenencia de la tierra en los municipios de la subregión suroeste del departamento de Antioquia.....43
Figura 5. Categorías de ruralidad a nivel regional.....44
Figura 6. Índice de riesgo de victimización por municipio en el suroeste antioqueño.....50
Figura 7. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en la subregión Suroeste del departamento de Antioquia.....59
Figura 8. Distribución porcentual del área de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el departamento de Antioquia.....60
Figura 9. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Amagá.....65
Figura 10. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Amagá 68
Figura 11. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Amagá 73
Figura 12. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Amagá.....74
Figura 13. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Andes.....81
Figura 14. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Andes. 84
Figura 15. Mapa de usos principales del suelo rural del municipio de Andes...86
Figura 16. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Andes 92
Figura 17. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Andes.....93

Figura 18. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Angelópolis.....100
Figura 19. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Angelópolis 104
Figura 20. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Angelópolis.....111
Figura 21. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Angelópolis.....112
Figura 22. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Betania.....118
Figura 23. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Betania 122
Figura 24. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Betania 124
Figura 25. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Betania 127
Figura 26. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Betania.....128
Figura 27. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Betania.....129
Figura 28. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Betulia.....132
Figura 29. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Betulia 136
Figura 30. Mapa usos del suelo rural Betulia.....138
Figura 31. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Betulia.....141
Figura 32. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Betulia.....143
Figura 33. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Caramanta.....151

Figura 34. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Caramanta 156
Figura 35. Mapa de usos principales del suelo rural del municipio de Caramanta 158
Figura 36. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Caramanta 162
Figura 37. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Caramanta.....163
Figura 38. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Ciudad Bolívar.....169
Figura 39. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Ciudad Bolívar.....172
Figura 40. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Ciudad Bolívar.....177
Figura 41. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Ciudad Bolívar.....178
Figura 42. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Concordia.....183
Figura 43. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Concordia 186
Figura 44. Zonificación de usos rurales del municipio de Concordia.....187
Figura 45. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Concordia 191
Figura 46. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Concordia.....192
Figura 47. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Fredonia.....198
Figura 48. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Fredonia 203
Figura 49. Usos del suelo en el municipio de Fredonia.....205

Figura 50. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Fredonia 210
Figura 51. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Fredonia.....211
Figura 52. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Hispania.....219
Figura 53. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Hispania 224
Figura 54. Usos del suelo rural del municipio de Hispania.....225
Figura 55. Mapa de Rangos de precios comerciales de la tierra rural en Hispania 230
Figura 56. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Hispania.....231
Figura 57. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Jardín.....237
Figura 58. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Jardín241
Figura 59. Mapa de usos principales del suelo rural del municipio de Jardín. 244
Figura 60. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Jardín 248
Figura 61. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Jardín.....249
Figura 62. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Jericó.....256
Figura 63. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Jericó. 261
Figura 64. Tratamientos en suelo rural en el municipio de Jericó.....263
Figura 65. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Jericó 268
Figura 66. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Jericó.....269

Lista de siglas y abreviaturas

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

Glosario

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

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

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

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

Compraventa parcial: Quien tiene el dominio de la cosa puede disponer de ella y hacer ventas parciales siempre y cuando el bien sea divisible, y para el caso de los predios rurales que no sean menores a las unidades agrícolas familiares salvo las excepciones legales (CC, 1887; Ley 160 de 1994, 1994).

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, 2018a).

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, 2020).

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).

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, de la subregión Suroeste del departamento de Antioquía para los municipios de Amagá, Andes, Angelópolis, Betania, Betulia, Caramanta, Ciudad Bolívar, Concordia, Fredonia, Hispania, Jardín, Jericó, La Pintada, Montebello, Pueblorrico, Salgar, Santa Bárbara, Támesis, Tarso, Titiribí, Urrao, Valparaíso, Venecia los cuales son municipios priorizados para las Áreas de Protección para la Producción de Alimentos – APPA. Se aclara que el municipio de Urrao no se tuvo en cuenta, por cuanto, el 99,99% de su territorio se encuentra en zona de exclusiones legales del mercado de tierras.

Dentro de las problemáticas identificadas en las zonas rurales de estos 22 municipios priorizados, 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, amenazas alta y media por remoción en masa, escases de mano de obra, distribución de la propiedad e inequidad en el acceso y aprovechamiento del suelo con vocación 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.

Mediante fuentes secundarias se refuerzan los análisis a partir de lo dispuesto por entidades como el IGAC, DANE, DNP y el Plan de Desarrollo Departamental "Por ANTIOQUIA FIRME 2024-2027" aprobado mediante el Proyecto de Ordenanza 014 que adopta el Plan de desarrollo "POR ANTIOQUIA FIRME 2024-2027", radicado en la Asamblea de Antioquia el 29 de abril de 2024. Seguidamente se realiza el postproceso 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 en cada uno de los ocho (22) municipios que componen la subregión suroeste del departamento de Antioquia. Dicho análisis se realizó mediante el procesamiento de las estadísticas regionales 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 22 municipios que son objeto de análisis.

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 primer orden, en el cuarto capítulo se desarrolla la caracterización, se identifica la dinámica y se determinan los precios comerciales de la tierra rural de los municipios de Amagá, Andes, Angelópolis, Betania, Betulia, Caramanta, Ciudad Bolívar, Concordia, Fredonia, Hispania, Jardín, Jericó, La Pintada, Montebello, Pueblorrico, Salgar, Santa Bárbara, Támesis, Tarso, Titiribí, Valparaíso y Venecia, así como el análisis regional que integra estos 22 municipios. Finalmente, se presentan las principales conclusiones y recomendaciones.

Objetivos

1.1.1. Objetivo general

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

1.1.2. Objetivos específicos

- Caracterizar la dinámica del mercado de tierras rurales agropecuarias para los municipios que conforman la subregión Suroeste del departamento de Antioquia.
- 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.

Alcance

A partir el levantamiento de información mediante métodos directos e indirectos realizados durante la fase de campo, se realizará una caracterización del mercado de tierras rurales para el departamento de Antioquia, 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 determinan 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.

2. Antecedentes

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

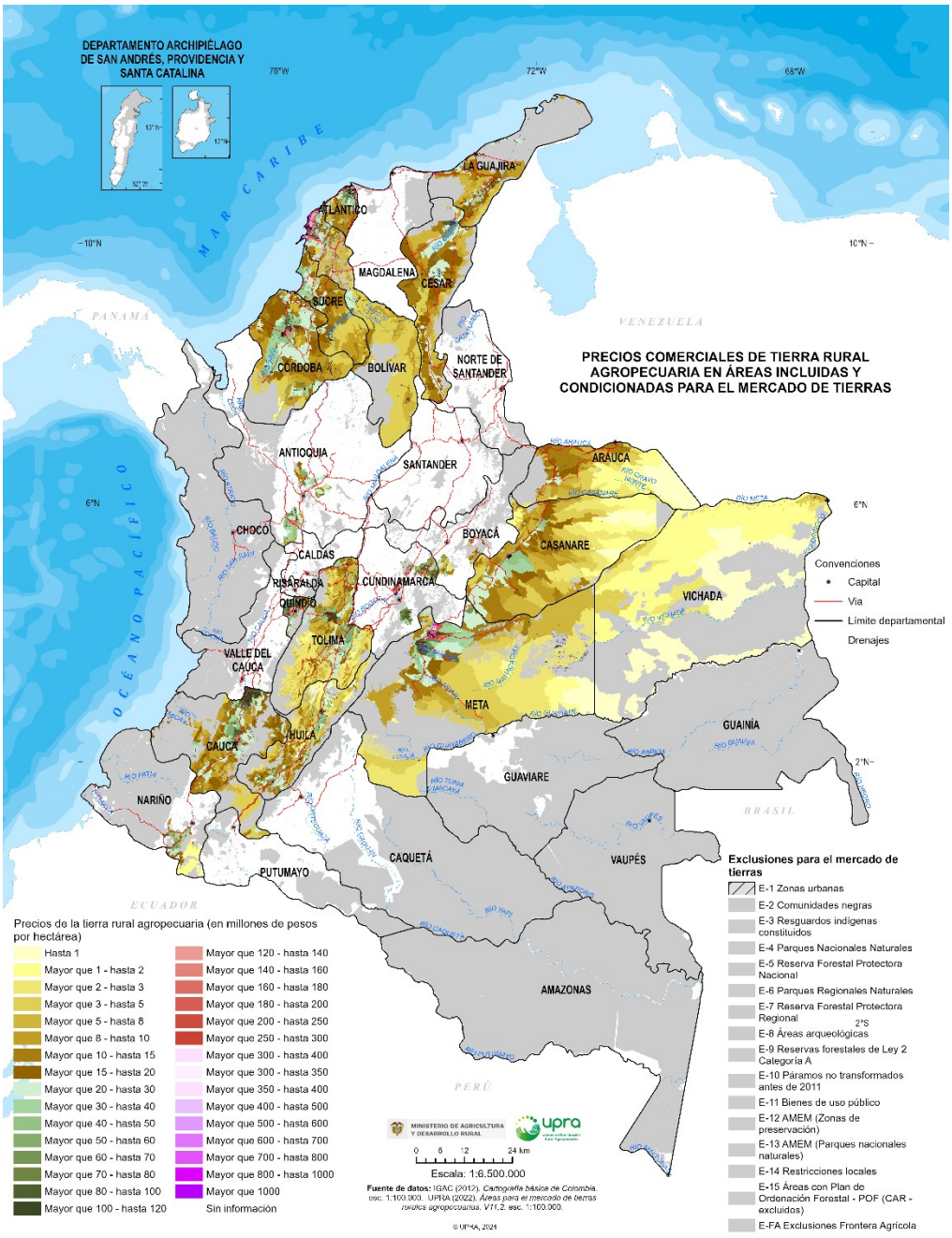
A partir de lo anterior, la UPRA ha denominado la regularización del mercado de tierras al conjunto de intervenciones estatales tendientes a: a) facilitar el acceso y la retención de la tierra a los sujetos beneficiarios de las políticas de tierras rurales; b) definir las densidades rurales; c) reducir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

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 analizado la dinámica de mercado de tierras rurales 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 415 municipios que corresponden aproximadamente a 31 millones de hectáreas de las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras rurales.

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).

3. Marco de referencia

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 1994 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), 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

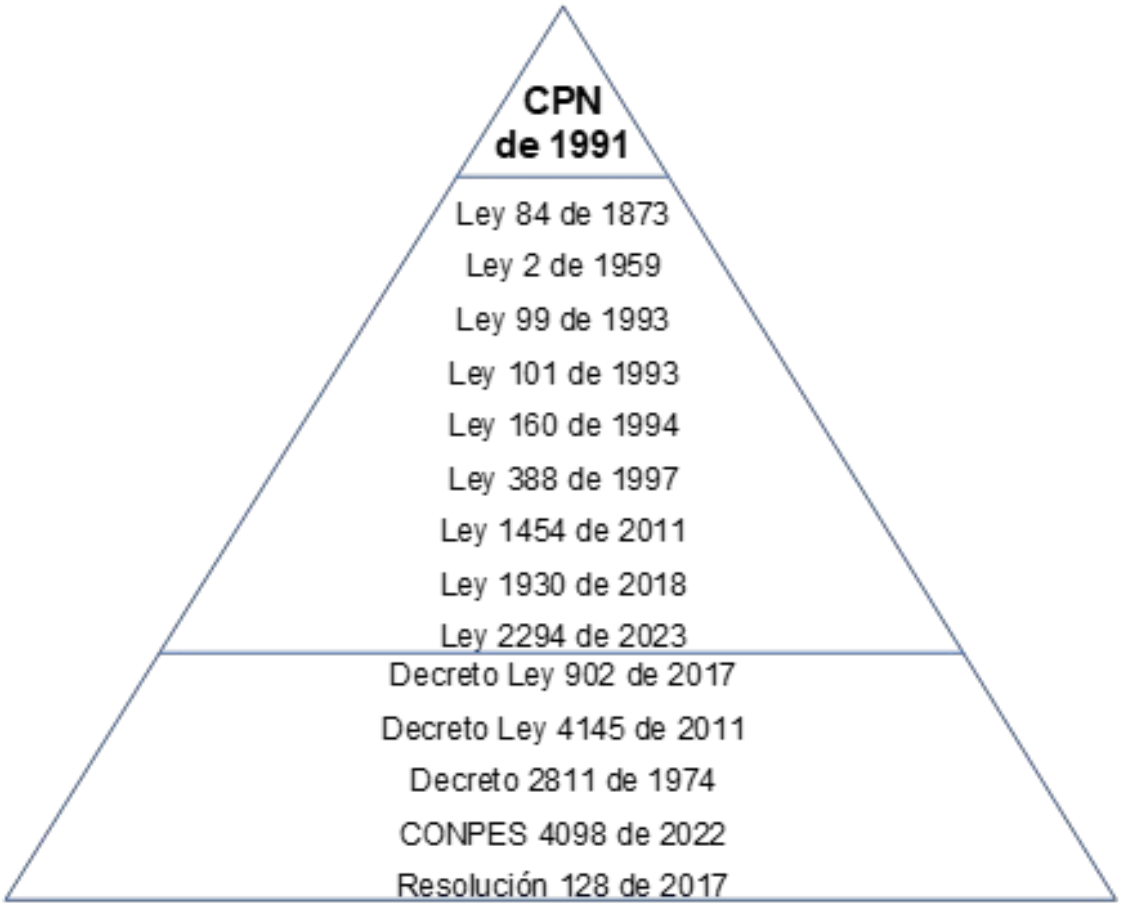
en Colombia, en punto a las exclusiones legales**.** Estas exclusiones son áreas donde "presentan restricciones legales que impiden que se puedan comprar o vender libremente en el mercado por su carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables (territorios colectivos, patrimonio arqueológico de la Nación y bienes de uso público)" (UPRA, 2022b).

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), la propiedad colectiva (como resguardos indígenas constituidos) y las zonas urbanas que por competencia se excluyen del mercado de tierras rurales.

Por lo anterior, mediante la **Figura 2**Error: Reference source not found se establece el marco jurídico de importancia para determinar los fundamentos jurídicos y las áreas de mercado de tierras rurales agropecuarias en Colombia:

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



Fuente: UPRA (2024).

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

- **Ley 84 de 1873** "Código Civil Colombiano".
- **Ley 2ª de 1959** "Por el cual se dictan normas sobre economía forestal de la Nación y conservación de recursos naturales renovables."
- **Decreto 2811 de 1974** "Por el cual se dicta el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente**"**

- **Ley 99 de 1993** "Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA y se dictan otras disposiciones."

- **Ley 101 de 1993** "Ley General de Desarrollo Agropecuario y Pesquero".

- **Ley 160 de 1994** "*Por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria y se dictan otras disposiciones*".

- **Ley 388 de 1997** "Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones."

- **Ley 1454 de 2011** "Por la cual se dictan normas orgánicas sobre ordenamiento territorial y se modifican otras disposiciones."

- **Resolución 128 de 2017 del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural** "Por medio del cual se adoptan Bases para la Gestión del Territorio para usos agropecuarios y los Lineamientos de su estrategia de planificación sectorial agropecuaria." Esta resolución fue modificada por la resolución 339 de 2022, modifico los artículos 2, 15 y 17, sustituir los artículos 9,10 y 20 y deroga el 11,12,19 y 21.

- **Decreto Ley 902 de 2017** "Por el cual se adoptan medidas para facilitar la implementación de la Reforma Rural Integral contemplada en el Acuerdo Final en materia de tierras, específicamente el procedimiento para el acceso y formalización y el Fondo de Tierras"

- **Decreto Ley 4145 de 2011** "Por el cual se crea la Unidad de Planificación de Tierras Rurales, Adecuación de Tierras y Usos Agropecuarios - UPRA y se dictan otras disposiciones."

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

- **Ley 2294 de 2023** "Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida"."

A partir de la normatividad citada, se identifican las áreas incluidas y condicionadas, que, de acuerdo con estimaciones de la UPRA a corte de 2023, cerca del 46,4% del territorio nacional, equivalente a 52.933.358 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.

4. Metodología

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

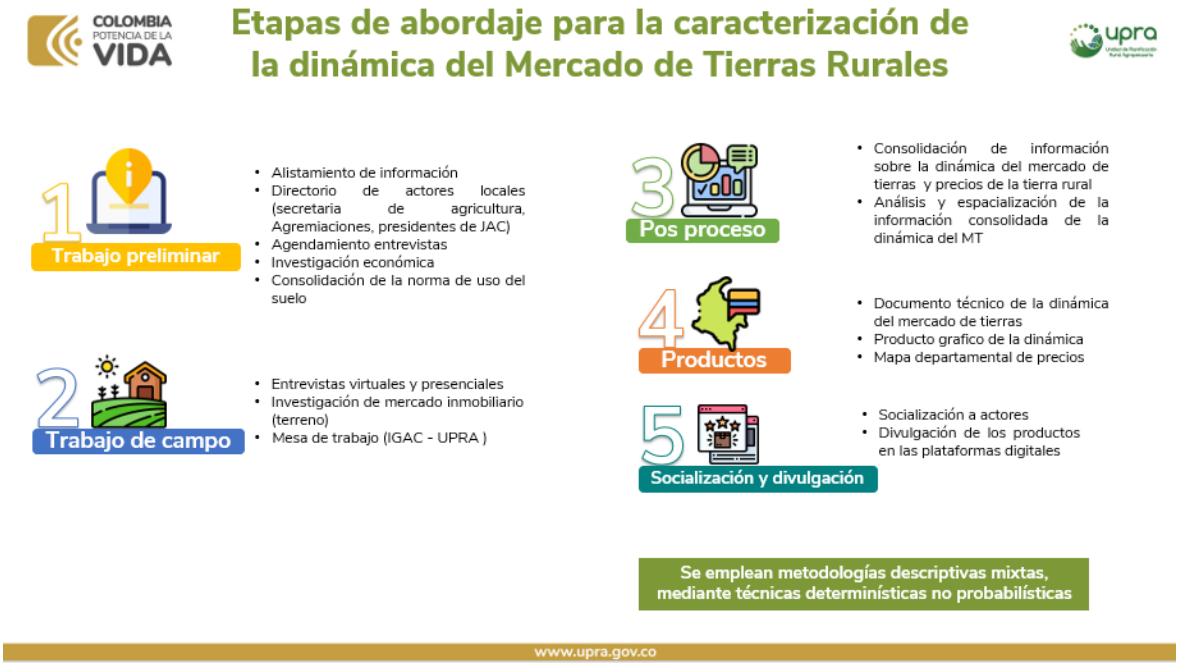
La caracterización de la dinámica del mercado de tierras rurales plantea para su desarrollo metodológico cinco etapas que atienden operativa y secuencialmente dichos objetivos. En la primera etapa se realiza la consolidación y alistamiento de los insumos base y se desarrollan métodos indirectos de captura de información con datos de fuentes secundarias; en la segunda etapa se aplican métodos directos de captura de información por medio de encuestas 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 directos e indirectos, se analiza, contrasta y se zonifica por medio de polígonos que pretenden reflejar características similares de la dinámica del mercado.

Finalmente, en la cuarta etapa se generan los productos documentales y geográficos que son posteriormente socializados, publicados y divulgados en las plataformas digitales; este último proceso hace parte de la quinta y última etapa metodológica.

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

La investigación ha contado con 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 3. Etapas de abordaje para la caracterización de la dinámica del mercado de tierras rurales en Colombia



Fuente: UPRA (2023).

4.1. Trabajo preliminar

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

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

y cobertura), isócronas (tiempos a la cabecera municipal más cercana), zonas de alto riesgo (remoción en masa e inundación), tendencias de valor (expresados a través de los avalúos catastrales), índice de cobertura de servicios públicos rurales (principalmente de energía eléctrica y acueducto), categorías de ruralidad y problemas de orden público. Por su parte, la dimensión de ordenamiento de la propiedad rural permite hacer análisis a partir de la distribución del tamaño predial, la clasificación del índice de informalidad en la tenencia de la tierra y el enfoque diferencial, entendido este último como la vinculación de los actores agrarios en los eslabones que conforman las cadenas productivas y que dinamizan o estabilizan el mercado de las tierras en Colombia. La tercera dimensión permite comprender la relación de los elementos que hacen parte del ordenamiento territorial, entre los que se destacan la clasificación normativa de usos del suelo, las áreas que han sido identificadas como reserva campesina, los distritos de adecuación de tierras y las áreas de desarrollo restringido. Las variables que hacen parte del ordenamiento productivo, como cuarta y última dimensión sobre la que se hace alistamiento de información, relacionan alternativas productivas, zonificaciones de aptitud, agro logística y zonas de reconversión productiva que se hayan identificado en cada territorio. Todo lo anterior plasmado mediante salidas cartográficas, alfanuméricas y estadísticas que permiten una primera aproximación a la caracterización del mercado de tierras en cada municipio.

Paralelamente a la generación de los insumos, se elabora un directorio de actores locales institucionales, naturales o jurídicos con el propósito de consensuar espacios de trabajos colaborativos para la aplicación de los métodos 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 los componentes que hacen parte de dicho mercado. Como un valor proxy, dentro de la quinta

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

4.2. Trabajo de campo

Con el propósito de dar apertura a la etapa dos que consiste en capturar información mediante métodos directos, inicialmente se tienen 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 quinta dimensión (económica) de la dinámica del mercado de tierras rurales.

4.3. Posproceso

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

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

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

4.4. Productos

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

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

4.5. Socialización y divulgación

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

5. Caracterización de la dinámica del mercado de tierras rurales

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

5.1. Dinámica del mercado de tierras rurales del departamento Antioquia

Con base en la siguiente definición se pretende describir la dinámica del mercado de tierras rurales 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 los procesos que describe la Tabla 1.

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 (UPRA, 2021a).

Tabla 1. 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) • Cobertura de servicios públicos rurales (energía eléctrica, acueductos) • Categorías de ruralidad • Problemas de orden publico
2	**ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD**	Distribución Predial	• Tamaño predial
		Regularización	•Índice de informalidad
		Enfoque Diferencial	• Mujer rural • Joven rural • Población mayor
3	**ORDENAMIENTO TERRITORIAL**	Norma de Uso	-
		Áreas de Desarrollo Restringido	• Suburbano • Centros poblados • Suelo de expansión • Vivienda campestre

N°	DIMENSIONES	PROCESOS	VARIABLES
			(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	-
		Agrologística	• Infraestructura de bienes y servicios agropecuarios (Nodos de producción y de valor

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

Fuente: UPRA (2024).

Para la determinación de la dinámica del mercado de tierras rurales a nivel departamental, se recopilaron los análisis de la información determinada mediante los métodos directos e indirectos y el desarrollo de la metodología de la caracterización del mercado de tierras descrito en los capítulos anteriores, para cada uno de los veintidós (22) municipios que conforman la región suroeste del departamento de Antioquia.

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

5.1.1.1. **Índice de Informalidad en la Tenencia de la Tierra Rural.**

Es 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).

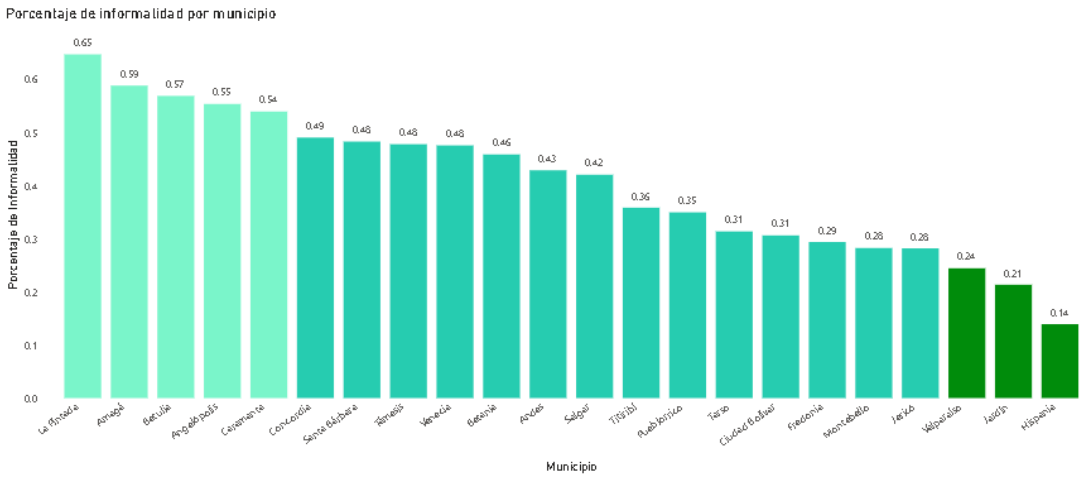
El análisis realizado en los municipios del departamento de Antioquia evidenció una marcada concentración de tierras en pocas manos. Muchas familias no poseen tierras, y aquellas que sí las tienen cuentan con extensiones insuficientes para satisfacer sus necesidades básicas de alimentación y consumo.

La forma de tenencia de la tierra influye de manera significativa en su precio unitario del suelo rural. La informalidad, reflejada en la ausencia de títulos de propiedad, genera una baja oferta inmobiliaria, lo que restringe el mercado de tierras. Las transacciones se realizan principalmente entre familiares y vecinos, utilizando figuras informales como "carta ventas", acuerdos verbales etc. Esta falta de títulos registrados impide el acceso a crédito y a ayudas estatales, lo que a su vez limita la entrada de compradores externos al mercado, quienes buscan seguridad jurídica en sus transacciones.

Para el año 2023, en los 22 municipios de la subregión del Suroeste del departamento de Antioquia sobre los cuales se calculó el índice de informalidad, el índice promedio para esta región del departamento fue del 0,40, el cual se encuentra en el rango de 25% al 50% de informalidad. Esto significa que el 40% de las transacciones inmobiliarias se realizan sin cumplir con todos los requisitos legales que acrediten la plena propiedad del bien. Se identificó que cinco (5) municipios presentan un índice de informalidad entre el 50% y el 75%, mientras que catorce (14) municipios se encuentran en el rango de 25% y el 50%, y tres municipios muestran un índice de entre el 0% y el 25%. Este fenómeno se debe principalmente al fraccionamiento excesivo de las tierras y, en algunos casos, al desconocimiento de los trámites necesarios para cumplir con las formalidades

legales que aseguren la plena legalidad de un bien. La siguiente gráfica muestra el estado y cálculo de la informalidad en la tenencia de la tierra en los municipios analizados de la subregión del Suroeste de Antioquia.

Figura 4. Informalidad en la tenencia de la tierra en los municipios de la subregión suroeste del departamento de Antioquia



Fuente: UPRA (2024).

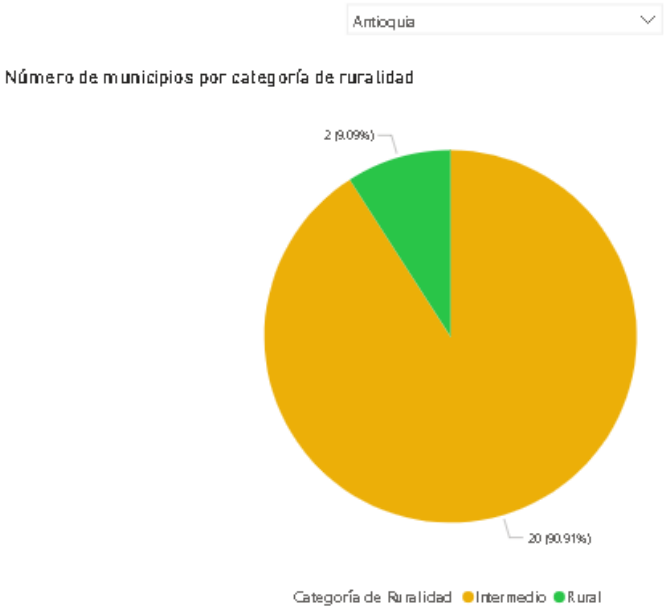
5.1.1.2. **Categoría De Ruralidad.**

De acuerdo con la misión para la transformación del campo se presentan las categorías de ruralidad las cuales sirven como base para focalizar y diferenciar políticas en ordenamiento social de la propiedad, provisión de servicios públicos para la población y el tipo de proyectos productivos agropecuarios y acuícolas, y no agropecuarios para las zonas rurales (DNP, 2014). En los veintidós (22) municipios de la subregión suroeste del departamento de Antioquia se presentan las siguientes categorías de ruralidad:

- 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).

Figura 5. Categorías de ruralidad a nivel regional



Intermedio	Amagá
Intermedio	Andes
Intermedio	Angelópolis
Intermedio	Betania
Intermedio	Betulia
Intermedio	Caramanta
Intermedio	Ciudad Bolívar
Intermedio	Concordia
Intermedio	Fredonia
Intermedio	Hispania
Intermedio	Jardín
Intermedio	Jericó
Intermedio	La Pintada
Intermedio	Montebello
Intermedio	Pueblorrico
Intermedio	Santa Bárbara
Intermedio	Támesis
Intermedio	Tarso
Intermedio	Titiribí
Intermedio	Venecia
Rural	Salgar
Rural	Valparaíso

Fuente: DNP (2014)

En la subregión del Suroeste de Antioquia, la mayoría de los municipios (90,91%) tienen una categoría de ruralidad intermedia, mientras que el 9,09% son rurales, específicamente Salgar y Valparaíso. En estos dos municipios rurales, se deben enfocar los esfuerzos en mejorar la infraestructura vial y los servicios públicos para fortalecer la competitividad de los productores. Los municipios con categoría intermedia requieren una mayor integración regional para aprovechar sus ventajas competitivas y establecer centros de acopio que beneficien a los productores locales, evitando que los productos regresen con sobreprecio.

En el estudio sobre precios de la tierra en los municipios rurales de Salgar y Valparaíso, los valores más bajos oscilan entre 20 y 30 millones de pesos por

hectárea, mientras que los más altos van de 180 a 250 millones. Se observa la ausencia de varios rangos intermedios de precios en estos dos municipios. En los 19 municipios con ruralidad intermedia, aparecen todos los rangos de precios, desde 8-10 millones hasta más de 250 millones de pesos por hectárea.

En Salgar, los precios van de 20-30 millones a 80-100 millones por hectárea, sin alcanzar los valores más altos de la región. En contraste, Valparaíso tiene un rango de precios de 30-40 millones hasta los más altos del estudio. Esto indica que Salgar se comporta mejor como municipio rural, influenciado por su ubicación y su Índice de Ruralidad Visible (IRV) medio, el más alto del Suroeste de Antioquia.

5.1.1.3. **Unidad física homogénea (Valor potencial)**

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, define el valor potencial como el *"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).

Este índice tiene en cuentan variables tan importantes como drenaje, unidad climática, pendientes, limitaciones, entre otras, y cuyo rango numérico es de 0 a 100, siendo 100 las tierras con las mejores clases, como se clasifica en la siguiente tabla.

Tabla 2. Clasificación de las unidades físicas homogéneas

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

Fuente: UPRA (2021b)

Se utilizó los rangos valor potencial como unidad de análisis ya que este índice está ligado a las clases de tierras y concentra variables de drenaje, inundaciones, clima, pendiente, salinidad entre otras, la cual es una información disponible a través de la zonificación física adecuada por la UPRA a Escala 1:100.000.

A nivel regional, no se observa una relación directamente proporcional entre el precio de la tierra y su valor potencial. Esto significa que un mayor valor potencial no siempre se traduce en un precio más alto. Esta correlación solo se ve claramente en el rango de precios de 80 a 100 millones de pesos, ya que el rango anterior (70 a 80 millones) incluye tierras con 27 a 34 puntos de valor potencial, mientras que el siguiente rango (80 a 100 millones) presenta una progresión similar. Lo mismo ocurre en los dos rangos más altos: en el rango de 180 a 200 millones se encuentran tierras de clase 7 con 47 a 52 puntos, y en el rango de 200 a 250 millones, tierras de clase 6 con 53 a 58 puntos. En los rangos de precios más bajos, hay una mezcla de tierras de clases 10 y 11 con valores de

19 a 34 puntos, y esta relación no se mantiene consistente. En los rangos intermedios, tampoco es evidente una conexión clara, ya que, por ejemplo, en el rango de 120 a 140 millones aparecen tierras de clase 10 con 27 a 34 puntos, lo que cambia en el siguiente rango de 140 a 160 millones. Esto sugiere que otros factores, como el tamaño del predio, la subdivisión, los cambios normativos que permiten parcelación, el desarrollo de viviendas campestres y la proximidad a la Autopista Pacífico 2, influyen más en el precio de la tierra que su capacidad productiva.

Según el área del mercado de tierras, la clase predominante es la clase 10, con un rango de valor potencial entre 27 y 34 puntos, abarcando 199,062.51 hectáreas, lo que representa el 57.81% del área de estudio. Le sigue la clase 11, con un valor potencial entre 19 y 26 puntos, cubriendo 91,253.33 hectáreas, equivalente al 26.50% de la zona analizada. La clase 7, con un rango de 47 a 52 puntos, ocupa el 12.65% del área, es decir, 43,552.16 hectáreas. Finalmente, la clase de tierra de mayor valor es la clase 6, con un rango de 53 a 58 puntos, que representa el 3.04% del área, cubriendo 10,463.73 hectáreas. En esta clase se registra el mayor valor encontrado en el estudio:

Tabla 3. Distribución de área por clase de tierra más representativas en el suroeste Antioqueño

Clase de tierra	Rango de valor potencial	Área (ha)	%
10	27 - 34	199.062,25	57,81%
11	19 - 26	91.253,33	26,50%
7	47 - 52	43.552,16	12,65%
6	53 - 58	10.463,73	3,04%
Total		344.331,47	100,00%

Fuente: UPRA (2024).

Analizando otra característica que presentan estas tierras se encuentra que los suelos en la zona objeto de estudio se caracterizan por sus altas pendientes con denominación moderadamente escarpada con rangos que oscilan entre 50% al

75% las cuales ocupan el 61,83% del total, el segundo lugar se encuentran los relieves ligeramente escarpados con rango de pendiente del 25 al 50% con el 20,77% del área y las pendientes fuertemente inclinadas con rango de pendiente del 12 al 25% se encuentran en un 12,06% de los terrenos. Esta condición es característica de los suelos de cordillera donde se encuentra esta subregión, las tierras planas, ligeramente inclinadas y moderadamente inclinadas solo ocupan el 3,88% del territorio, y corresponden a pequeños valles entre montañas, riberas de ríos o afluentes de agua que corresponden a topografías más propicias para el laboreo, pero en la mayoría de los casos se encuentran con otros usos entre ellos, el residencial, parcelación campestre. Estas condiciones que podrían considerarse como limitantes no impiden que en esta región se desarrollen diferentes tipos de cultivos, los cuales se ubican de acuerdo con su condición climática en cuanto a su desarrollo, dado que, en varios de los municipios de la región se cuenta con variedad de climas, que ha favorecido una variada oferta de productos que se originan en esta región.

5.1.1.4. Dinámica de la Economía en la subregión suroeste del departamento de Antioquia

El departamento de Antioquia se encuentra dividido en nueve (9) subregiones desde el punto de vista político administrativo (Plan de Desarrollo Por Antioquia Firme (2024-2027), La Subregión Suroeste de Antioquia se divide en cuatro zonas: Sinifaná (5 municipios), Penderisco (4), Cartama (9) y San Juan (5), cada una con dinámicas socioeconómicas y territoriales similares. La población se distribuye en un 51% en áreas urbanas y un 49% en rurales, destacando que el 58% es población económicamente activa, con un 38% en la adultez (29-59 años) y un 20% en la juventud (14-28 años).

Para impulsar el desarrollo, los alcaldes sugieren fomentar la instalación de empresas agroindustriales que ofrezcan empleo a los jóvenes, alentando su permanencia en la región y su vinculación al campo como un proyecto de vida rentable. La subregión también se beneficia de su cercanía a la Autopista Pacífico

2 y de proyectos de construcción de puertos en Urabá, lo que mejora la conectividad y las oportunidades comerciales.

No obstante, la región enfrenta desafíos en la prestación de servicios públicos y la conectividad. Además, el potencial turístico, gracias a sus paisajes y climas, atrae a visitantes, pero esto puede generar desarraigo entre los habitantes locales. Los antiguos agricultores pueden verse obligados a vender sus tierras a precios elevados, cambiando el uso del suelo hacia el turismo y afectando la producción agrícola.

Es fundamental capacitar a los moradores para que se adapten al turismo, desarrollando competencias en áreas como el ecoturismo, turismo cultural y religioso, de manera que puedan beneficiarse de la llegada de turistas sin perder su identidad y actividades productivas.

5.1.1.5. **Riesgo de Victimización**

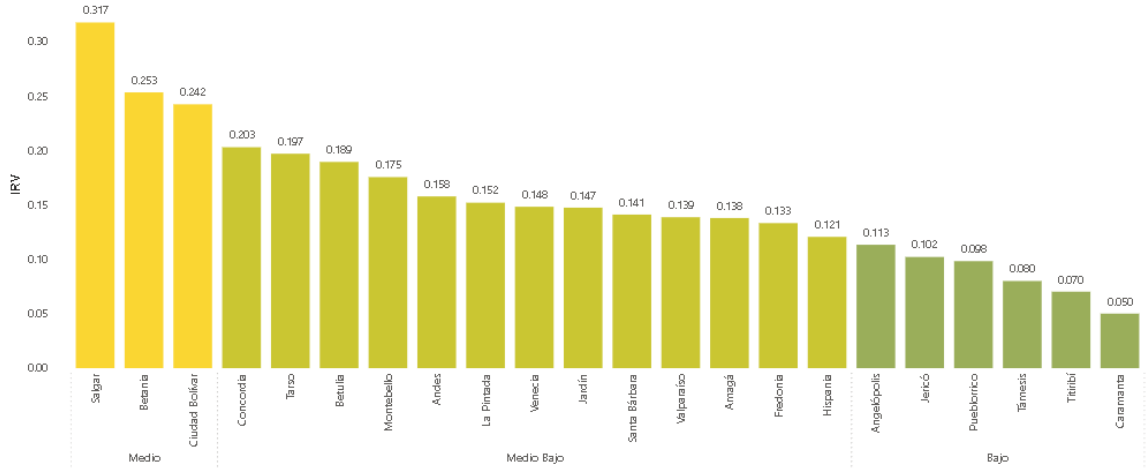
Teniendo en cuenta las definiciones de riesgo de victimización de La Unidad para las Víctimas el Riesgo es "la posibilidad de que una amenaza en un lugar y tiempo determinado se convierta en una violación efectiva a un derecho fundamental" y la victimización es comprendida como "las acciones o sucesos 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 1 el grado de victimización más alto.

Figura 6. Índice de riesgo de victimización por municipio en el suroeste antioqueño



Fuente: UPRA (2024).

Para el año 2023, en los veintidós (22) municipios de la Subregión Suroeste del departamento de Antioquia sobre los cuales se calculó el índice, solo tres(3) municipios se encuentran en la categoría de riesgo medio que representa el 13,64%; en el nivel medio bajo se encuentran trece (13) municipios que

presentan un índice que se encuentra en la categoría de riesgo medio bajo que representan el 59,09% del total, mientras que solo tres (3) municipios tienen un índice con categoría de bajo Riesgo de Victimización.

Con relación a la incidencia del IRV en el valor de la tierra se observa que en aquellos municipios con IRV medio (Betania, Ciudad Bolívar y Salgar) los rangos de precios encontrados en el estudio son menos en relación con los municipios en los cuales el IRV es bajo (Angelópolis, Caramanta, Jericó, Pueblorrico, Támesis, Titiribí, por cuanto en ellos aparecen la totalidad de rangos del estudio, desde los más bajos hasta los más altos o sea desde mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea hasta mayor que 200 hasta 250 millones de pesos por hectárea, y en los municipios con IRV Medio los rangos de precios van desde mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea hasta mayor que 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea. Esto puede estar relacionado con la ubicación de los tres municipios con IRV medio dado que todos se encuentran en el extremo noroccidental del departamento de Antioquia en límites con el departamento del Chocó.

Con relación a los municipios IRV medio bajo que son los restantes trece (13) del estudio, se observa que igualmente se presentan todos los rangos de precios del estudio a excepción del menor rango encontrado en el estudio que es mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por ha.

5.1.1.6. **Tiempos de desplazamiento a las cabeceras urbanas**

Los tiempos de desplazamiento hacia las cabeceras urbanas de un municipio son un factor crucial para entender la conectividad y el acceso a servicios y oportunidades. Se refiere al tiempo que se tarda en viajar desde un punto específico (como una vereda o un área rural) hasta la cabecera urbana del municipio utilizando diferentes medios de transporte (terrestre, fluvial, etc.).

La calidad y el estado de las vías influyen significativamente en los tiempos de viaje. Tiempos de desplazamiento más cortos facilitan el acceso a servicios esenciales como salud, educación y comercio.

Los tiempos de desplazamiento a las cabeceras urbanas afectan directamente la producción agropecuaria, los tiempos y costo de transporte, el uso del suelo, la dinámica y los precios del mercado de tierras.

Tabla 4. Tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana

Tiempo a la cabecera (horas)	Área (ha)	%
Menor a 1	278.733,03	80,94%
Entre 1 y 2	54.408,02	15,80%
Entre 2 y 3	8.902,02	2,59%
Entre 3 y 4	2.058,93	0,60%
Entre 4 y 5	249,47	0,07%
Total	**344.351,47**	**100,00%**

Fuente: UPRA (2024).

En los veintidós (22) municipios de la subregión Suroeste del departamento de Antioquia el tiempo de desplazamiento que más predomina desde los diferentes sectores rurales a la cabecera urbana más cercana es Menor a 1 hora en el 80,94% del territorio, seguido por un tiempo en recorrido entre 1 y 2 horas que corresponde al 15,80% del total, le sigue el tiempo de desplazamiento entre 2 y 3 horas en el cual se encuentra el 2,59%. En el resto del territorio que es el 0,67% se requieren entre 3 y 4 horas y hasta 4 y 5 horas, pero esta área es poco representativa de la zona.

En general se observa que en la región Suroeste del departamento de Antioquia la gran mayoría de población emplea menos de 1 hora en desplazarse desde su predio hasta la cabecera urbana más cercana en busca de provisiones o para realizar cualquier trámite que requiera, este es un factor positivo, por cuanto implica menor empleo de tiempo y por ende menor costos en transporte para el

desplazamiento y la llevada de productos e insumos al predio, esto en parte es debido a la infraestructura vial que se dispone en la mayoría de municipios, esta condición se ve desmejorada en época de invierno, en donde la gran mayoría del territorio presenta amenaza alta y media de remoción en masa, esta es una necesidad sentida en gran parte de la subregión.

5.1.1.7. **Distribución de Tamaño Predial**

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

El área total incluida y condicionadas en el mercado de tierras en los veintidós (22) municipios de la subregión Suroeste del departamento de Antioquia es de 344.351,49 ha. El tamaño predial predominante por número de predios es hasta 0,5 ha que incluye 17.631 predios que representa el 31,80% del total, continua el rango mayor a 1 ha hasta 2,5 ha con el 21,02% que representan 11.657 predios, en contraste en cuanto al área los predios que de hasta 0,5 ha cubren un área de 3.700,33 ha que representan solo el 1,09% del área total de la zona.

Tabla 5. Distribución de tamaño predial en el departamento de Antioquia

Tamaño predial	No predios	%
A1. Hasta 0,5 ha	582,00	16,19%
A2. Mayor a 0,5 ha -Hasta 1 ha	539,00	15,00%
A3. Mayor a 1 ha - hasta 2,5 ha	519,00	14,44%
A4. Mayor a 2, 5 ha - hasta 3 ha	324,00	9,02%
B1. Mayor a 3 ha - hasta 5 ha	381,00	10,60%
B2. Mayor a 5 ha - hasta 10 ha	343,00	9,54%
C 1. Mayor a 10 ha - hasta 20 ha	289,00	8,04%
D1. Mayor a 20 ha - hasta 50 ha	242,00	6,73%
D2. Mayor a 50 ha - hasta 100 ha	159,00	4,42%

Tamaño predial	No predios	%
D3. Mayor a 100 ha - hasta 200 ha	130,00	3,62%
E1. Mayor a 200 ha - hasta 500 ha	68,00	1,89%
E2. Mayor a 500 ha - hasta 1000 ha	17,00	0,47%
E3. Mayor a 1000 ha - hasta 2000 ha	1,00	0,03%
Total	3.594,00	100,00%

Fuente: UPRA (2024).

De la tabla anterior se puede concluir que el tamaño predial predominante en la región son los microfundios, ya que la mayor parte de los predios se encuentra en el rango de hasta 0,5 hectáreas. Además, el 72,61% de los predios totales se ubica en el rango de hasta 3 hectáreas.

El segundo grupo está compuesto por los minifundios, que son predios con áreas mayores de 3 hasta 10 hectáreas, representando el 16,92% del total. Los predios clasificados como mediana propiedad, es decir, aquellos con áreas que oscilan entre 20 y 200 hectáreas, constituyen el 5,20% del total. Por su parte, la pequeña propiedad, que abarca áreas de más de 10 hasta 20 hectáreas, representa el 4,90%.

En contraste, los latifundios, definidos como predios con áreas superiores a 200 hectáreas, solo representan el 0,36% del total de los predios.

Tabla 6. Clasificación según el tamaño de los predios en la subregión Suroeste del departamento de Antioquia

Tamaño predial	No predios	%	Subtotal %	Denominación
A1.Hasta 0,5 ha	17.631,00	31,80 %	68,96 %	Microfundios (0-3 ha)
A3. Mayor a 1 ha - hasta 2,5 ha	11.657,00	21,02 %		

Tamaño predial	No predios	%	Subtotal %	Denominación
A2.Mayor a 0,5 ha - hasta 1 ha	8.948,00	16,14 %		
B1. Mayor a 3 ha - hasta 5 ha	4.814,00	8,63%	16,92 %	Minifundios (3-10 ha)
B2. Mayor a 5 ha - hasta 10 ha	4.598,00	8,29%		
C 1. Mayor a 10 ha - hasta 20 ha	2.719,00	4,90%	4,90%	Pequeña propiedad (10-20 ha)
A4. Mayor que 2,5 ha - hasta 3 ha	2.026,00	3,65%	3,65%	Microfundios (0-3 ha)
D1. Mayor a 20 ha - hasta 50 ha	1.840,00	3,32%	5,20%	Mediana propiedad (20 -200 ha)
D2. Mayor a 50 ha - hasta 100 ha	688,00	1,19%		
D3. Mayor a 100 ha - hasta 200 ha	384,00	0,69%		
E1. Mayor a 200 ha - hasta 500 ha	154,00	0,28%	0,36%	Latifundio (> 200 ha)
E2. Mayor a 500 ha - hasta 1000 ha	19,00	0,08%		
E3. Mayor a 1000 ha - hasta 2000 ha	1,00	0,00%		
Total	55.479,00	99,99 %	0,9999	

Fuente: UPRA, 2024

En cuanto al rango de área se tiene una situación opuesta, los microfundios ocupan solo el 10,19% del área total, mientras la mediana propiedad es decir los predios con rango de área mayor a 20 ha hasta 200 ha 0cupan el 46,27% del área total, seguido de los latifundios o sea predios mayores a 200 ha con el 17,31% de la superficie total. La siguiente tabla ilustra esta situación encontrada.

Tabla 7. Rangos de área predominante en la subregión suroeste del departamento de Antioquia

Tamaño predial	Área	%	Subtotal %	Denominación
A1. Hasta 0,5 ha	3.700,33	1,09	10,19	Microfundios (0-3 ha)
A3. Mayor a 1 ha - hasta 2,5 ha	18.776,52	5,54		
A4. Mayor que 2,5 ha - hasta 3 ha	5.556,56	1,64		
A2. Mayor a 0,5 ha - hasta 1 ha	6.510,32	1,92		
B1. Mayor a 3 ha - hasta 5 ha	18.590,35	5,48	15,01	Minifundios (3-10 ha)
B2. Mayor a 5 ha - hasta 10 ha	32.336,19	9,53		
C 1. Mayor a 10 ha - hasta 20 ha	38.059,84	11,22	11,22	Pequeña propiedad (10-20 ha)
D1. Mayor a 20 ha - hasta 50 ha	57.099,39	16,83	46,27	Mediana propiedad (20 -200 ha)
D2. Mayor a 50 ha - hasta 100 ha	45.760,34	13,49		
D3. Mayor a 100 ha - hasta 200 ha	54.078,64	15,94		
E1. Mayor a 200 ha - hasta 500 ha	44.130,11	13,01	17,31	Latifundio (> 200 ha)
E2. Mayor a 500 ha - hasta 1000 ha	13.424,69	3,96		
E3. Mayor a 1000 ha - hasta	1.165,09	0,34		

Tamaño predial	Área	%	Subtotal %	Denominación
2000 ha				
Total	339.188,37	99,99	100,00	

Fuente: UPRA, 2024

Esta situación muestra el gran fraccionamiento que se da en la subregión Suroeste del departamento de Antioquia, propiciando con ello la informalidad que se presenta en la región.

5.1.1.8. **Precio (Valores Unitarios de Terreno).**

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 e inmobiliarios de la zona) relacionados con las dinámicas del comportamiento del precio de tierra rural, este trabajo se complementó con avalúos realizados por el IGAC y mercado inmobiliario de ofertas del sector consultadas en diferentes páginas web. Posteriormente se realizó la caracterización del territorio en cada uno de los veintidós municipios de la subregión Suroeste del departamento de Antioquia y se efectuó el trazado o delineación de los polígonos de rangos de precios en cada uno de los planos municipales. En términos generales los rangos de precios de la tierra determinados en el presente estudio corresponden predominantemente a precios de tierras rurales agropecuarias y no incluyen precios de la tierra de predios con usos urbanos, comerciales y de servicios.

El mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural se obtuvo como resultado de la información recolectada durante la visita a terreno y ajustes con los avalúos y ofertas que se encontraron para cada municipio, su salida gráfica se realiza a escala 1:100.000.Se definieron los rangos de precios de la tierra rural

por hectáreas, de la totalidad del área incluida y condicionada en el mercado de tierras, ubicadas en los Veintidós (22) municipios que conforman la subregión Suroeste en el departamento de Antioquia de la siguiente manera.

Tabla 8. Rangos de precios comerciales de la tierra rural determinados para veintidós (22) municipios en la Subregión Suroeste del departamento de Antioquia

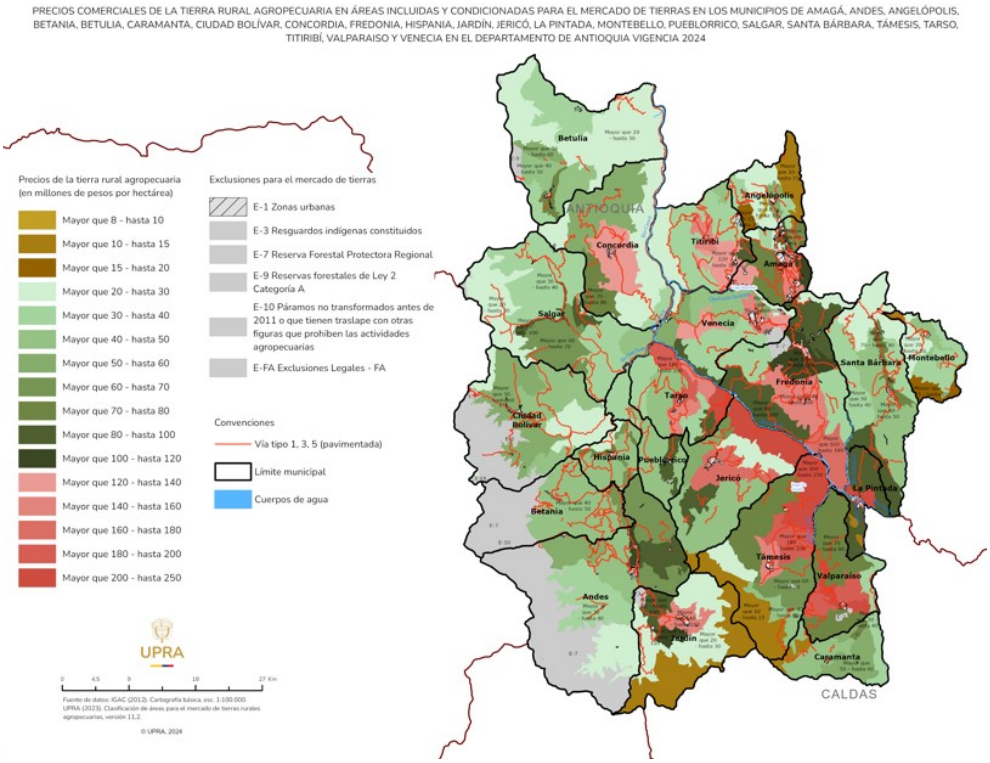
Rango de precios (millones de pesos por ha)
Mayor que 8 - hasta 10
Mayor que 10 - hasta 15
Mayor que 15 - hasta 20
Mayor que 20 - hasta 30
Mayor que 30 - hasta 40
Mayor que 40 - hasta 50
Mayor que 50 - hasta 60
Mayor que 60 - hasta 70
Mayor que 70 - hasta 80
Mayor que 80 - hasta 100
Mayor que100 - hasta 120
Mayor que 120 - hasta 140
Mayor que 140 - hasta 160
Mayor que 160 - hasta 180

Rango de precios (millones de pesos por ha)
Mayor que 180 - hasta 200
Mayor que 200 - hasta 250

Fuente: UPRA (2024).

A continuación, se presenta un mapa y un cuadro con la descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en la subregión Suroeste del departamento de Antioquia, que muestra la influencia de cada una de las variables formadoras del precio en esta subregión del departamento de Antioquia.

Figura 7. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en la subregión Suroeste del departamento de Antioquia

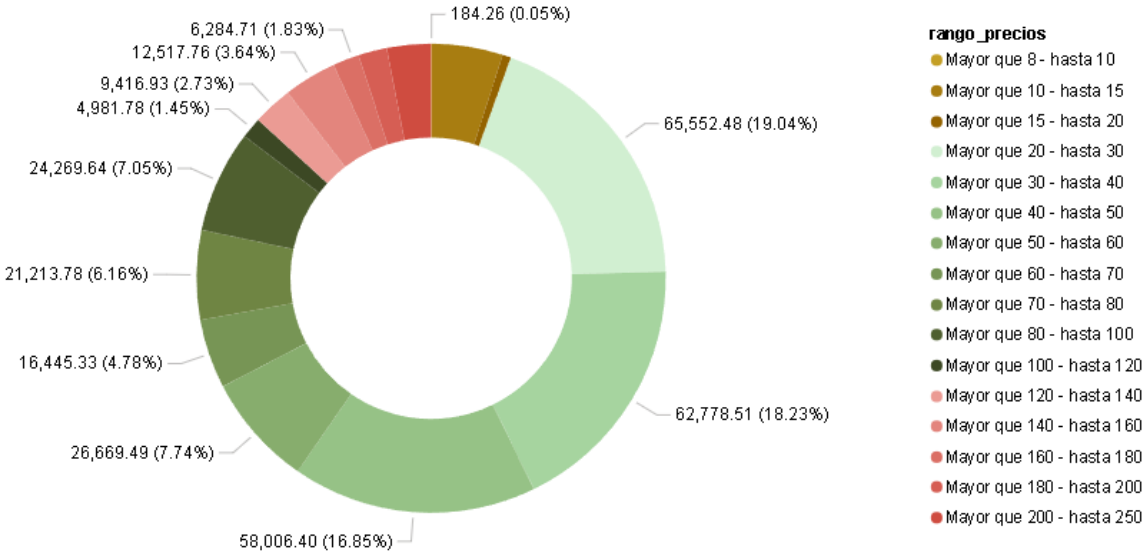


Fuente: UPRA (2024).

La siguiente figura muestra la distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en los veintidós municipios de la subregión suroeste del departamento de Antioquia, donde se observa que el rango de precio predominante es el mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea con un 19,04% y con un área de 65.552,48 ha de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras, seguido del 18,23% con el rango mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por ha con un área de 62.778,51 ha. Los mayores valores reportados en el estudio se encuentran en la margen izquierda de río Cauca en los municipios de Jericó y en Támesis, en Jericó la norma de uso en esta zona es parcelación campestre.

Los siguientes rangos de precios comerciales se sitúan en su mayoría en inmediaciones de las cabeceras municipales y por la cercanía de ejes vías generalmente pavimentados y en donde igualmente se tiene influencia de parcelación y loteos pequeños. Los menores valores se registran generalmente en las zonas limítrofes entre municipios, en los cuales, en ocasiones se encuentran DMRI compartidos, como el DMRI Nubes, Trocha, Capote; DMRI Chuchilla Jardín- Támesis, o en zonas de reserva forestal

Figura 8. Distribución porcentual del área de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el departamento de Antioquia



Fuente: UPRA (2024).

En la siguiente tabla se realiza la descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural definidos en la subregión Suroeste del departamento de Antioquia, considerando las diferentes variables que pueden estar influyendo en la determinación de esos rangos de precio, tales como los rangos de valor potencial predominante, la clase de tierra resultante, los tiempos de desplazamiento en horas a la cabecera urbana más cercana, el tamaño predial predominante por número de predios, y además se han tenido en cuenta los índices de informalidad en la tenencia de la tierra, la categoría de ruralidad y el índice de riesgo de victimización, que se han determinado para cada uno de los municipios de la subregión.

Tabla 9. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en la subregión Suroeste del departamento de Antioquia

Rango de precios (Millones de pesos por ha)	Área(ha)	Rango de valor potencial predominante	Clase de tierra predominante	Tiempo de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana en horas	Tamaño predial predominante por número de predios	Porcentaje
Mayor que 8 -hasta 10	184,26	27 - 34	10	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha - hasta 10 ha	0,05
Mayor que 10 -hasta 15	16.801,60	19 - 26	11	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 20 ha - hasta 50 ha	4,88
Mayor que 15 -hasta 20	2.000,31	27 - 34	10	Menor a 1 hora	Mayor a 1 ha - hasta 2,5 ha	0,58
Mayor que 20 -hasta 30	65.552,48	27 - 34	10	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	19,04
Mayor que 30 -hasta 40	62.778,51	27 - 34	10	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	18,23
Mayor que 40 -hasta 50	58.006,40	19 - 26	11	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	16,85
Mayor que 50 -hasta 60	26.669,49	27 - 34	10	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	7,74
Mayor que 60 -hasta 70	16.445,33	19 - 26	11	Menor a 1 hora	Mayor a 1 ha - hasta 2,5 ha	4,78
Mayor que 70 -hasta 80	21.213,78	27 - 34	10	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	6,16
Mayor que 80 -hasta 100	24.269,64	47 - 52	7	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	7,05

Rango de precios (Millones de pesos por ha)	Área(ha)	Rango de valor potencial predominante	Clase de tierra predominante	Tiempo de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana en horas	Tamaño predial predominante por número de predios	Porcentaje
Mayor que 100 - hasta 120	4.981,78	27 - 34	10	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	1,45
Mayor que 120 - hasta 140	9.416,93	27 - 34	10	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	2,73
Mayor que 140 - hasta 160	12.517,76	47 - 52	7	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	3,64
Mayor que 160 - hasta 180	6.284,71	27 - 34	10	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	1,83
Mayor que 180 - hasta 200	6.764,76	47 - 52	7	Menor a hora	Hasta 0,5 ha	1,96
Mayor que 200 - hasta 250	10.463,73	53 - 58	6	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	3,04

Fuente: UPRA (2024).

La tabla anterior muestra que el rango de precio predominante en la subregión Suroeste del departamento de Antioquia es el mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea con un 19,04% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras, abarcando 65.552,48 hectáreas, con rango de valor potencial de 27 a 34 puntos, clase de tierra 10 (son tierras descritas según la clasificación de zonificación física como malas, pero con condiciones de fertilidad y productividad media), con predominio de tiempos de desplazamientos menores a 1 hora a la cabecera urbana más cercana y con tamaño predial predominante en cuanto al número de predios hasta 0,5 ha. El porcentaje siguiente del 18,23% incluye un área de 62.788,51 ha y también corresponde a tierras con rango de valor potencial predominante de 27 a 34 puntos ubicado en la clase 10, con tiempo de desplazamiento menor a 1hora a la cabecera municipal más cercana y con predominio de tamaño predial predominante en número de predios de hasta 0,5 ha. Lo anterior muestra que estos dos rangos de precio ocupan el 37,27% del área de la subregión Suroeste, esta situación contrasta con el porcentaje que ocupan los rangos de valor más altos que son mayor que 180 hasta 200 millones de pesos por hectárea y el siguiente rango mayor que 200 hasta 250 millones de pesos por ha, los cuales solo ocupan solamente el 5% del área en estudio con 17.228,49 ha, esto nos lleva a concluir que el valor potencial no tiene una influencia directa en el cambio de valor del terreno, esto debido a que hay predominio de tierras clase 10 que ocupa el 57,81% del territorio, los suelos clase 11 el 26,51% y las clases 7 y 6 que tienen rangos de valor potencial más alto ocupan el 15,69%.

En la investigación de los rangos de valores se pudo determinar que los tiempos requeridos para llegar a la cabecera urbana más cercana tampoco tienen una marcada influencia en la definición del precio de los terrenos por cuanto en el 93,75% del territorio se emplean menos de 1 hora para llegar a la cabecera urbana más cercana, solo en el rango de precios mayor que 10 hasta 15 millones de pesos se nota esta influencia, pues se trata del segundo valor más bajo del estudio, esto es debido en general a la buena red de vías terciarias que tienen los

municipios, las cuales en época de invierno, presentan problemas para el desplazamiento. En general los valores más bajos obtenidos en el estudio se encuentran en inmediaciones de los Distritos Integrados de Manejo y a las zonas de protección ambiental.

5.2. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Amagá

5.2.1. Dimensión contextual

El municipio de Amagá se encuentra localizado al sur oeste del departamento de Antioquia, aproximadamente 41 kilómetros de la ciudad de Medellín, en un recorrido vehicular aproximado de una hora. Amagá limita al norte con el municipio de Angelópolis, al oriente con el municipio de Caldas, al sur con los municipios de Fredonia y Venecia y al occidente con el municipio de Titiribí.

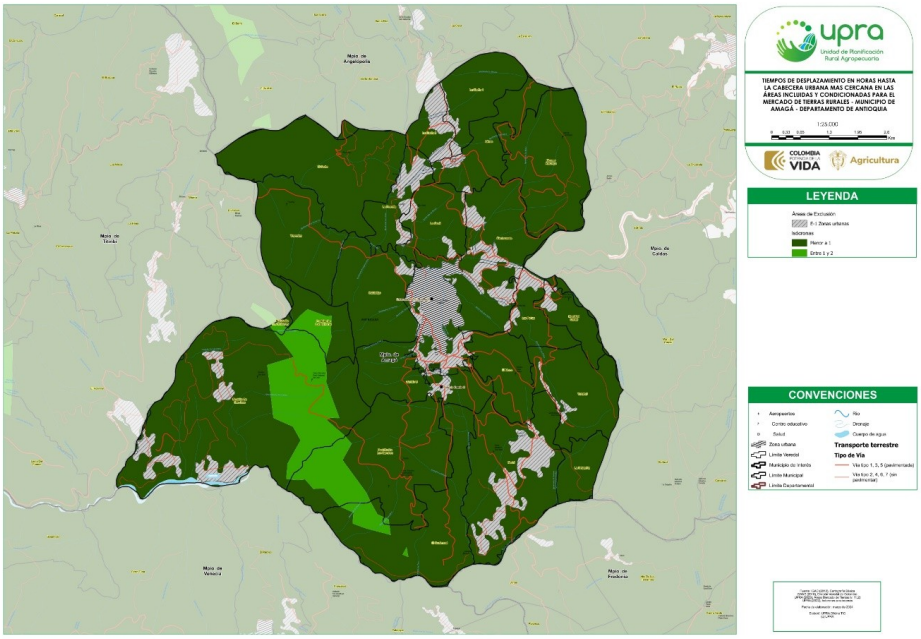
Los rangos de altura predominantes son de 1.000 -2.000 msnm, con temperaturas las variaciones de 18- 24°C siendo una zona de vida, según categoría Holdridge de Bosque húmedo sub-tropical. De acuerdo con datos UPRA el municipio tiene un área de 8.287,01 hectáreas, la topografía predominante del municipio de acuerdo con escalas IGAC es moderadamente escarpada con rangos de pendientes fluctuantes entre el 50% y el 75%, que representan una de las principales características físicas del municipio y que impacta al mercado de tierras rurales especialmente por la dificultad de acceso en alguna de sus veredas. La población total reportada en el DANE la población 2024 es de 32.412 habitantes, de la cual el 47,80% de su población se encuentran en área rural y el restante 52,20% en área urbana, lo cual evidencia la dinámica del municipio en la que cada vez más los habitantes de este municipio prefieren los perímetros urbanos para habitar.

Respecto al tipo de riesgo y amenazas dada la topografía del municipio se presentan constantes riesgos especialmente por remoción de masa.

De acuerdo con la actual revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (2023) el municipio de Amagá se divide en 18 veredas y los corregimientos Camilo C, El Cedro y La Clarita, estos últimos de gran importancia para la dinámica habitacional del municipio toda vez que en es en estos corregimientos habitan los trabajadores de producción agropecuaria o del sector minero.

El municipio de Amagá predomina tiempos desplazamientos menores a 1 hora desde la cabecera urbana más cercana, siendo una de las ventajas competitivas y caracterizadoras del mercado de tierras rurales, toda vez que en general el municipio presenta acceso directo a cada una de sus veredas en tiempos de desplazamiento cortos. La vereda Pueblito de San José ubicada al sur occidente del municipio es una de las veredas de más difícil acceso, pero en todo caso su tiempo de desplazamiento no supera 1,5 horas.

Figura 9. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Amagá



Fuente: UPRA (2024)

Con relación a la dotación de servicios públicos, el servicio de energía eléctrica se cuenta con un cubrimiento mayor 90%, presentando algunas restricciones y limitantes en zonas de protección de la línea férrea que atraviesa el municipio. Respecto al suministro de agua en el área rural existe acueducto veredal en la mayoría de las veredas y además existe suministro directo por quebradas. El internet se presenta especialmente en las 17 escuelas rurales existentes pero su calidad es deficiente y es funcional para algunos operadores en específico.

Entre las entidades que hacen presencia en el municipio con relación al área rural, se destaca el Banco Agrario. Además, cuenta con Notaría Única y no existe oficina de registro de instrumentos púbicos ya que esta se ubica en el municipio de Titiribí. Esta carencia institucional se puede relacionar con el alto índice de informalidad en la tenencia de la tierra dado que según datos UPRA este índice es del 59%, anudado a una desactualización catastral, condición que dificulta la comercialización de tierras, la dinámica y el desarrollo de proyectos productivos del municipio.

Respecto a entidades relacionadas con la actividad de formación, se hace mención del SENA que, aunque no tiene sede física si hace presencia con personal a través de la realización de cursos a demanda. Las escuelas en el área rural son principalmente de básica primaria y ninguna tiene enfoque agropecuario, de acuerdo con el inventario físico existen 17 escuelas rurales (Alcaldía de Amagá, 2020, p. 117). El servicio de salud se presenta principalmente en el perímetro urbano en el E.S.E Hospital San Fernando, así como la existencia de prestadores de salid e IPS. El corregimiento Minas se presenta centro de salud que atiende a la población rural.

En el municipio no hay presencia de distritos de riego, los cuales teniendo en cuenta la buena precipitación que se dispone no es una condición indispensable para la productividad de los cultivos, teniendo en cuenta el suministro natural que se tiene en las zonas de 2.000 msnm al año que garantizan un buen suministro para el desarrollo de los cultivos locales de acuerdo con su aptitud.

En el municipio no es común las asociaciones para el desarrollo agropecuario toda vez que la minera es la principal línea de empleo y que caracteriza la economía del municipio. Existe la tendencia tanto la mujer rural como el joven de trabajar en la minería más que en el campo. Los adultos mayores son los que trabajan el campo y cada vez es menor la mano de obra para la producción agropecuaria, no hay relevo generacional. La inversión extranjera en el municipio es poca, sin embargo, existe hace más de 30 años empresa canadiense denominada SANIMAX, ubicada en la vereda Piedecuesta, la cual es una empresa dedicada para la transformación animal y fabricación de concentrado.

En relación con el componente de seguridad, el municipio Amagá presenta un nivel riesgo **Medio Bajo** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, que es un índice bueno en términos de garantía de seguridad lo cual es un factor importante para la dinámica de mercado de tierras rurales en términos especialmente de comercialización y acceso de la tierra rural.

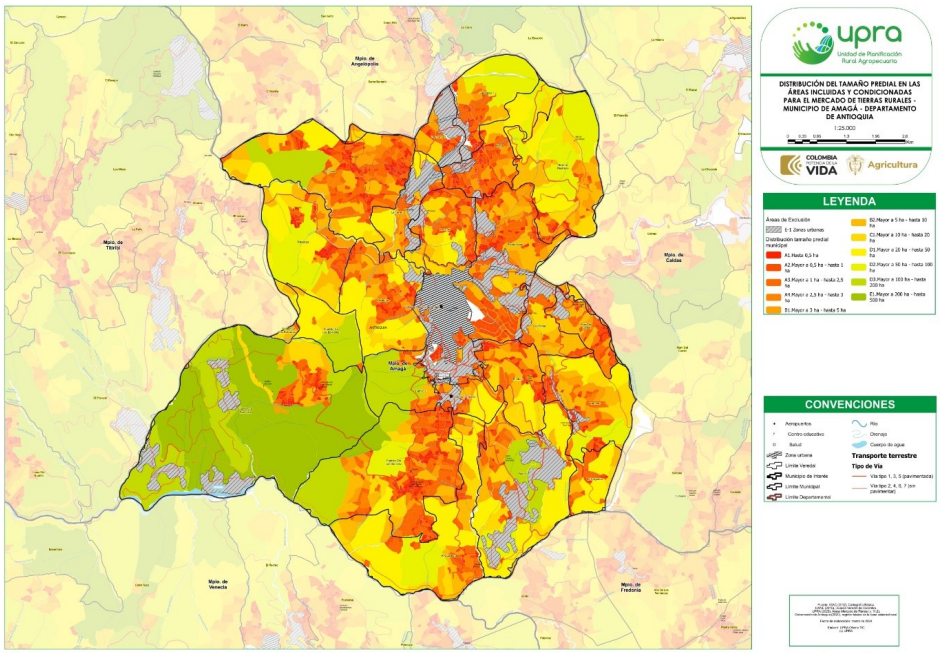
5.2.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

El municipio de Amagá presenta un índice de informalidad del 50-75%, siendo uno de los más altos del suroeste antioqueño, esto indica que las transacciones inmobiliarias se realizan sin el cumplimiento de las formalidades plenas que exige la normatividad. La informalidad más común del municipio es la división material de las fincas sin mediar el respectivo tramite de sucesión para lo cual se fracciona la tierra y no queda registrado ni catastral ni jurídicamente lo que ha con llevado a las altas tasas de informalidad predial.

En cuanto a la distribución del tamaño de los predios el rango que predominan es de hasta 0,5 hectáreas en un 45,88% de predios dentro de las áreas incluidos y condicionadas del mercado de tierras, esto indica que predomina la pequeña propiedad de la tierra, que en parte es una condición no tan ventajosa para el mercado de tierras en términos de producción rural, lo cual también evidencia un

fraccionamiento de la propiedad orientada a usos diferentes de producción agropecuaria. La figura 11 muestra como existe un alto fraccionamiento de la tierra en áreas menores de 0,5 hectáreas especialmente en las colindancias a perímetros urbanos y zonas mineras.

Figura 10. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Amagá



Fuente: UPRA (2024)

Amagá se clasifica en la categoría de ruralidad **intermedio**, lo cual evidencia la importancia de este municipio para la transferencia de servicios y de comercialización, además de su cercanía con Medellín, capital del departamento.

5.2.3. **Dimensión de ordenamiento territorial rural**

La norma que regula el uso del suelo en el municipio corresponde al Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) aprobado mediante Decreto No 021 del 09 de diciembre 1999de 2017 "Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial", señalando que actualmente ya se encuentra formulado y en trámite la actualización de este instrumento de planificación que por su número de habitantes ahora es Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Analizando la nueva propuesta de ajuste a este instrumento de planificación se observa que existe fuertes tenciones entre los usos mineros, agropecuarios y ambientales ya que el municipio debe definir y converger entre estos tres enfoques de uso rural. Existen zonas importantes categorizadas como "sobre utilización severa" la cual indica que se está afectando zonas de categoría ambiental.

También se evidencia la alta concentración del perímetro urbano al norte y oriente del municipio cuyas áreas rurales colindantes presentan los mayores rangos de precios comerciales de la tierra rural que está siendo utilizada a usos diferentes a los agropecuarios especialmente para parcelaciones de uso residencial que es otro de los principales conflictos de uso del suelo rural especialmente presentándose en el corregimiento Camilo C.

Los menores rangos de precios comerciales de la tierra rural con enfoque agropecuario se presentan en las zonas colindantes a los usos mineros que puede explicarse, entre otros factores, por la degradación del suelo y perdida de capas vegetales que este uso genera.

5.2.4. **Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario**

La principal fuente económica es la minería de carbón que captura la mano de obra del municipio por la ventaja de formalidad y continuidad que ofrece para el joven y la mujer rural. Esta condición impacta la producción agropecuaria del municipio toda vez que un jornal para labores agropecuaria es máximo de $ 60.000 sin alimentación y sin prestaciones, en contraste, para las labores mineras el salario semanal con prestaciones semanal puede ser incluso de $ 800.000.

Respecto a las labores agropecuarias se destaca el café, la caña de azúcar y la porcicultura, esta última de acuerdo con datos UPRA presenta una aptitud alta en 5.666,79 hectáreas siendo un mercado potencial en el municipio. Respecto de

otros usos pecuarios como la ganadería se presenta en todo el municipio y de doble propósito.

La tabla 9 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 10. Área y rendimiento de los principales cultivos en Amagá

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Café	445,81	1,24
Plátano consumo interno	109,10	4,00
Aguacate Hass	53,50	10,00
Caña panelera	50,00	30,00

Fuente: (UPRA, 2022a)

5.2.5. **Dimensión económica**

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

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Se ubica en el nororiente del municipio vereda La Clarita 1 y vereda Minas. Predominan tiempos de desplazamiento menor a 1 hora. Los valores potenciales que se presentan en su totalidad son de 35-40 puntos. Predominan con un 66.67% predios mayores de 10 hectáreas hasta 20 hectáreas con el 50,53%. Presenta usos mineros

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Ubicado en las veredas El Cedro, La Ferrería y La Guali. Cercanía a Distrito de Manejo Integrado (DMI) se presentan cultivos de Caña y Café, también en menor medida usos mineros. Predominan tiempos de desplazamiento menor a 1 hora. Los valores

potenciales predominantes con el 47,06% son del rango de 27-34 puntos. Prevalecen tamaños prediales de hasta 2,5 hectáreas con el 84,55%.

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: Se ubica en las veredas El Cedro, La Ferrería. Predominan tiempos de desplazamiento menor a 1 hora. Los valores potenciales predominantes con el 95,61% son del rango de 27-34 puntos. Prevalecen tamaños prediales de hasta 2,5 hectáreas con el 85,42%. El uso actual característico de este rango de precios es la agricultura especialmente asociada al cultivo de café y caña.

Mayor que 60 hasta 70 millones de pesos por hectárea: Se ubica al costado oriental del municipio vereda Nicanor Restrepo. Predominan tiempos de desplazamiento menor a 1 hora. Los valores potenciales predominantes con el 76,52% son del rango de 19-26 puntos. Prevalecen tamaños prediales de hasta 2,5 hectáreas con el 79,34%. Uso de ganadería.

Mayor que 70 hasta 80 millones de pesos por hectárea: Es el rango más predominante del municipio y presenta vocación agropecuaria, se presenta en veredas como Nicanor Restrepo, Travesías, Malabrigo, Pueblito de Los Bolívares, Camilo C, Pueblito de los Sánchez, El Guaimaral. Predominan tiempos de desplazamiento menor a 1 hora. Los valores potenciales predominantes con el 92,19% son del rango de 27-34 puntos. Prevalecen predios de hasta 2,5 hectáreas con el 84,13%. Se presenta usos de ganadería y café.

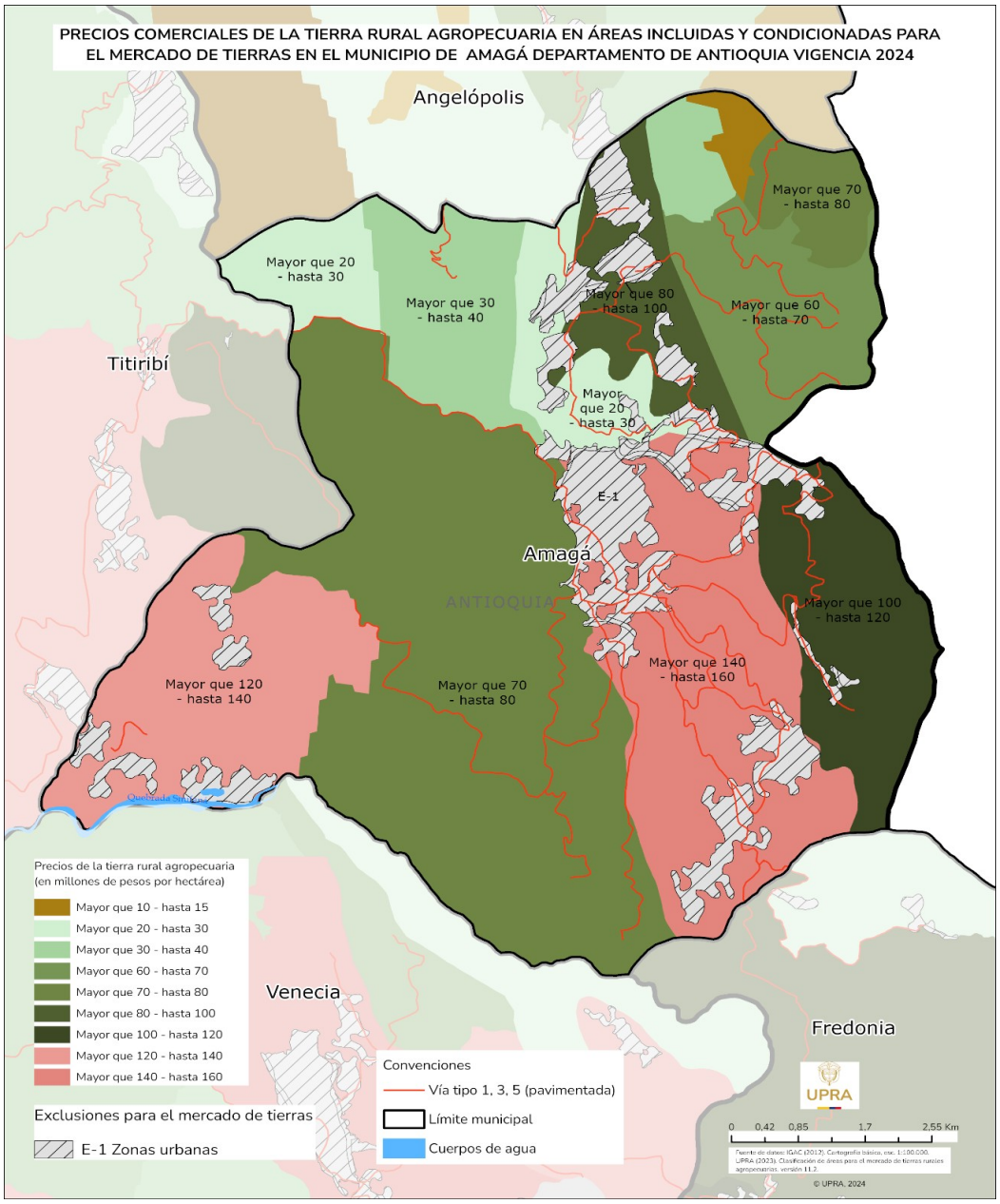
Mayor que 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea: Son las zonas al norte del casco urbano, se puede encontrar en veredas como Piedecuesta, Minas, La Clarita 1 y La Clarita 2 que además cuentan con influencia de vía principal que comunica con el municipio de Angelópolis. Predominan tiempos de desplazamiento menor a 1 hora. Los valores potenciales predominantes con el 91,24% son del rango de 56-58 puntos. Prevalecen tamaños prediales de hasta 2,5 hectáreas con el 93,75%. Confluyen usos agropecuarios con el uso minero y se influencia por cercanía a corregimientos y zonas urbanas.

Mayor que 100 hasta 120 millones de pesos por hectárea: Se ubica al sur oriente del municipio en las veredas Las Peñas, Maní del Cardal, Yarumal, La Delgadita, que además cuentan con influencia de vía principal que comunica con el municipio de Caldas. Predominan tiempos de desplazamiento menor a 1 hora. Los valores potenciales predominantes con el 92,75% son del rango de 27-34 puntos. Prevalecen tamaños prediales de hasta 2,5 hectáreas con el 78,63%. El uso predomínate es agrícola de uso de café, pero con influencia de vía principal.

Mayor que 120 hasta 140 millones de pesos por hectárea: En la vereda Pueblito de San José con influencia de vía principal que comunica con el municipio de Titiribí. Predominan tiempos de desplazamiento menor a 1 hora. Los valores potenciales predominantes con el 52,94% son del rango de 64-69 puntos. Prevalecen tamaños prediales de hasta 2,5 hectáreas con el 83,05%. Son zonas de alta capacidad de producción agropecuaria en donde se destacan cultivos de plátano y café.

Mayor que 140 hasta 160 millones de pesos por hectárea: Son las cercanas al casco urbano en veredas como El Morro, Camilo C, Nechí, que además cuentan con influencia de vía principal que comunica con el municipio de Fredonia. Predominan tiempos de desplazamiento menor a 1 hora. Los valores potenciales predominantes con el 69,36% son del rango de 53-58 puntos. Prevalecen tamaños prediales de hasta 2,5 hectáreas con el 83,99%. Corredor comercial, influencia zona urbana y parcelaciones.

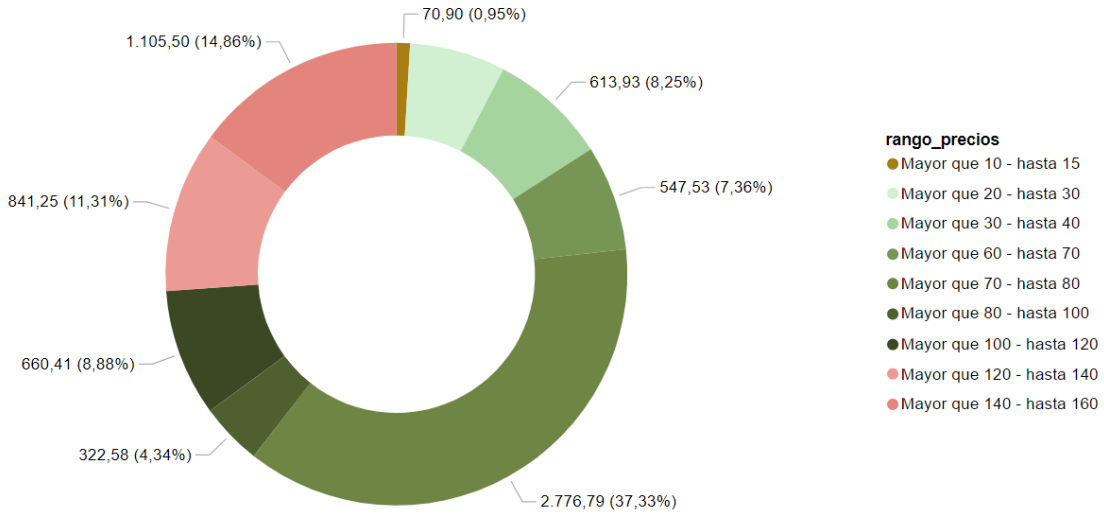
Figura 11. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Amagá



Fuente: UPRA (2024)

La siguiente grafica muestra que el rango predominante mayor que 70 hasta 80 millones de pesos por hectárea con un 37,33% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras, seguido del rango de mayor que 140 hasta 160 millones de pesos por hectárea con el 14,86%.

Figura 12. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Amagá



Fuente: UPRA (2024).

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

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 10 hasta 15	70,90	La Clarita 1 y Minas	35-40	Menor a 1 hora	Mayor a 10 Ha-hasta 20 Ha	Minería.
Mayor que 20 hasta 30	498,87	El Cedro, La Ferrería y La Guali	27-34	Menor a 1 hora	Hasta 2,5 Ha	Cercanía a Distrito de Manejo Integrado. Caña y Café
Mayor que 30 hasta 40	613,93	El Cedro, La Ferrería	27-34	Menor a 1 hora	Hasta 2,5 Ha	Agrícola- café
Mayor que 60 hasta 70	547,53	Nicanor Restrepo	19-26	Menor a 1 hora	Hasta 2,5 Ha	Agropecuario
Mayor que 70 hasta 80	2.776,79	Nicanor Restrepo, Travesías, Malabrigo, Pueblito de Los Bolívares, Camilo C, Pueblito de los Sánchez, El Guaimaral	27-34	Menor a 1 hora	Hasta 2,5 Ha	Agropecuario-café
Mayor que 80 hasta 100	322,58	Piedecuesta, Minas, La Clarita 1 y La Clarita 2	53-58	Menor a 1 hora	Hasta 2,5 Ha	Agropecuario-café
Mayor que 100 hasta	660,41	Las Peñas, Maní del Cardal, Yarumal, La Delgadita	27-34	Menor a 1 hora	Hasta 2,5 Ha	Agropecuario-café

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
120						
Mayor que 120 hasta 140	841,25	Pueblito de San José	64-69	Menor a 1 hora	Hasta 2,5 Ha	Agropecuario-café
Mayor que 140 hasta 160	1.105,50	El Morro, Camilo C, Nechi	53-58	Menor a 1 hora	Hasta 2,5 Ha	Corredor comercial, influencia zona urbana

Fuente: UPRA (2024)

En el municipio existe poca oferta para el arrendamiento de tierras rurales, las personas que utilizan la tierra para agricultura son propietarios, cuando ellos deciden arrendar la tierra generalmente se realiza para cultivos de ciclo corto y se hace con la figura denominada por participación la cual ¼ parte es para el propietario de la tierra y ¾ partes para el productor, estos porcentajes varían en función de la participación del propietario a mayor participación y administración de cultivo mayor porcentaje para el propietario. Respecto de el arriendo para usos pecuarios de ganadería este es más común y local, se realiza de manera verbal y por cabeza de ganado.

Tabla 12. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Amagá

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Pecuario – ganadería	$30.000 – $35.000	Cabeza de ganado bovino	Mensual	Unidad de Gran Ganado: 1,5 cabezas por hectárea.

Fuente: UPRA, (2023)

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

Hay una tendencia importante de fraccionamiento de la tierra en Amagá toda vez que el 84,78% de los predios presentan áreas menores a 2,5 hectáreas, lo cual indica el cambio de uso que se ha venido presentando en el municipio especialmente en las colindancias del casco urbano donde se presentan alta concentración de parcelaciones de uso residencial.

la actividad minera es el principal renglón económico del municipio, pero impacta el mercado de tierras, en cuanto, a que no hay mano de obra disponible para las actividades agropecuarias, por la diferencia salarial que se da.

Una de las ventajas del municipio de Amagá son los tiempos de desplazamiento expresado en horas desde el casco urbano más cercano, el cual en todos los

rangos de precios definidos se presentan tiempos menores a una hora, junto con las buenas condiciones de seguridad, son estos factores positivos para la competitividad y comercialización de las principales líneas productivas del municipio como el café. Además, un factor caracterizador y de impacto en los precios comerciales de la tierra rural es la cercanía a la ciudad de Medellín y la terminación de la nueva vía nacional 4 G de la región "Conexión Pacífico 1" que conectará en menores tiempos a la capital y a la región del Suroeste antioqueño.

5.3. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Andes

5.3.1. Dimensión contextual

Andes es un municipio localizado en el suroeste antioqueño, aproximadamente 117 kilómetros al sur de la Medellín, Capital departamental. Limitando por el norte con Betania, Hispania y Pueblo Rico, por el este con Jericó y Jardín, por el sur con el departamento de Risaralda, municipio de Mistrató y por el oeste con el departamento de Chocó, municipio de Bagadó. Su ubicación estratégica lo ubica como epicentro comercial del suroeste abonado a las buenas conexiones viales que facilitan el acceso tanto a Medellín como a otras ciudades importantes de la región.

La extensión total del municipio de Andes es de 40.870,29 hectáreas (UPRA, 2023), de las cuales 0,62% hectáreas corresponden al área urbana y 99,38% hectáreas se encuentra distribuidos en la zona rural (Alcaldía Municipal de Andes, 2024, p. 47). Su cabecera municipal presenta una altitud promedio de 1.360 metros sobre el nivel del mar, temperaturas promedio de 21°C presentes a lo largo del año y precipitación 2.092 mm. Que de acuerdo con la clasificación de Holdridge presenta un piso término medio y se encuentra dentro de Bosque Muy Húmedo Premontano Bajo (bmh-PM).

El municipio presenta varias áreas de importancia ambiental y ecosistémica como la reserva forestal protectora Farallones del Citará, el Sistema Nacional de áreas protegidas el Distrito de Manejo Integrado de la Cuchilla Jardín Támesis DMI-CJT declarado por Corantioquia en 2009, RNSC La Mesenia Paramillo, Reserva forestal Protectora Productora Chorros Blancos – La Negra, el complejo hídrico que lo rodea y su abundante diversidad de fauna y flora.

Conforme lo dispuesto en el Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027, el municipio se encuentra dividido territorialmente en la cabecera municipal (5) centros poblados y (62) veredas distribuidas en (7) corregimientos: Santa Rita, Tapartó, Santa Inés, San José y Buenos Aires, La Chaparrala y San Bartolo.

El municipio presenta aproximadamente 15.808,48 hectáreas excluidas del mercado de tierras, estas tierras colindan con gran parte de las veredas del occidente como La Piedra, San Agustín y La Soledad y las veredas de la zona sur como La Cristalina, Santa Isabel, La Aborraja, Las Flores, LA Avanzada, El crucero, Santa Elena, Santa Barbara; allí se establecen los menores rangos de precios en el municipio puesto que dada su ubicación abarcan los mayores tiempos de desplazamiento, dificultad en los accesos viales, mayores pendientes y restricción en el uso del suelo.

Con relación a los servicios públicos del área rural, según reportes estadísticos departamentales 2020-2021 (Gobernación de Antioquia, 2020), la cobertura del servicio de acueducto es de aproximadamente 37%, donde 31,02% de usuarios que se benefician del servicio de agua potable, dicho recurso es suministrado y operado por acueductos veredales y multirregionales de gran importancia regional como acueducto multiveredal de Buenos Aires uno de los más grandes de Latinoamérica que cuenta con 340 km de redes que surten a 48 zonas del municipio. La cobertura de servicio de alcantarillado en la zona rural es del 7,30% el porcentaje restante del área rural no presenta cobertura y se ven obligados a realizar el tratamiento de aguas residuales mediante pozos sépticos.

La cobertura de energía eléctrica es del 99% donde el prestador del servicio es la empresa EPM y la cobertura residencial de internet es del 15,83%.

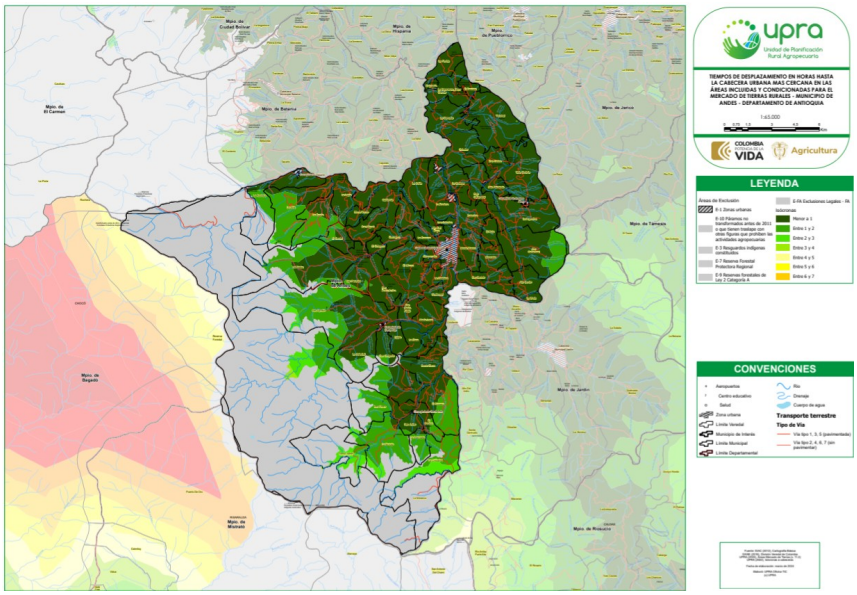
En cuanto al componente de infraestructura vial, el municipio presenta aproximadamente un 95% de cobertura. La malla vial rural cuenta con 270 km de vías y 520 km de caminos. Por el municipio cruza el corredor vial del suroeste antioqueño, una vía articuladora doble calzada de orden departamental 100% pavimentada y en buen estado de conservación, en total son 15,7 kilómetros que cruzan por el municipio pasando por las veredas de La Pradera, La Bodega, Las Colonias, Mont-Blanc y el corregimiento de San Bartolo, impulsando a lo largo de su recorrido el establecimiento de proyectos de parcelación lo que incide de manera directa en los precios comerciales de la tierra.

Adicionalmente, de acuerdo con el mapa de tiempos de desplazamiento desde cualquier punto de la zona rural hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras, se evidencia que en general se presenta una buena infraestructura vial, pues aproximadamente en el 75% del municipio los tiempos de desplazamiento son menores a 1 hora, para las zonas restantes se presenta entre 1 y 2 horas de desplazamiento ubicadas principalmente al occidente en cercanía a las zonas de protección y conservación.

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. Y en las zonas con mayores dificultades de acceso están catalogadas como zonas de protección y conservación dentro del DMI. 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 13. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Andes



Fuente: UPRA (2024).

Andes es un municipio de importancia regional y con acceso a diversos bienes y servicios, cuenta con la presencia institucional del Banco Agrario, operadores bancarios de Bancolombia, BBVA, Bienestar Familiar, registraduría y juzgado promiscuo, comité municipal de cafeteros, notaria, oficina de la Superintendencia de Notariado y Registro. Su infraestructura educativa rural se encuentra distribuida en los centros poblados y corregimientos con aproximadamente 44 instituciones educativas, 2 instituciones con enfoque agropecuario en el casco urbano y una granja. En cuanto a la infraestructura de salud, el municipio cuenta con un hospital de primer nivel y centros de salud en los centros poblados a excepción de San Bartolo que no cuenta con este equipamiento. 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.

En cuanto a su hidrografía, el municipio limita al costado suroriental con el rio San Juan, allí desembocan todos los cuerpos de agua que cruzan por el municipio; hacia el norte limita con el rio Tapartó en una extensión de 29 km, adicionalmente presenta numerosos caños y quebradas que surten las veredas. 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.

En Andes existen diferentes asociaciones y agremiaciones enfocadas en el desarrollo agropecuario de los principales productos generados en el municipio como la Cooperativa Agromultiactiva San Bartolo, Grupo Asociativo Asorenacer Santa Rita encargada de la cadena de postcosecha del café, Asociación Campesina Hortifruticola y Pecuaria Del Municipio de Andes; la mujer también juega un papel muy importante en la región y tiene participación mediante la Asociación de mujeres emprendedoras de Santa Rita, Asofruandes. La participación de los jóvenes en el campo es menos incipiente esta puede variar y depende en gran medida de la disponibilidad de recursos y oportunidades en la región, condicionado además por la disponibilidad de mano de obra y el poco relevo generacional en las actividades del campo.

Así mismo, otra variable influyente en los precios comerciales de la tierra es la percepción de seguridad y las condiciones de orden público, en relación con el componente de seguridad, el municipio de **Andes** presenta un nivel de riesgo **Medio Bajo** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV. Dicho esto, Andes es uno de los municipios de la región del suroeste 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.

5.3.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Andes, para el año 2024 según las proyecciones de población calculadas con base en los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda – CNPV (DNP, 2018b), cuenta con 46.183 habitantes, su cabecera municipal registra 24.037 habitantes que representan el 52,04%, en la zona rural dispersa y centros poblados se ubican el restante (22.146 habitantes) representando el 47,96% del total de la población.

Andes se clasifica en la categoría de ruralidad **Intermedio**, los municipios que pertenecen a esta categoría se caracterizan por importancia regional y accesibilidad a diversos bienes y servicios. presentan 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/km2) (DNP, 2014).

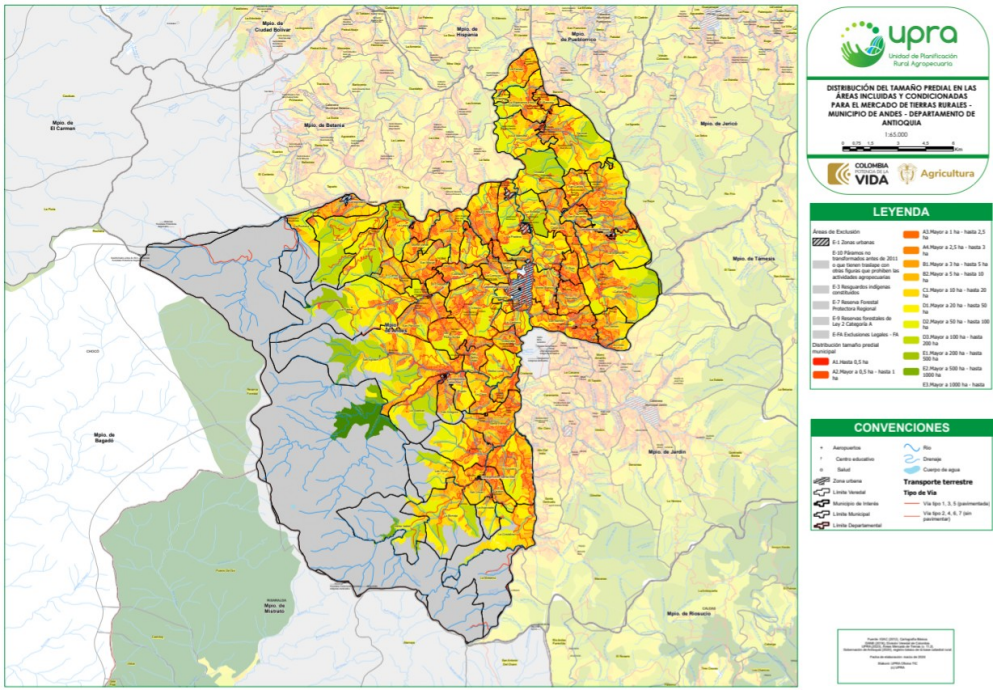
En general el municipio presenta una informalidad en la tenencia de la tierra media, pues entre el 25% y 50% de las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2019). Las formas de acceder a las tierras son variadas y predomina la compraventa, la sucesión, la posesión, la aparcería o el arrendamiento.

El porcentaje de informalidad se encuentra en el segundo rango de clasificación, el cual puede ser explicado por la presencia inmediata de la oficina de la Superintendencia de Notariado y Registro – SNR; así mismo se cuenta con notaria y otras entidades que realizan los trámites correspondientes. Sin embargo, el 50% restante que no presenta títulos formales puede obedecer a que la UAF en el municipio es muy alta (5 hectáreas) para las necesidades y tamaños predominantes por lo que las transacciones no se pueden hacer efectivas.

El mapa de distribución del tamaño de la propiedad rural en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras elaborado por la UPRA muestra que, más del 73,24% presenta microfundios con tamaños prediales inferiores a 3 hectáreas ubicados en cercanías al casco urbano y sus centros poblados con una tendencia al centro del municipio; seguidamente el 23,35% de los predios son minifundios y pequeña propiedad con áreas mayores a 3 ha hasta 20 ha, y finalmente el restante de numero de predios presenta áreas superiores a 20 ha, ubicados en colindancias con los límites municipales al occidente en cercanía a la zona de reserva forestal.

En consecuencia, con los precios comerciales de la tierra definidos para el municipio se observa una relación inversamente proporcional con el tamaño de la propiedad, pues para aquellos microfundios y minifundios se presentan los mayores rangos de valor y en la medida en que los tamaños prediales aumentan los precios comerciales disminuyen.

Figura 14. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Andes



Fuente: UPRA (2024).

5.3.3. **Dimensión de ordenamiento territorial rural**

En cuanto a la clasificación de territorio y los usos principales en el suelo rural, estos se encuentran normativamente dispuestos Acuerdo Nº 004 (junio 23 de 2023) "*por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo, del plan básico de ordenamiento territorial para el municipio de Andes y se dictan otras disposiciones*".

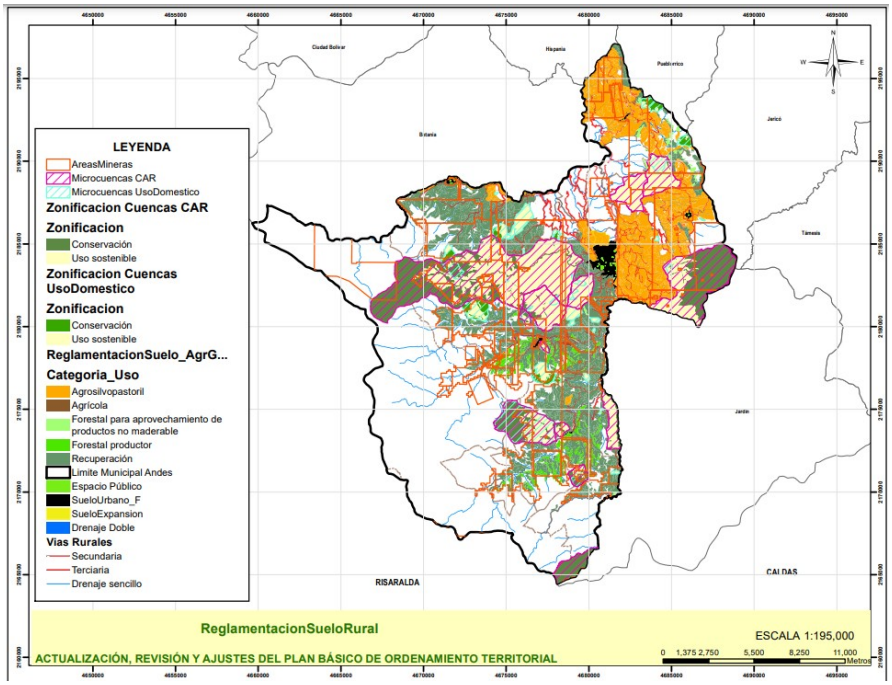
En el municipio de Andes se cuenta con tres áreas protegidas regionales, las cuales son: Distrito de Manejo Integrado Cuchilla Jardín Támesis, la Reserva Forestal Protectora Regional Farallones del Citará y la Reserva Natural de la Sociedad Civil La Mesenia Paramillo-El Desierto, la cual esta superpuesta sobre la Reserva Forestal Protectora Farallones del Citará. Estas áreas catalogadas de conservación y protección ambiental, están destinadas principalmente a los usos forestales de conservación y restauración de los bisques y vegetación secundaria con aprovechamientos de productos no maderables del bosque y conservación de la cobertura natural para la regulación del recurso hídrico, estos sectores se encuentran ubicados principalmente al costado occidental y suroccidental del municipio; en estas áreas que en su mayoría se encuentran excluidas por su importancia ecosistémica también coexisten algunas áreas condicionadas e incluidas del mercado de tierras, en estas últimas se ubican los precios comerciales de la tierra rural más bajos de todo el municipio, que de cierta medida pueden ser explicados por los condicionantes y restricciones para el desarrollo y explotación agropecuaria.

En cuanto a las zonas normativamente dispuestas para la producción agrícola, ganadera y de explotación de recursos naturales, estas se ubican en el centro y oriente del municipio. Allí pueden converger usos destinados a producción como el agrosilvopastoril donde se desarrollan sistemas tipo mosaicos, pastos, espacios naturales y usos forestales las zonas que presentan esta normatividad se ubican principalmente en las veredas del oriente como La Florida, El Ignacio, El Barcinto, La Esperanza, Yarumal, La Manuela, Valle Humbria, La Argentina,

Palestina, El Rojo, Risaralda, Monte Blanco y San Bartolo; los usos agrícolas con la siembra de cultivos transitorios y permanentes convergen con las áreas forestales con usos complementarios agrícolas de bajo impacto, turismo, minería entre otros, desarrollados en el resto del municipio.

Las áreas catalogadas de desarrollo restringido en suelo rural como los corredores suburbanos y las áreas de vivienda campestre presentan actividades múltiples como comercio, industria, servicios y vivienda, permitiendo la construcción de la infraestructura asociada a cada actividad; adicionalmente se pueden dar algunos usos condicionados como ganadería, agricultura, minería y actividades agro-ecoturísticas, entre otras. Este uso se ubica al norte del casco urbano sobre el corredor vial que conecta la cabecera con el municipio de Betania, adicionalmente acogiendo parte de las veredas La Pradera, La Solita, California, Las Colonia, Alto de Rayo, La Bodega Palestina, Orizaba y Bajo Cañaveral.

Figura 15. Mapa de usos principales del suelo rural del municipio de Andes



Fuente: (Alcaldía Municipal de Andes, 2023)

Andes es un municipio con vocación principalmente agropecuario, 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, la expansión urbana y otros usos diferentes a los agropecuarios. El aumento de las actividades de la agricultura, la ganadería y de actividades mineras, inciden sobre las coberturas vegetales nativas, la calidad de sus suelos y la biodiversidad. Los recursos hídricos han aumentado su contaminación a causa de los vertimientos de la población y la utilización de agroquímicos, aunado al aumento de los cultivos intensivos ocasionando la erosión de los suelos.

De acuerdo con el documento Diagnostico del PBOT municipal, el 49% del territorio no presenta algún tipo de conflicto, la mayor parte de su cobertura es en bosque, el 41,3% del área del municipio presenta conflictos por sobreutilización, principalmente a causa de la siembra de los cultivos de café, en su mayoría en el costado occidental de la cuenca del río San Juan, el restante de las tierras se encuentra en subutilización. Igualmente se realizan actividades de minería ilegal que afecta el medio ambiente.

5.3.4. **Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario**

El municipio de Andes tiene una población rural dispersa que vive principalmente en las fincas o en los centros poblados donde se desarrollan actividades agropecuarias, predomina la actividad agrícola con la siembra del principal cultivo de la región como el café, también se desarrollan cultivos de caña, banano, aguacate, plátano, frijol, entre otros. Por otro lado, y en menor proporción se desarrolla la actividad ganadera doble propósito, se tiene un inventario de aproximadamente 5.913 cabezas de ganado en el municipio (ICA, 2023).

Andes es un municipio receptor económico, pues tanto los productos generados internamente como los de los municipios vecinos en su mayoría son

comercializados en la plaza de mercado y supermercados ubicados en el casco urbano, adicionalmente muchos de los productos y servicios son ofrecidos por este municipio atrayendo población vecina y dinamizando el mercado.

A partir de la información dispuesta en las Evaluaciones Agropecuarias Municipales 2019 - 2022 elaboradas 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, el municipio tiene representatividad en las siguientes líneas productivas agrícolas y pecuarias:

Tabla 13. Área y rendimiento de los principales cultivos en Andes

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año - semestre	RENDIMIENTO Ton/Ha
Café	7.954,13	0,76
Plátano consumo interno	1.036	4,87
Banano consumo interno	1.035	2,61
Caña Panelera	160	62,5
Aguacate Hass	10	3,5
Yuca consumo en fresco	40	12
Frijol	40	1,7
Maíz Blanco Tradicional	32	0,88
Maíz Amarillo Tradicional	30	0,97

Fuente: (UPRA, 2022a)

Adicionalmente se presentan otras actividades complementarias como la cría de cerdos, ganado vacuno y especies menores como gallinas ponedoras que contribuyen de manera significativa a la economía local y regional del municipio.

Los productos mencionados anteriormente son comercializados dentro del mismo municipio mediante ventas directas, algunos municipios aledaños incluyendo la capital del departamento (Medellín) y mercados extranjeros de

gran importancia. El valor del jornal para actividades agropecuarias es de $60.000 y corresponde a actividades desarrolladas en jornadas de 7 am a 5 pm.

5.3.5. Dimensión económica

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

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Son tierras ubicadas al suroccidente del municipio en el corregimiento Santa Inés abarcando las veredas San Antonio, Las Flores, Santa Isabel, La Borraja, Santa Helena, El Crucero, El Cedrón, La Avanzada, La Cristalina, La Mesenia, Santa Inés; presenta un clima frio y templado húmedo, suelos de regular capacidad productiva, con un rango de valor potencial predominante de 19 a 26 puntos, relieve moderadamente escarpado, con pendientes del 50% al 75%, estas zonas se encuentran más alejadas del casco urbano con tiempos de desplazamiento entre 1 y 2 horas, con la presencia de factores limitantes como remoción de amenaza moderada. Estas zonas se encuentran normativamente dispuestas como áreas de producción condicionada y su vocación actual es agrícola.

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: Son tierras de clima templado húmedo y muy frio húmedo ubicadas en el occidente del municipio alrededor del corregimiento de Santa Rita abarcando parte de las veredas La Clara, Egipto, San Gregorio, La Soledad, San Agustín, La Piedra, San Perucho, San Pedro y Media Luna. presentan un rango de valor potencial predominante de 19 a 26 puntos y relieve moderadamente escarpado, con pendientes del 50% al 75%, tiempos de desplazamiento inferiores 1 hora, normativamente dispuestos como áreas de producción agropecuaria y su economía se basa principalmente en agricultura y a la reactivación de procesos asociados con la minería.

Mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea: Son tierras ubicadas al costado occidental del casco urbano y la vía regional (Betania-Andes)

en una parte de los corregimientos Tapartó y La Chaparrala específicamente en las veredas La Pradera, La Solita, California, La Comuna, El Líbano, Chaparralito y La Cedrona; son tierras regular capacidad productivas templado húmedo, con predominio de un rango de valor potencial de 19 a 26 puntos, relieve moderadamente escarpado con pendientes entre el 50% y 75%, normativamente dispuestos para la producción agropecuario y parcelación de vivienda campestre, sin embargo predominan las actividades agrícolas con extensos cafetales.

Mayor que 50 hasta 60 millones de pesos por hectárea: Son tierras ubicadas al noroccidente del municipio, caracterizado por sus montañas con bosques nativos y extensos cultivos de café, son tierras de clima templado muy húmedo, con predominio de un rango de valor potencial de 19 a 26 puntos, relieve moderadamente escarpado con pendientes entre el 50% y 75%, predominan tiempos de desplazamiento a los centros de consumo inferiores a 1 hora. Allí se ubican las veredas La Rochela, La Siria, La Emilia, La Legia, Monte Verde y San Miguel, destinadas a la producción agropecuaria y cobertura principal en cultivos de café. En este sector se tienen los imponentes Chorros de Tapartó uno de los destinos turísticos más importantes del municipio.

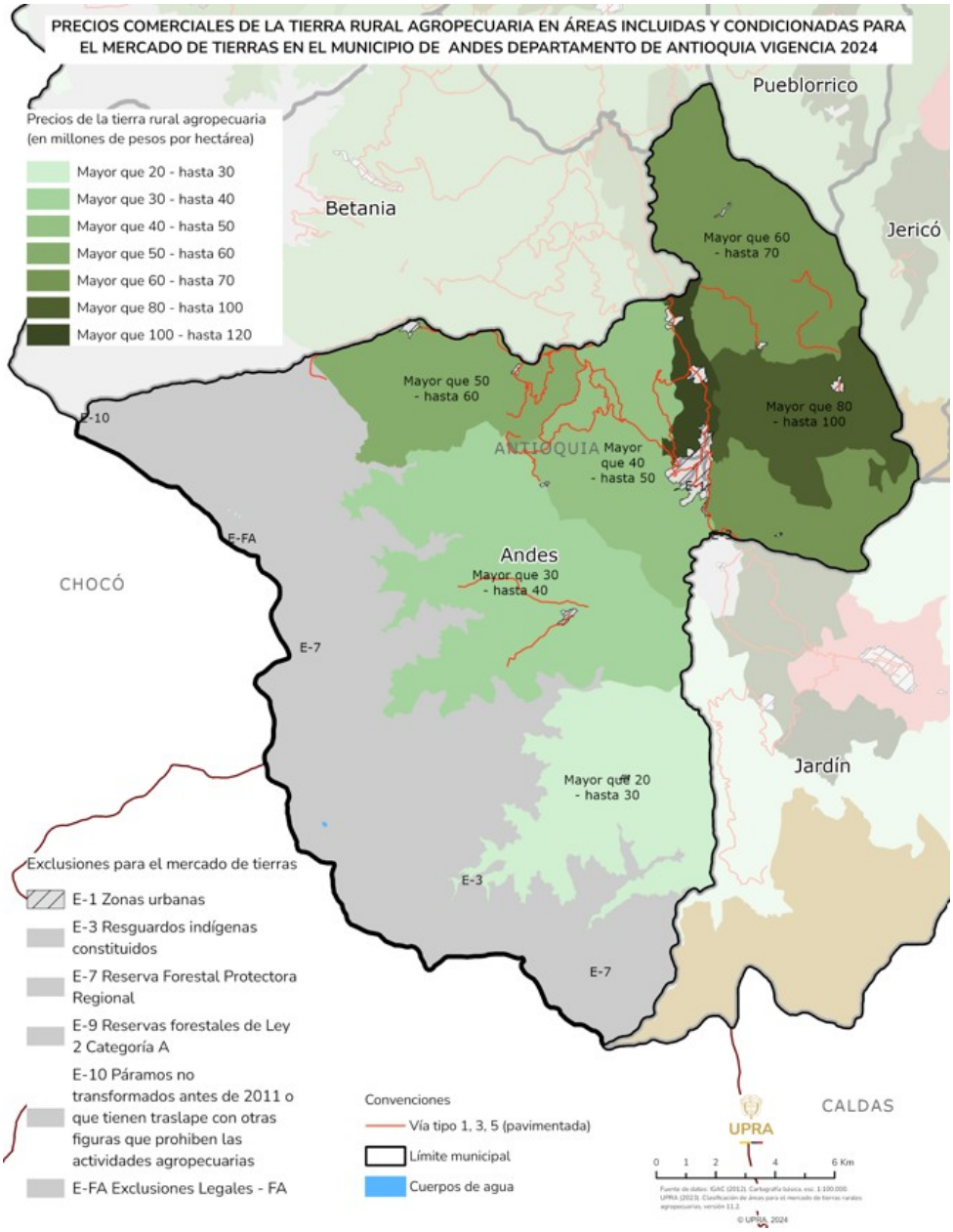
Mayor que 60 hasta 70 millones de pesos por hectárea: Estas tierras se representan en el costado nororiental del territorio, en los corregimientos de San José en las veredas Yarumal, La Manuela, El Barcino, La Esperanza, El Ignacio y La Florida. En este rango las tierras presentan variedad de relieves con rangos de pendientes que van desde los 12% hasta los 75%, así como variedad de suelos con valores potenciales entre los 27 y 52 puntos predominando de menor calidad, reglamentadas en su mayoría para usos agrosilvopastoriles y una pequeña parte al norte como de vivienda campestre, la economía del municipio se basa en la agricultura; así mismo hacia el suroeste en parte del corregimiento San Bartolo en las veredas San Bartolo, Alto Senon se presentan estos mismos

rangos de precios, allí además la reglamentación silvopastoril presenta usos de conservación y usos sostenibles, actualmente predomina una vocación agrícola.

Mayor que 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea: Son tierras influenciadas por el eje vial que comunica el casco urbano con el corregimiento de Buenos Aires, específicamente en la veredas Palestina, Cañaveral, La Argentina, Valle Umbría, San Fernando y La Bodega, son tierras donde se destaca la infraestructura vial, su actividad agrícola con los cultivos de café y su hidrografía destacándose la cascada Chorro Blanco, la cual es el gran caudal que abastece el acueducto multi veredal más grande de Latinoamérica; predominan de un rango de valor potencial de 27 a 34 puntos y 41 a 46 puntos, relieve fuertemente inclinado con pendientes del 12% al 25%, presenta cercanía a las vías principales y al casco urbano basando su economía en la agricultura y ganadería.

Mayor que 100 hasta 120 millones de pesos por hectárea: Son tierras influenciadas por el eje vial del suroeste antioqueño, ubicadas al norte del casco urbano del municipio, específicamente en las veredas La Bodega, La Pradera, Palestina, Las Colonias, presenta los suelos de mejor calidad del municipio con valores potenciales entre 53-58 puntos tierras de mediana capacidad productiva, relieve moderado y fuertemente inclinado con pendientes del 7% al 25%, en esta zona confluyen varios usos del suelo principalmente de desarrollo restringido como vivienda campestre y corredor suburbano.

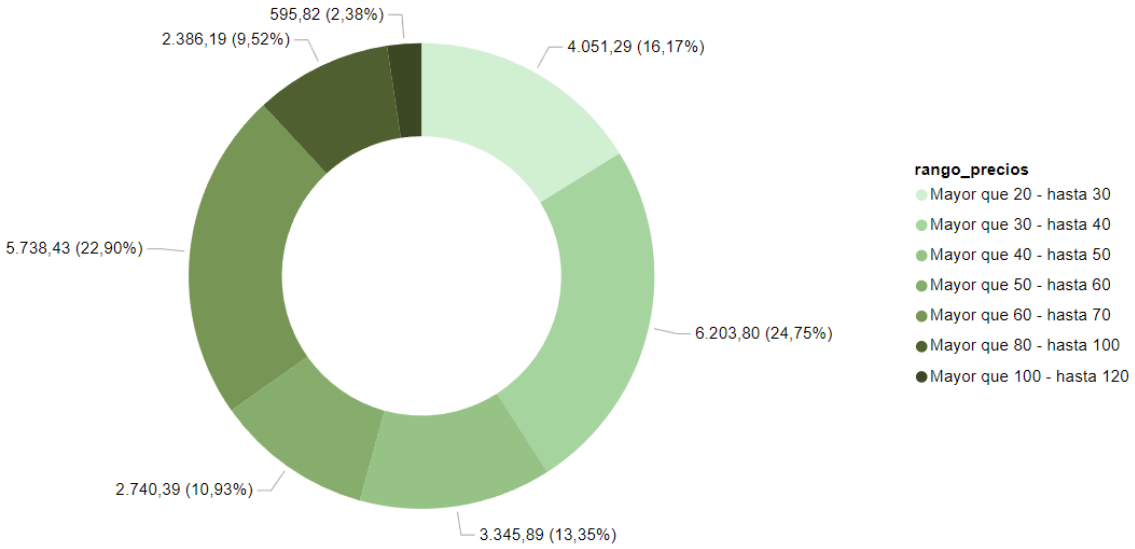
Figura 16. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Andes



Fuente: UPRA (2024)

La siguiente grafica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Andes, donde el rango de precio predominante es mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea con un 24,75% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras rurales.

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



Fuente: UPRA (2024)

Tabla 14. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Andes

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 de 20 hasta 30	4.051,29	San Antonio, Las Flores, Santa Isabel, La Borraja, Santa Helena, El Crucero, El Cedrón, La Avanzada, La Cristalina, La Mesenia, Santa Inés	19 a 26 puntos	Entre 1 y 2 hora	Mayor a 1 hasta 2,5 ha	Agropecuario
Mayor que 30 hasta 40	6.203,80	La Clara, Egipto, San Gregorio, La Soledad, San Agustín, La Piedra, San Perucho, San Pedro y Media Luna	19 a 26 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1 hasta 2,5 ha	Agropecuario
Mayor que 40 hasta 50	3.345,89	La Pradera, La Solita, California, La Comuna, El Líbano, Chaparralito y La Cedrona	19 a 26 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agropecuario y Parcelación campestre
Mayor que 50 hasta 60	2.740,39	La Rochela, La Siria, La Emilia, La Legia, Monte Verde y San Miguel	19 a 26 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agropecuario
Mayor que 60 hasta 70	5.738,43	Yarumal, La Manuela, El Barcino, La Esperanza, El Ignacio, La Florida, San Bartolo, Alto Senon	27 a 34 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1 hasta 2,5 ha	Agrosilvopastoril y Parcelación campestre
Mayor que 80 hasta 100	2.386,19	Palestina, Cañaveral, La	27 a 34 puntos y 41 a 46	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agrosilvopastoril

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
		Argentina, Valle Umbria, San Fernando y La Bodega	puntos			
Mayor que 100 hasta 120	595,82	La Bodega, La Pradera, Palestina, Las Colonias	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Suelo suburbano y parcelación campestre

Fuente: UPRA (2024).

En el municipio existe poca oferta para el arrendamiento de tierras rurales, se ofertan suelos principalmente para el establecimiento de las actividades ganaderas. Los arriendos para las actividades agrícolas son casi inexistentes y el manejo de tierras se realiza principalmente a través de arrendamientos por trueque o porcentaje el cual está entre un 20% y 30%.

Tabla 15. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Andes

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Pecuario - Ganadería	$ 15.000 - $ 20.000	Cabeza de ganado	mensual	Arriendo de tierras para ganadería. Con una capacidad de carga del suelo de 1 cabezas de ganado por hectárea.

Fuente: UPRA (2024).

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

Andes es municipio caracterizado por su belleza natural donde se destacan sus grandes montañas, ríos y paisajes verdes, lo que lo convierte en un lugar atractivo para la región, posicionándose durante los últimos años como eje comercial importante del suroeste antioqueño. Su ubicación estratégica lo convierte en un punto de conexión entre varias regiones, facilitando el intercambio de productos y servicios.

La economía del municipio se basa principalmente en la agricultura, destacándose el cultivo de café, caña de azúcar y hortalizas. Además, la ganadería y la minería también son actividades importantes en la región. Andes cuenta con recursos minerales, como el carbón y minerales no metálicos. Aunque no es la principal fuente de ingresos, la minería complementa la economía del municipio, así mismo las actividades ecoturísticas han cogido gran fuerza en actividades como senderismo, avistamiento de aves y exploración de paisajes montañosos.

Si bien la inversión extranjera en Andes no es tan prominente como en otros municipios de la región ejemplo de ello Jardín, si se ha dado un aumento, especialmente en sectores como la agricultura especialmente con la adquisición de fincas cafeteras para el desarrollo de proyectos de café especiales, y otros sectores como el turismo.

Con todo lo anterior, se ha desarrollado una dinámica positiva en la dinámica del mercado de tierras, pues la demanda de estas para los diferentes usos como agrícolas y residenciales de tipo vivienda campestre son variables que inciden en los precios comerciales.

Los suelos en general son de regular y medianas condiciones agrologicas, el rango de valor más bajo se ubicados en los límites municipales del sur y oriente en los que se representa una limitada capacidad de los suelos para establecer sistemas productivos agropecuarios, en relieves escarpados con pendientes superiores al 50%. La zona más próxima a la cabecera urbana, presenta los rangos de precios más altos al igual que las veredas colindantes al corredor vial que de Betania-Andes, representados por una buena ubicación, la cobertura de infraestructura en vías y servicios, el acceso a los centros de consumo, las pendientes menos pronunciadas y el uso actual de los suelos principalmente en producción, turismo y residencial restringido con el desarrollo de vivienda campestre. El rango de precios predominante en el municipio es mayor que $30’000.000 de pesos hectárea hasta $40’000.000 millones de pesos por hectárea de terreno, con 6.203,80 ha, representado por el 24,75% del total de las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras rurales de Andes.

5.4. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Angelópolis

5.4.1. Dimensión contextual

El municipio de Angelópolis se encuentra localizado a unos 37 kilómetros de Medellín, al suroccidente del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, en el

extremo más septentrional de la región del suroeste antioqueño, entre las cordilleras Occidental y Central y conforma parte del denominado Valle Interandino del Cauca. Su territorio de extiende aproximadamente en las coordenadas 6° 06’ 42” de latitud norte y 75° 42’ 36” de longitud oeste del meridiano de Greenwich presentando los siguientes límites: Por el norte, con el municipio de Heliconia y Medellín; por oriente, con los municipios de Caldas y La Estrella; por el sur, con los municipios de Titiribí y Amaga y por el occidente con el municipio de Armenia y el municipio de Titiribí.

El terreno del municipio de Angelópolis es bastante accidentado, quebrado en su gran mayoría y montañoso, situado entre las cordilleras occidental y central, está atravesando por la falla carbonífera Sinifaná, se encuentra ubicado a 1.900 metros sobre el nivel del mar. Entre sus principales alturas encontramos el alto de Don Elías y el alto El Romeral y allí se encuentran los siguiente hitos o cimas: Alto y cuchilla El Romeral; alto La Nevada, Buenavista, Morrón, Monteredondo, Horizontes; alto y cerro El Silencio, Las Cruces, El Chuscal, El Abra; cerros El Guayabo, La Culebra, La Luz; cuchilla El Roble y La Cima, los cuales oscila entre unos 2200 y 2400 metros de altura sobre el nivel del mar. En cuanto a la temperatura las variaciones que se registran van desde los 18°C hasta los 23°C, esto ubica al territorio en clima Templado.

De acuerdo con datos UPRA (2023) el municipio tiene un área de 8.171,22 hectáreas, la topografía predominante del municipio es moderadamente escarpada y escarpada con rangos de pendiente 50-75% y mayor a 75% respectivamente, lo cual es una de las principales características físicas del municipio, que afecta al mercado de tierras rurales especialmente por la dificultad de acceso en alguna de sus veredas. La población proyectada para el año 2024 es de 6.109 habitantes (DANE, 2018) de los cuales el 56,20% se encuentran en área rural y el restante 43,80 % en área urbana (TerriData, 2021a), lo cual evidencia la importancia de la condición rural del municipio sin dejar de lado el alto porcentaje de habitantes que hay en lo urbano, en

concordancia con la clasificación de la categoría de ruralidad determinado como **Intermedio**.

Respecto a amenazas, dada la topografía del municipio se presentan constantes deslizamientos y amenazas especialmente por remoción de masa. De acuerdo con el mapa de amenaza por movimientos en masa UPRA (2024) se observa que existe amenaza alta de remoción en la mayor parte del municipio, con algunas zonas de amenaza media hacia el centro y occidente de este, en las veredas de San Isidro, Cienaguita y El Barro. Por otro lado, el corregimiento de La Estación es considerado de alto riesgo en el municipio debido a los socavones que se han generado en la zona por el desarrollo de la actividad minera.

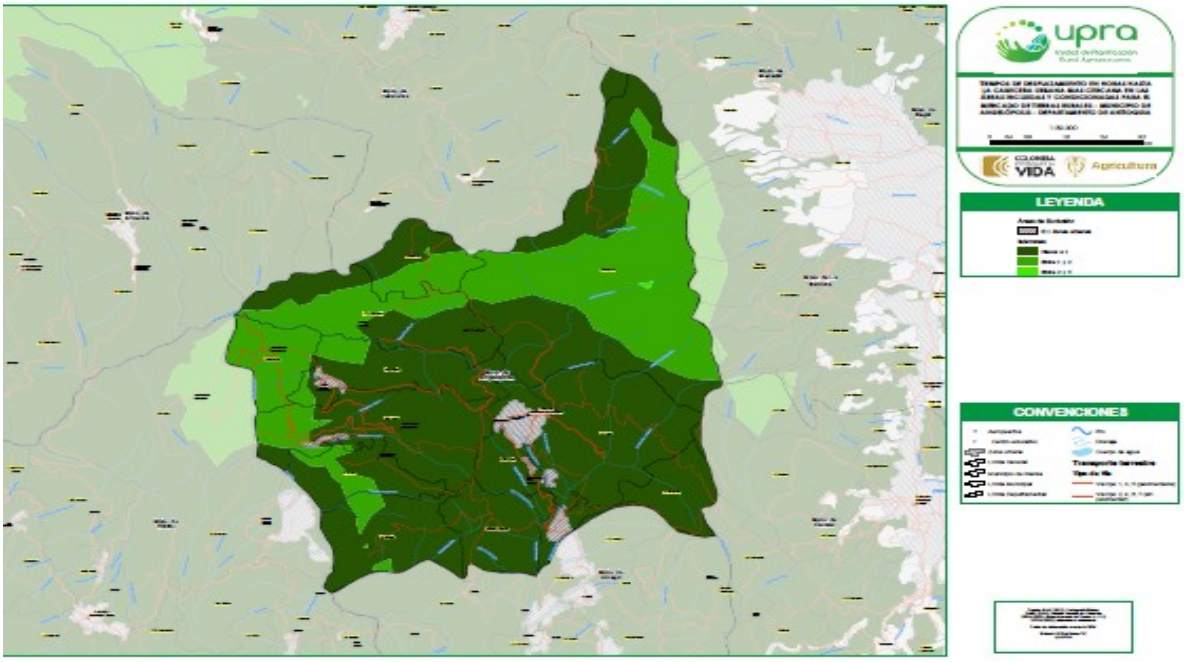
De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial (Alcaldía Municipal de angelopolis, 2000) el municipio se divide en once veredas: Santa Ana, San Isidro, Cienaguita, Cascajala, Promisión, El Barro, El Nudillo, Santa Rita, Santa Bárbara, El Romeral y La Clara; y un corregimiento: La Estación, donde se desarrolla una importante actividad comercial, dada su ubicación en límites con el municipio de Amagá. La vereda Romeral es donde se presenta el menor rango de precios establecidos a Escala 1:100.000, toda vez que esta zona hace parte del Distrito Regional de Manejo Integrado de la Divisoria Valle de Aburrá – Río Cauca, considerada por la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia como área protegida.

Angelópolis tiene acceso por la vía que comunica con el municipio de Caldas la cual se encuentra pavimentada, en aceptable estado y es bastante transitada, además tiene una vía que comunica con el municipio de Amagá, pavimentada por tramos y en regular estado, para este trayecto los vehículos llegan hasta el corregimiento de La Estación, de donde deben hacer transbordo para continuar hacia Amagá. En general Angelópolis se caracteriza por tener buen cubrimiento de vías que conecta la cabecera municipal con sus veredas y corregimiento, sin embargo, las mismas se encuentran en regular estado de conservación, desmejorando notablemente en época de invierno, siendo este un factor

negativo respecto al intercambio de todo tipo de actividad productiva agropecuaria.

La vereda más lejana de la cabecera municipal y con mayor dificultad de acceso es Promisión, la cual se localizan al norte del municipio, con un tiempo de recorrido aproximado de dos horas en vehículo hasta la escuela veredal y de allí continúa en camino de herradura, no obstante, se trata de una zona bastante productiva, por lo que los precios de la tierra se asemejan a los de otros sectores con mejor acceso. 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 18. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Angelópolis



Fuente: UPRA (2024)

Con relación a la dotación de servicios públicos, el servicio de energía eléctrica el cubrimiento es de un 100% en lo rural, combinando el sistema tradicional de

redes, con el de plantas fotovoltaicas; respecto al suministro de agua en el área rural existe suficiente disponibilidad, con un cubrimiento aproximado del 95%, pero el suministro es directamente de las fuentes, es decir, sin ningún tipo de tratamiento. En cuanto a la conectividad, el internet se presenta especialmente en las escuelas rurales, pero su calidad es deficiente y sólo funcionan con algunos operadores.

Entre las entidades que hacen presencia en el municipio se encuentran: El Banco Agrario, corresponsal Bancolombia, Comité de Cafeteros, Registraduría. No existe notaría ni oficina de registro de instrumentos púbicos, para acceder a legalización de documentos y registros de transacciones o trámites similares, deben dirigirse al municipio de Caldas o hacia Amagá. Esta carencia institucional se puede relacionar con el alto índice de informalidad en la tenencia de la tierra dado que según datos UPRA este índice es del 55%, condición que dificulta la comercialización de tierras, la dinámica y el desarrollo de proyectos productivos del municipio.

De acuerdo con el plan de desarrollo 2020-2023 "Creemos en Angelópolis", existen ocho colegios en el área rural Institución Educativa Los Ángeles, Institución Educativa Santa Rita C.E.R San Isidro C.E.R El Barro C.E.R El Nudillo C.E.R Santa Ana C.E.R Cienaguita C.E.R Promisión (Alcaldia Municipal de Angelópolis, 2020). Estas Instituciones están en capacidad para prestar los servicios de educación en los niveles de preescolar, básica primaria, básica secundaria y media vocacional en el municipio. Respecto a entidades relacionadas con la actividad de formación y productividad se hace mención del SENA que, aunque no tiene sede física, si hace presencia con diferentes programas a demanda, a nivel agrícola se ofrecen cursos de manejo y producción del cultivo de tomate.

En cuanto a la prestación del servicio de salud, Angelópolis dispone de un hospital de primer nivel y un puesto de salud en el corregimiento La Estación, para atención más especializada hay que dirigirse a la ciudad de Medellín.

La disponibilidad y aprovechamiento de las aguas del municipio se ve favorecida por la ubicación del municipio en el Valle de Aburrá. Angelópolis se encuentra bañado por las aguas que recogen las cuencas de las quebradas La Horcona, con sus afluentes La Javielina, La Chaparrala, La Ramírez y Las Ánimas, al norte; La Clara y su afluente La Bramadora, al occidente; La Honda, afluente de La Clara, al sur; y La Lindera y el Amagamiento, al occidente; todas ellas confluyen al Río Amagá.

En el municipio no hay presencia de distritos de riego, lo cual teniendo en cuenta la buena disponibilidad de agua, no es una condición limitante para la producción y productividad de los cultivos. Está característica puede considerarse un factor importante dentro de la dinámica de mercado de tierra, dada la favorabilidad para el desarrollo de cualquier cultivo en el municipio.

En el municipio hay varias asociaciones entre las que se destacan Asotrucha, que está conformada por mujeres dedicadas a la producción y comercialización de trucha, cultivadas en estanque, con una trayectoria de unos 10 años. Otra asociación activa es Asaman, de conformación mixta (hombres y mujeres), dedicada al producción y comercialización de los diversos productos que se dan en la región, está conformada por 43 personas, de las cuales se mantiene el 50% activos. Desarrollando actividad ganadera de doble propósito esta Asogan, asociación que funciona en las veredas: la Clara, El Romeral y el corregimiento de La Estación. Este tipo de experiencias asociativas pueden generar un atractivo para el mercado de tierras en el municipio, toda vez que reflejan potencial productivo y capital humano.

Respecto a los jóvenes, sobresale una agrupación denominada "Movimiento Volcano", que se ha dedicado al cuidado del medio ambiente, principalmente lo que concerniente a la reserva Romeral donde se localizan las fuentes que surten de agua a varios municipios de la región.

En relación con el componente de seguridad, el municipio Angelópolis presenta un nivel riesgo **Bajo** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, lo

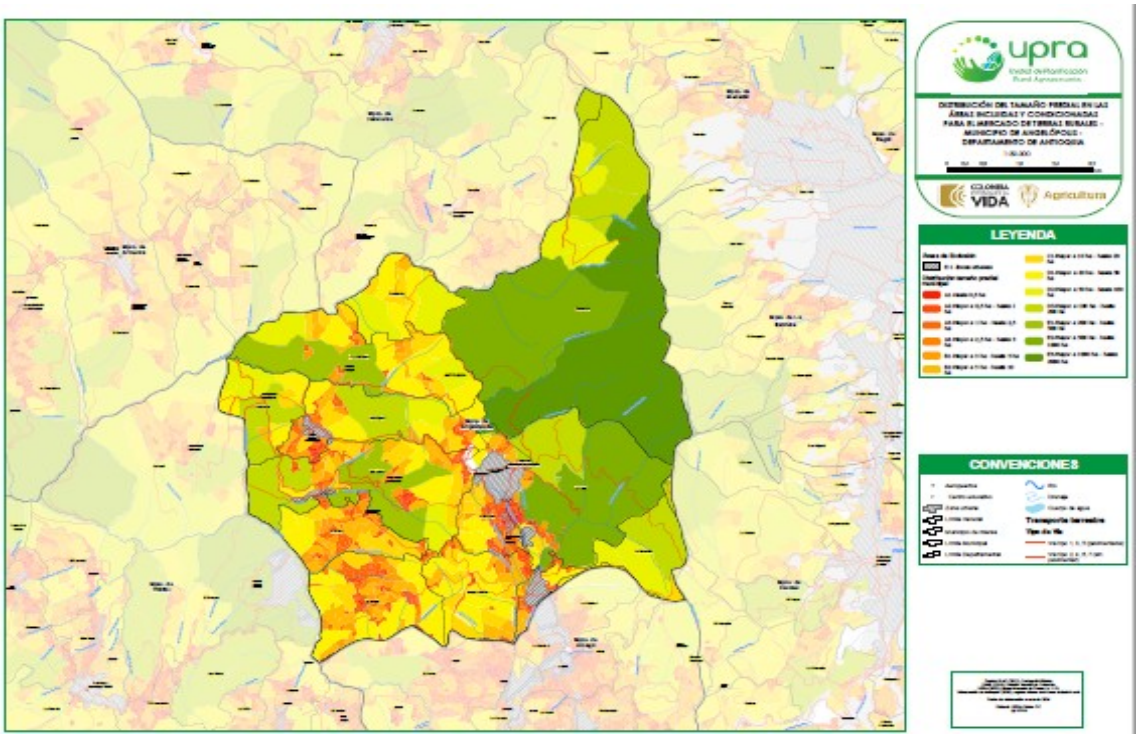
que podría considerarse un factor atractivo dentro de la dinámica del mercado de tierras, sobre todo para inversores extranjeros.

5.4.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

El municipio de Angelópolis, registra un índice de informalidad del 55%, lo cual representa que el 55% 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, es decir , que solo un 45% de los predios que se tranzan en un mercado cumplen los requisitos ante la ley que demuestran la plena propiedad de un bien, esto se traduce en que por una parte esa gran parte de predios que solo cuentan con un documento informal 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, y también 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 autenticado en notaria o en otros casos los cambios de propietarios son producto de sucesiones sin el debido trámite.

En cuanto a la distribución del tamaño de los predios el rango que predominan es de hasta 0,5 ha en un 41,35%, seguido de mayor a 1ha hasta 2,5 ha en un 18,04%, ambos porcentajes refieren a predios dentro de las áreas incluidos y condicionadas del mercado de tierras, esto indica que predomina la pequeña propiedad de la tierra, que en parte es una condición no tan ventajosa para la supervivencia de la población ya que se estaría por debajo de la UAF definidas en Angelópolis, lo que podría afectar la dinámica del mercado de tierras en este municipio.

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



Fuente: UPRA (2024)

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

La norma que regula el uso del suelo en el municipio corresponde al Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) aprobado mediante Acuerdo No 52 de 1999 "Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Angelópolis".

El artículo 23 del EOT de Angelópolis señala la zonificación de usos de suelo rural del municipio de Angelópolis por unidades:

1. Suelo de protección para abastecimiento de agua, uso principal: Bosque.

2. Suelo de Protección por amenaza alta de deslizamientos, uso principal: Bosque y obras de recuperación en aquellas áreas con deslizamientos activos.

3. Alto del Romeral, uso principal: Bosque y protección de la biodiversidad.

4. Amortiguamiento entre el Romeral y la zona minera, uso principal: Protección del bosque natural y bosque plantado.

5. Zona Minera, uso principal: Minero industrial, localizada entre las fallas Piedecuesta y Amagá.

6. Zona minera con amenaza, uso principal: Minero industrial.

7. Zona de Parcelaciones, uso principal: Parcelaciones (tamaño mínimo del predio= 0,5 Ha), se localiza hacia la parte suroeste del área urbana en las veredas de Santa Rita y Santa Bárbara.

8. Zona agroforestal, uso principal: Agro-Silvo-Pastoreo, localizada entre las fallas de La cascajosa y Amagá (veredas Santana, Cascajana, Cienaguita, San Isidro, El Barro y Nudillo).

9. Zona Santana-Taparal, uso principal: Agropecuario, localizada al extremo occidental de Angelópolis en límites con los municipios de Armenia y Titiribí.

No se dispuso de plano de usos de suelo rural del municipio de Angelópolis, sin embargo, la localización y las actividades de las unidades descritas en el EOT coinciden con la información obtenida en el municipio, indicando que Las áreas de producción económica se encuentran especialmente al occidente y sur del municipio las cuales cuentan con uso potencial de café, caña panelera, plátano frutales y pastos. Al oriente del municipio, en la reserva Romeral y área de amortiguamiento, donde se desarrollan las actividades tendientes a la protección del recurso hídrico, además el municipio en convenio con RIA (Reforestadora Integral de Antioquia), tiene un área en cultivos maderables (Pinus patula). Hacia el norte y suroriente se desarrolla la minería, mientras que la zona que bordea la cabecera municipal principalmente hacia la vereda Santa Rita hay desarrollo de parcelaciones. Se denota en este Esquema de Ordenamiento

Territorial una zonificación orientada a la protección ambiental y a las áreas de amenaza natural.

Los mayores precios de la tierra rural se presentan en la Zona Santana-Taparal, que corresponde a áreas de producción agropecuaria moderada donde se presentan cultivos de café, caña panelera, plátano y frutales. En el menor rango de precios con uso agropecuario definido en el municipio se da en Zona agroforestal donde se desarrolla principalmente ganadería de doble propósito y pan coger.

El municipio dispone de lugares para el turismo ecológico, como la Reserva Ecológica el Romeral, con su biodiversidad de flora y fauna, cuenta además con la vía: Parque Angelópolis Caldas, 14.5 kilómetros de recorrido en medio de un paisaje natural, fauna silvestre, aire puro y corrientes de agua cristalina, propicios para ciclo paseos, ciclo-montañismo, caminatas ecológicas, kioscos para el descanso, no obstante, la actividad turística es aún incipiente por lo que no genera ningún tipo de conflicto con el uso agropecuario.

En cuanto a la minería , teniendo en cuenta que el eje central de la economía histórica de Angelópolis está basado casi en un 90 por ciento en la explotación de la minería de carbón, de la cual el 95% de estas minas son explotadas dentro de la informalidad, situación que puede considerarse como conflicto de uso tanto por el tema de ocupación indebida de territorio con vocación agropecuaria, como el hecho de 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.

De acuerdo con el plan de desarrollo 2020-2023 “Creemos en Angelópolis”, el uso industrial se encuentra representado por una empresa realiza explotación de materias primas para diversas industrias, como las rocas arcillolitas, denominadas por los trabajadores de la empresa como “Shell Rosita”, mineral que se extrae de bancos o estratos de varios metros de espesor, luego de un proceso técnico que implica el descapote, y fracturamiento a través de

explosivos y machines, y por último la trituración de esta materia prima, la cual es utilizada para la elaboración de cerámica sanitaria y locería artesanal y doméstica. También esta Mejisulfato empresa ubicada en la vereda Santa Bárbara parte alta. Desde el año 1994 desarrolla labores de explotación de mineral magnesio, extrae el mineral proveniente de las rocas ultramáficas de Romeral (Complejo Ofiolítico del Cauca) y lo transforma, mediante el trituramiento, hasta un tamaño impalpable. Este mineral, por contener un porcentaje del 30% de magnesio, posee propiedades agrícolas para la rectificación de la acidez de los suelos, especialmente aquellos bajos en magnesio. Otra empresa de importancia en el municipio es Agrosilicio, localizada en la vereda La Piedra, encargada de producir abonos y enmiendas o correctivos del suelo. Estas actividades industriales no representan conflicto de uso, toda vez que se llevan a cabo en sectores específicos y según la información obtenida en el municipio, funcionan bajo la legalidad y cumplen con la normatividad ambiental, bajo esta condición también se tiene el concepto de no incurrir en conflicto.

5.4.4. **Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario**

Las actividades económicas de Angelópolis corresponden principalmente al llamado sector primario: La agricultura, la ganadería, la extracción de carbón y arcilla para la fabricación de ladrillos, constituyéndose la minería de carbón como su renglón tradicional. (Alcaldia Municipal de Angelópolis, 2020). En agricultura se presentan renglones importantes dentro de la economía del municipio como: El café, el plátano y la caña de azúcar, además de productos de pan coger como la yuca, el maíz, el fríjol. En el municipio no hay centros de acopio, una parte de lo producido es para autoconsumo y lo restante se comercializa en Medellín a través de intermediarios, esto puede considerarse un factor negativo dentro de la dinámica del mercado de tierras, toda vez que muchas el campesino no logra obtener los rendimientos económicos esperados por su producto.

También se destaca el sector pecuario principalmente enfocada a la porcicultura tecnificada, se destaca en esta actividad Granja Porcícola Santa Catalina- PIC Colombia, ubicada en la vereda Santa Ana, con una población de once mil cerdos, en su mayoría para el mejoramiento genético.

La ganadería es considerada otra línea importante de producción, se enfoca a producción de carne, el ganado se comercializa en pie principalmente en Medellín y Amagá. Entre las razas más comunes que se manejan en el municipio están: Bon, Cebú y Girolando con una capacidad de carga de 1,6 UGG/Ha.

El valor del jornal en la región para actividades agropecuarias se establece en $ 55.000 sin alimentación, para las labores relacionadas cultivos como café, caña y plátano entre otros.

La tabla 15 presenta las áreas de cultivos en hectáreas cosechadas por año y el rendimiento de toneladas por hectárea principalmente para el segundo semestre del año 2022 de acuerdo con el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales (EVAS) 2019 - 2022, elaborado por la UPRA, 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 16. Área y rendimiento de los principales cultivos en Angelópolis

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Plátano consumo interno	266,00	8,99
Café	210,65	0,86
Caña panelera	70,50	51,70
Maíz amarillo tradicional	28,00	0,84
Mandarina arrayana	18,60	8,00
Aguacate	17,00	5,56
Yuca consumo en fresco	13,00	10,00

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Frijol	6,00	1,20
Maíz blanco tradicional	4,00	0,84
Tomate invernadero	1,70	27,00

Fuente: (UPRA, 2022a)

5.4.5. **Dimensión económica**

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

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Ubicada en la parte central del municipio de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierra, con el 100% de tiempo de desplazamiento inferiores a una hora. Los valores potenciales en el rango de 27-34 puntos, con capacidad productiva mala. Predominan con un 22,22% de predios en el rango mayor a 5 ha hasta 10 ha de, seguido con un 22,22% de predios en el rango mayor a 10 ha hasta 20 ha. Zona de topografía moderadamente escarpadas con pendientes de rangos 50-75%. Predomina el uso agrícola especialmente de baja escala de cultivos de frijol y maíz tradicional.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Ubicada al costado oriental del municipio en lo denominado reserva Romeral. Predominan con el 54,17% tiempos de desplazamiento menor a 1 hora, seguido del 45,71% con tiempos de desplazamiento entre 1 y 2 horas. Los valores potenciales predominantes con el 47,39 % en el rango de 27-34 puntos, con capacidad productiva mala, seguido del rango de 35-40 puntos con un 27,35% del área definida para este rango, con capacidad productiva de regular a mala. Predominan con el 41,67% de predios en el rango mayor a 50 ha hasta 100 ha, seguido con el 33,33% de predios en el rango mayor a 100 hasta 200 ha. Son zonas de topografía moderadamente escarpadas con pendientes de rangos 50-75%. Predomina el uso agroforestal y cultivo de maderables.

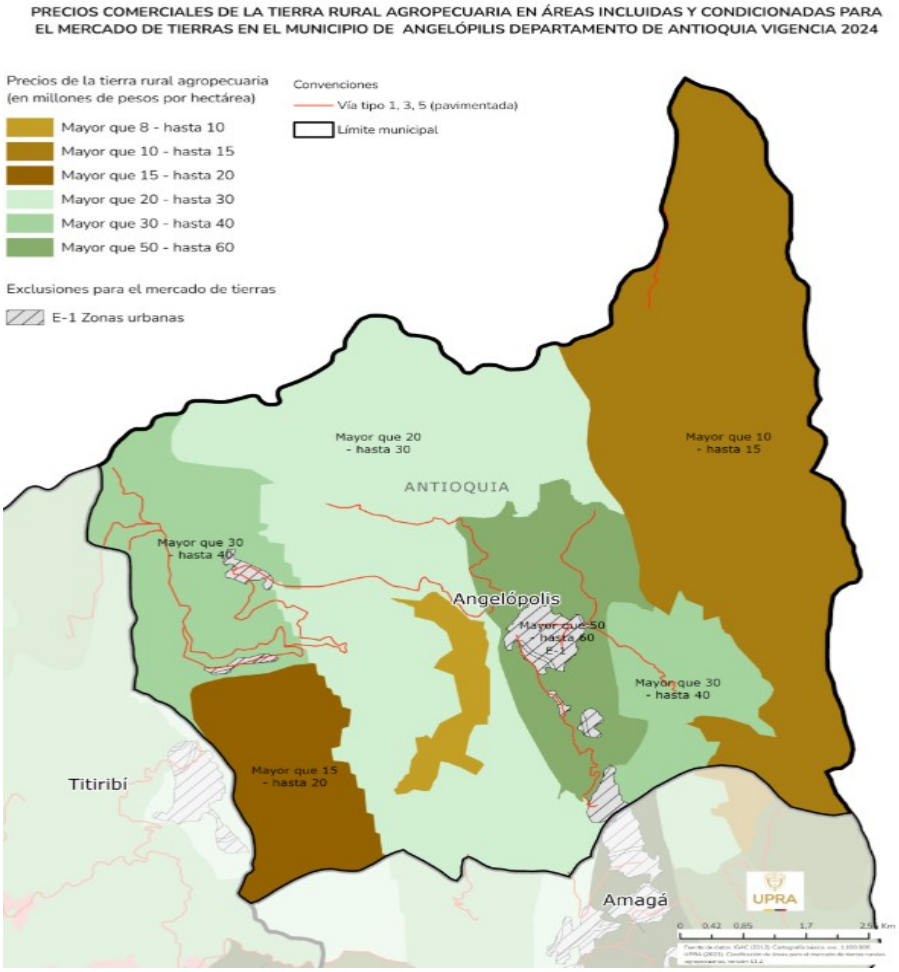
Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Ubicada en el suroccidente del municipio, principalmente en las veredas El Barro y Nudillo. Predominan con el 77,75% tiempos de desplazamiento menor a 1 hora. Los valores potenciales predominantes con el 99,52% son del rango de 27-34 puntos, con capacidad productiva mala. Predominan con 32,53% de predios en el rango mayor a 1 ha hasta 2,5 hectáreas, seguido con 18,61% de predios en el rango hasta 0,5 ha. Son zonas de topografía moderadamente escarpadas con pendientes de rangos 50-75%. En este rango de precios se presenta producción de café y caña, además de ganadería.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Ubicada al norte y centro del municipio, principalmente en las veredas Santa Bárbara, San Isidro, Cienaguita, La Cascajala, Promisión. Predominan con el 76,26% tiempos de desplazamiento menor a 1 hora. Los valores potenciales predominantes con el 84,94% son del rango de 27-34 puntos, con capacidad productiva mala. Predominan con un 31,10% de predios en el rango hasta 0,5 ha, seguida con un 16,61% de predios en el rango mayor a 1ha hasta 2,5 ha. Son zonas de topografía moderadamente escarpadas con pendientes de rangos 50-75%. En este rango de precios se presenta producción de café hacia el sur, porcicultura al centro y ganadería al norte.

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: Ubicada al occidente y al sur del municipio, principalmente en las veredas Santa Ana y La Clara. Predominan con el 56,42% tiempos de desplazamiento menor a 1 hora. Los valores potenciales predominantes con el 26,29% son del rango de 27-34 puntos, con capacidad productiva mala, seguido con el 20,13% con el rango de 85-100 puntos, con capacidad productiva excelente. Predominan con un 33,33% de predios en el rango hasta 0,5 ha, seguida con un 23,93% de predios en el rango mayor a 1ha hasta 2,5 ha. Son zonas de topografía fuertemente quebrada con pendientes de rangos 25-50%. En este rango de precios se presenta minería y ganadería.

Mayor que 50 hasta 60 millones de pesos por hectárea: Ubicada en la parte central del municipio, en colindancia con la cabecera, principalmente en las veredas Santa Rita, parte de Santa Bárbara y San Isidro. Con el 100% tiempos de desplazamiento menor a 1 hora. Los valores potenciales predominantes con el 76,29 % son del rango de 53-58 puntos, con capacidad productiva mediana. Predominan con un 66,19% de predios en el rango hasta 0,5 ha. Son zonas de topografía fuertemente quebrada con pendientes de rangos 25-50%. En este rango de precios se presentan parcelaciones.

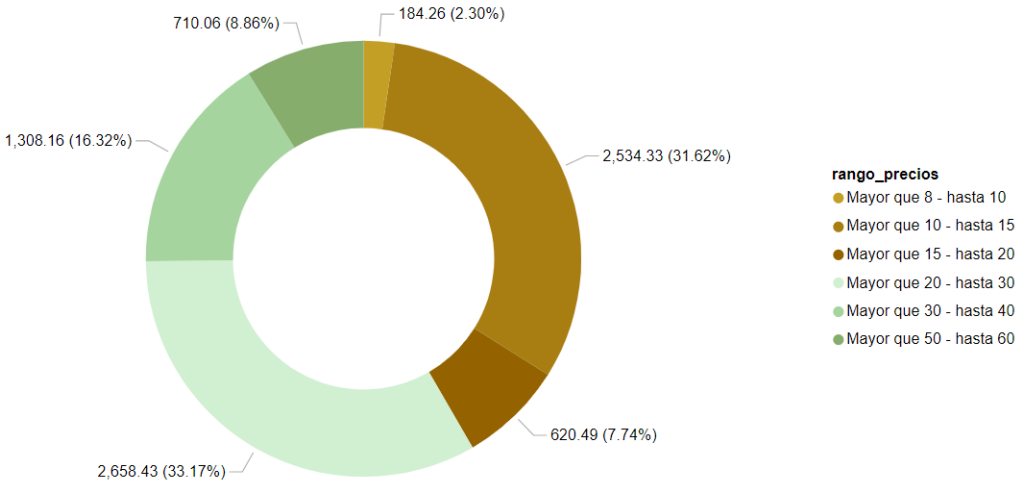
Figura 20. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Angelópolis



Fuente: UPRA (2024)

La siguiente gráfica muestra que el rango predominante mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea con un 33,17 % de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras

Figura 21. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Angelópolis



Fuente: UPRA (2024)

Tabla 17. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Angelópolis

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	184,26	Costado suroeste del casco urbano, parte de las veredas Santa Bárbara, Santa Rita, San Isidro, El Barro, El Nudillo.	27-34 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Agrícola (maíz, café)
Mayor que 10 hasta 15	2.534,33	Reserva Romeral	27-34 puntos y 35 – 40 puntos	Menor a 1 hora y entre 1 -2 horas	Mayor a 50 ha hasta 100 ha ha y mayor a 100 ha hasta 2000 ha	Agroforestal y cultivos maderables
Mayor que 15 hasta 20	620,49	El Barro y Nudillo	27-34 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1 ha hasta 2,5 ha y hasta 0,5 ha	Agrícola (café y caña) y ganadería
Mayor que 20 hasta 30	2.658,43	Santa Bárbara, San Isidro, Cienaguita, La Cascajala, Promisión	27-34 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha y mayor a 1 ha hasta 2,5 ha	Café, porcicultura y ganadería
Mayor que 30 hasta 40	1.308,16	Santa Ana y La Clara	27-34 puntos y 85 – 100 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha y mayor a 1 ha hasta 2,5 ha	Minería y ganadería
Mayor que 50 hasta 60	710,06	Santa Rita, parte de Santa Bárbara y San Isidro	53-58 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Parcelaciones

Fuente: UPRA (2024)

En el municipio existe poca oferta para el arrendamiento de tierras rurales, las personas que utilizan la tierra para agricultura son propietarios, se puede presentar el arriendo para uso de ganadería, pero no es tan frecuente.

Tabla 18. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Angelópolis

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Ganadería	$27.000	Cabeza	Mensual	Por cabeza de ganado. Unidad de Gran Ganado: 1,6 cabezas por hectárea.

Fuente: UPRA, (2024)

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

Angelópolis es un municipio cuyo principal renglón económico es la minería, esta se desarrolla tanto legal como ilegal, generando riesgos a nivel de terrenos por los socavones que se forman.

Otro renglón importante en la economía de Angelópolis es agropecuario, destacando el cultivo de café, además el plátano y la caña y en lo pecuario la producción porcícola. En general el municipio es bastante productivo, no obstante, presenta muchas dificultades por la topografía que predominan moderadamente escarpadas con rangos de pendiente de 50-75%, y las vías que son no pavimentadas y en regular estado de conservación, situación que es más crítica en época de invierno.

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

Respecto de la variable de zonificación física de acuerdo con los polígonos de rangos de precios definidos no se observan diferencias toda vez que en los rangos de precios estas variables tienden a ser similares, predominan pendientes moderadamente escarpadas de rangos de 50-75% y valores potenciales promedio en rango de 27 -34 puntos.

Una de las variables diferenciales en los precios de la tierra rural agropecuaria es el tamaño predial toda vez que existe una tendencia inversamente proporcional entre las áreas de los predios y los precios por hectárea, toda vez que a medida que las áreas disminuyen los precios aumentan.

El municipio de Angelópolis presenta un índice de informalidad en la tenencia de la tierra situado en el rango entre el 50 al 75%, condición que afecta el mercado de tierras por la inseguridad jurídica que genera invertir en predios que no presenten la debida formalidad que exige la ley como el título y el registro.

A pesar de su cercanía a la ciudad de Medellín y categoría de ruralidad intermedia, no presenta un desarrollo notable, en parte debido a las características de la vía principal de acceso que conecta con el municipio de Caldas, la cual es pavimentada, bastante angosta, cruza una reserva forestal que aparentemente muestra inseguridad tanto por lo solitaria como por el riesgo de deslizamiento. La otra vía que conecta al municipio es la que va hacia Amagá, la cual se encuentra en regular estado y de acuerdo con la información obtenida en el municipio, es menos transitada por temas de seguridad y presencia de delincuencia común. Los proyectos que se han iniciado en el municipio, sobre todos los de parcelación no han tenido la respuesta esperada posiblemente por las razones anotadas.

En su generalidad es un municipio con una condición netamente rural muy inferior en relación con los otros de la región sur oeste, acorde con los valores de la tierra obtenidos donde el mayor rango de precios obtenido es mayor que 50 hasta 60 millones de pesos por hectárea, el segundo municipio con los menores valores de la zona estudiada.

5.5. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Betania

5.5.1. Dimensión contextual

Betania es un municipio localizado en el suroeste antioqueño, aproximadamente 118 kilómetros al sur de la Medellín, Capital departamental. Limitando Limita por el norte con los municipios de Ciudad Bolívar e Hispania, por el oriente con los municipios de Hispania y Andes, por el sur con Andes, y por el occidente con el departamento del Chocó.

El municipio presenta el 90% de su topografía escarpada, cuya población se ubica en el filo de una cordillera con fallas geológicas.

La extensión total del municipio de Betania es de 17.177,15 hectáreas (UPRA, 2023), de las cuales 9.930,44 hectáreas se encuentran dentro de las áreas incluidas y condicionadas en mercado de tierras. Su cabecera municipal presenta una altitud promedio de 1.550 metros sobre el nivel del mar, temperaturas que varían entre los 16°C y 24°C y precipitación entre los 1.800 mm y 2.500 mm. Que de acuerdo con la clasificación de Holdridge presenta un piso término medio y se encuentra dentro de Bosque muy Húmedo Premontano Bajo (bmh-PM). Aproximadamente el 43% del área total municipal se encuentra dentro del Sistema Nacional de áreas protegidas principalmente con la constitución de la Reserva forestal de Farallones de Citará, la cual comprende diversos ecosistemas, desde bosques húmedos hasta áreas de páramo, que son esenciales para la regulación del ciclo del agua y el mantenimiento de la calidad ambiental.

Conforme lo dispuesto en el Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027, el municipio se encuentra dividido territorialmente en la cabecera municipal y veinte (28) veredas: Barlovento, Bellavista, Cajones, El Contento, El Tablazo, Guárico, La Florida, La Hermosa, La Irene, La Italia, La Ladera, La Libia, La Linda, La Primavera, La Rochela, La sucia, La Troya, Las Animas, Las Mercedes, Los

Aguacates, Media Luna, Pedral Abajo, Pedral Arriba, Santa Ana, Travesías, Tapartó, Guadualejo y Reserva Farallones del Citará. (Alcaldia Municipal de Betania, 2024, p. 19).

Una de las veredas más lejanas del casco urbano es El Contento, donde los tiempos de desplazamiento son entre 1 y 2 horas, para este sector los pobladores cuentan con un sistema de cable aéreo permitiendo mejorar las condiciones de accesos a sus predios.

Con relación a los servicios públicos del área rural, según reportes estadísticos departamentales 2020-2021 (Gobernación de Antioquia, 2020) la cobertura del servicio de acueducto es de aproximadamente 25%, donde 22,28% de usuarios que se benefician del servicio de agua potable, dicho recurso es suministrado y operado por acueductos veredales y multirregionales como: Acueducto multiveredal Betania-Hispania, acueducto Carrasquilla y Acueducto Bellavista. La cobertura de servicio de alcantarillado en la zona rural es del 2,48% el porcentaje restante del área rural no presenta cobertura y se ven obligados a realizar el tratamiento de aguas residuales mediante pozos sépticos.

La cobertura de energía eléctrica es superior al 95% donde el prestador del servicio es la empresa EPM y la cobertura residencial de internet es del 18,80%.

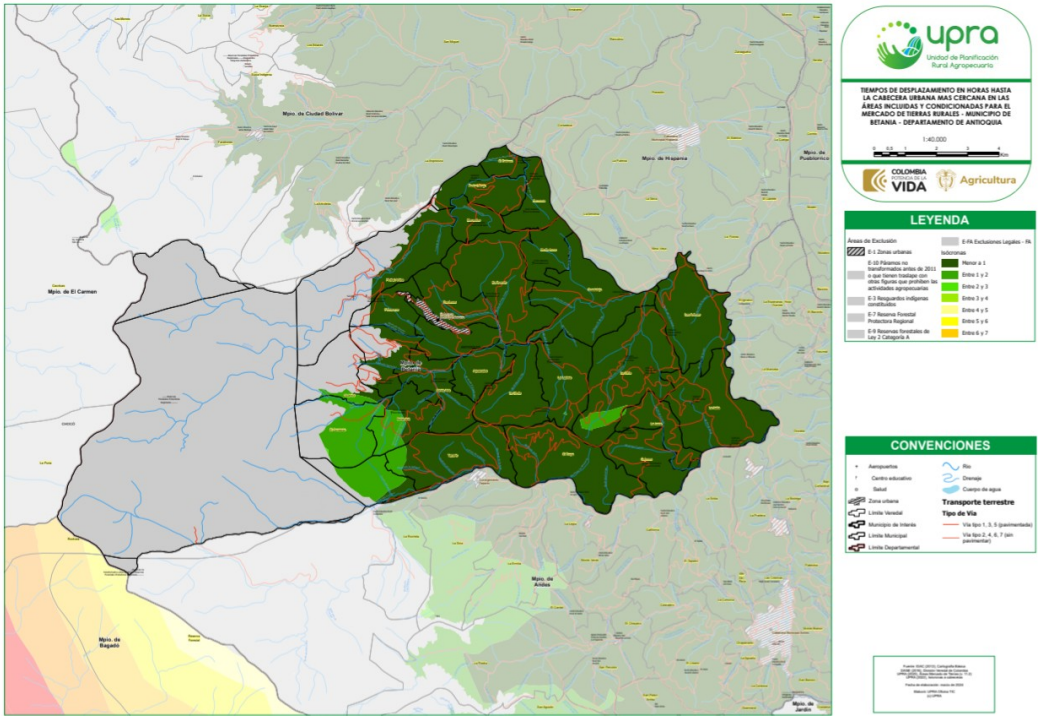
La adecuada infraestructura y prestación de los servicios públicos influye notablemente en la dinámica del mercado de tierras, pues el acceso a los servicios básicos genera una percepción de desarrollo e incide directamente en la calidad de vida de los pobladores rurales. En este sentido, aunque el municipio en su mayoría presenta cobertura total de servicio de energía eléctrica, en los sectores que cuentan con acueducto y agua potable se presentan los mayores precios comerciales de la tierra rural.

En cuanto al componente de infraestructura vial, el municipio presenta aproximadamente un 95% de cobertura.

La malla vial rural está constituida por cerca de 116 km de vías terciarias, en su mayoría en afirmado. Por el municipio cruza el corredor vial del suroeste antioqueño, una vía doble calzada de orden departamental 100% pavimentada y en buen estado de conservación.

Adicionalmente, de acuerdo con el mapa de tiempos de desplazamiento desde cualquier punto de la zona rural hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras elaborado por la UPRA, se evidencia que en general en todo el municipio se presenta una buena infraestructura vial, pues los tiempos de desplazamiento son inferiores a 1 hora, 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.

Figura 22. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Betania



Fuente: UPRA (2024).

El municipio cuenta con la presencia institucional del Banco Agrario, operadores bancarios de Bancolombia, BBVA, Bienestar Familiar, fiscalía, registraduría y juzgado promiscuo, federación municipal de cafeteros. Otros servicios como el registro de la propiedad inmueble deben hacerse en la oficina de la Superintendencia de Notariado y Registro ubicada en Andes.

El municipio cuenta con 25 instituciones educativas algunas con enfoque académico agropecuario. En cuanto a la infraestructura de salud, el municipio cuenta con una planta física principal del Hospital San Rafael.

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, en tal caso de requerir otros servicios más especializados de salud o educación municipios vecinos como Andes el cual se ubica a 16km aproximadamente permite suplir aquellas necesidades.

En cuanto a su hidrografía, se localizan sobre los valles estrechos de las quebradas La Clara, La Linda y La Italia, afluentes del río Tapartó; San Antonio, Aguacatal, La Sucia, La Cascajosa, Barlovento, La Ladera, Ginebra, Las Picas, Angosturas, Afluentes del río Guadalejo; y en las veredas Pedral Arriba, Las Mercedes, La Hermosa y Pedral Abajo. (Alcaldia Municipal de Betania, 2024). Esta abundante oferta hídrica permite al municipio contar con un distrito de riego en la vereda El Tablazo ubicada al norte donde convergen los municipios de Ciudad Bolívar, Hispania y Betania, lo que la hace una vereda estratégica para el municipio, pues estos sistemas destinados al mejoramiento de los rendimientos agrícolas permitan una mayor producción de productos agropecuarios.

Se identifica que en el municipio la asociatividad es juega un papel importante como mecanismo de oportunidad en el sector agropecuario, pues existen varias asociaciones que permiten la producción y transformación de varios productos generados, lo que incentiva y dinamiza los mercados, así como el desarrollo de proyectos productivos para el beneficio de sus asociados, ejemplo de ello son las

asociaciones como: la Asociación de agricultores de Betania, ASOAPIBE (Asociación de miel), ACOPACI y ASMUB.

Los productos generados especialmente el café, por lo cual se hace necesario la asociatividad y organización de los productores con el fin de suplir las necesidades del mercado, Betania cuenta con aproximadamente 33 marcas de café donde la asociatividad y 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.

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

Dicho esto, Betania es uno de los municipios de la región del suroeste con los mayores índices de violación de derechos con ocasión del conflicto interno, variable que incide negativamente 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.

5.5.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Betania, para el año 2024 según las proyecciones de población calculadas con base en los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda – CNPV (DNP, 2018b), cuenta con 10.892 habitantes, su cabecera municipal registra 4.374 habitantes que representan el 40,16%, en la zona rural dispersa y centros poblados se ubican el restante (6.518 habitantes) representando el 59,84% del total de la población.

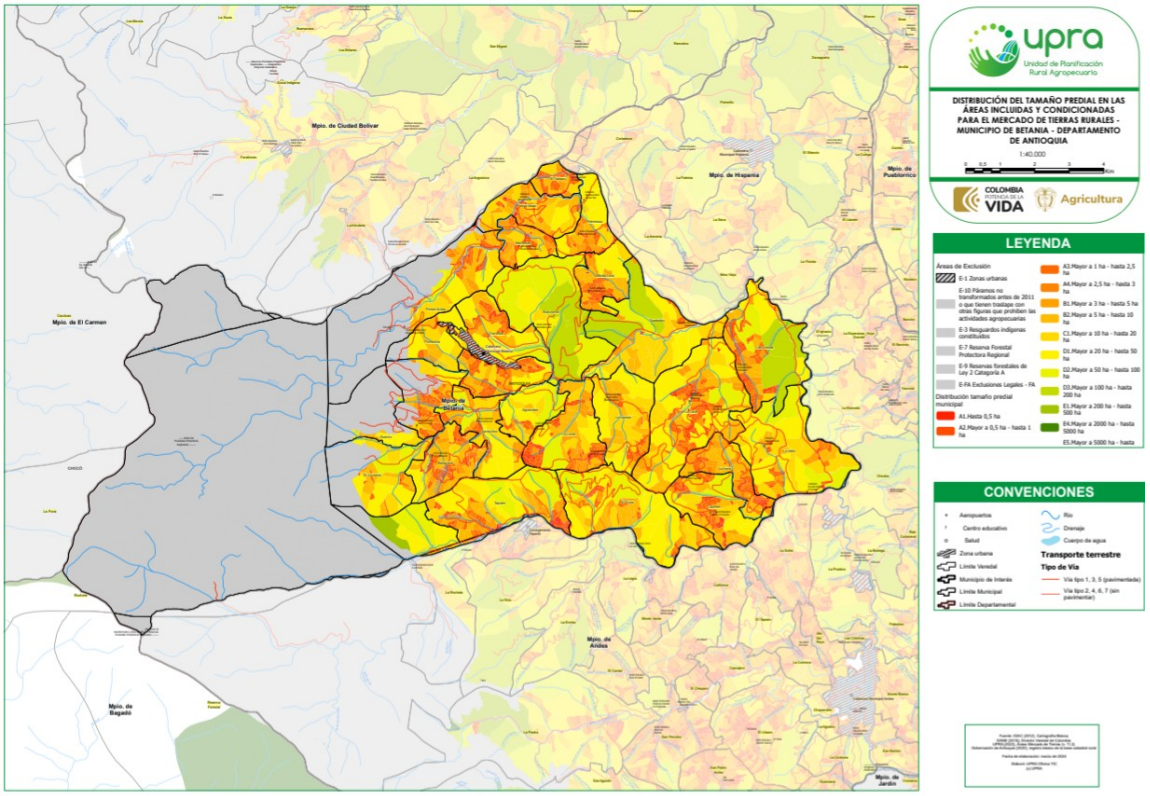
Betania se clasifica en la categoría de ruralidad **Intermedio**, los municipios que pertenecen a esta categoría se caracterizan por importancia regional y accesibilidad a diversos bienes y servicios. presentan entre 25.000 y 100.000 habitantes en la cabecera o que, a pesar de tener cabeceras menores, presentan alta densidad poblacional (más de 10 hab/km2).

En general el municipio presenta una informalidad en la tenencia de la tierra media, pues entre el 25% y 50% de las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2019). Las formas de acceder a las tierras son variadas y predomina la compraventa, la carta venta, la sucesión, la posesión, la aparcería o el arrendamiento.

El porcentaje de informalidad se encuentra en el segundo rango de clasificación, porcentaje que se explica por la cercanía de las oficinas de la Superintendencia de Notariado y Registro – SNR, su círculo registral se ubica en el municipio de Andes el cual se encuentra aproximadamente a 29 km; así mismo se cuenta con notaria y otras entidades que realizan los trámites correspondientes. En la medida que este índice sea bajo se logra una mayor participación de agentes intervinientes del mercado que pueden tener seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias que realicen.

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, la UPRA elaboro un mapa el cual muestra que el municipio de Betania el 62,51% presenta microfundios con tamaños prediales inferiores a 3 hectáreas distribuidos en todo el municipio; seguidamente el 31,37% de los predios son minifundios y pequeña propiedad con áreas mayores a 3 ha hasta 20 ha, y finalmente el restante de numero de predios presenta áreas superiores a 20 ha; estos últimos a su vez ocupan el 45,8% de la extensión total del territorio municipal.

Figura 23. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Betania



Fuente: UPRA (2024).

5.5.3. **Dimensión de ordenamiento territorial rural**

En cuanto a la clasificación de territorio y los usos principales en el suelo rural, estos se encuentran normativamente dispuestos Acuerdo Nº 036 (noviembre 18 de 2005) "Por el cual se adopta el Esquema De Ordenamiento Territorial del Municipio de Betania". Estos usos normados se establecen en el artículo 124 donde se presentan los usos del suelo rural descritos de manera general a continuación:

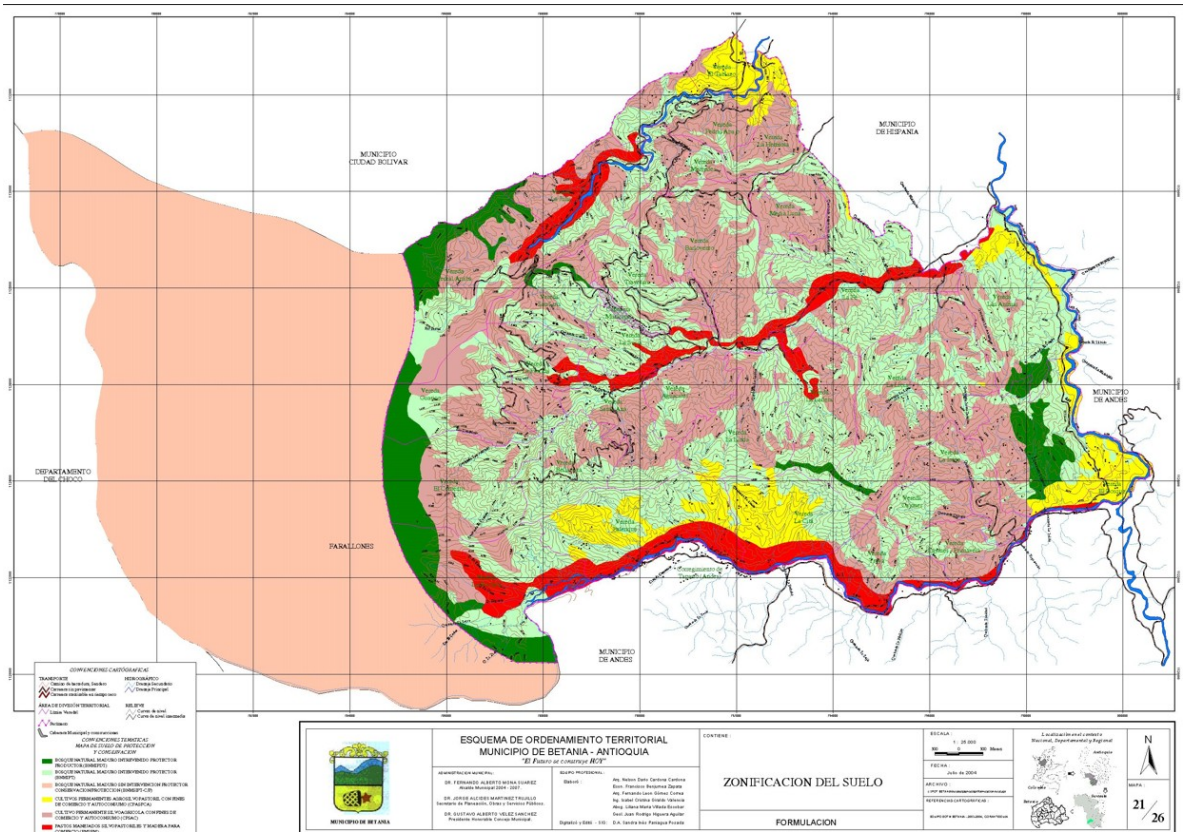
En el occidente se localiza una importante zona de protección, donde el territorio se encuentra clasificado como áreas de conservación de los recursos naturales y paisajísticos en los que hacen parte la Reserva Farallones de Citara, que por su altitud se ubica un bosque de niebla sobre el cual los usos están destinados a la

conservación, investigación regulación hídrica. Las zonas con pendientes superiores al 75% ubicadas en la mayoría de las veredas que por sus condiciones no pueden tener ningún tipo de desarrollo, las áreas de nacimientos de agua y santuarios de fauna.

En cuanto a las zonas normativamente dispuestas para la producción agropecuaria sostenible, estas se ubican en el resto del municipio (centro y oriente). Allí pueden converger usos silvoagrícolas, agrosilvopastoriles y pecuarias con la implementación de pastos naturales y mejorados; el uso principal está en la siembra de cultivos como café, plátano, cacao con sombrío, cultivos permanentes agro silvo pastoriles, tales como; los críticos con pastos y nogal cafetero, tomate de árbol con pasto y eucalipto, bambú con pasto y frutales, entre otros.

Las áreas catalogadas de aprovechamiento restringido convergen con las zonas de producción agropecuaria caracterizadas por ser abastecedoras de acueductos veredales y municipal, áreas de amenaza alta con una pendiente superior al 50%, Áreas de amenaza alta a causa de la inundación rápida, donde predominan los usos principales de protección-producción, con usos complementarios como los cultivos silvoagrícolas y agrosilvopastoriles, pastos y minería.

Figura 24. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Betania



Fuente: Alcaldía Municipal de Betania (2005)

La actividad económica más importante en el municipio de Betania se centra en la producción agrícola lo que ha llevado a un deterioro acelerado de los suelos, el aumento de las actividades agrícolas, ganadería y mineras, inciden sobre las coberturas vegetales nativas, la calidad de sus suelos y la biodiversidad. Los recursos hídricos han aumentado su contaminación a causa de los vertimientos de la población y la utilización de agroquímicos, aunado al aumento de los cultivos intensivos ocasionando la erosión de los suelos.

En cuanto a las actividades mineras, estas han intervenido en el territorio principalmente sobre el rio San Juan con la minería artesanal, lo que para los pobladores genera una percepción negativa según sus costumbres y arraigo regional de la cultura cafetera y agrícola.

5.5.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La productividad y el desarrollo económico en Betania están basadas en general en la agricultura, destacándose la producción de café, de cacao, plátano, yuca y frijol, en menor escala se desarrolla: la ganadería para leche e intensiva en ceba; subproductos de miel de abeja; manualidades con parafina y guasca de plátano; la minería y comercio en general (Alcaldia Municipal de Betania, 2024).

A partir de la información dispuesta en las Evaluaciones Agropecuarias Municipales 2019 - 2022 elaboradas 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, el municipio tiene representatividad en las siguientes líneas productivas agrícolas y pecuarias:

Tabla 19. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Betania

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año - semestre	RENDIMIENTO Ton/Ha
Café	4.744,25	1,21
Plátano consumo interno	240,12	3,00
Banano consumo interno	23,15	5,00
Aguacate demás variedades	20,43	5,20

Fuente: UPRA (2022)

En relación con la actividad pecuaria, se practica en su mayoría la ganadería extensiva con una capacidad de carga entre 1 y 1,5 cabezas de ganado por hectárea, para el año 2023 según censo nacional se registró 2.532 bovinos (ICA, 2023) lo que es bajo en comparación con el promedio departamental, comercializado principalmente en las ferias del municipio de Hispania y en la ciudad de Medellín; en menor escala se desarrolla la piscicultura, porcicultura, avicultura y apicultura, estas actividades productivas adicionando contribuyen de manera significativa a la economía local y regional del municipio.

Los productos mencionados anteriormente son comercializados dentro del mismo municipio mediante ventas directas, algunos municipios aledaños como como Andes el cual es su eje comercial más cercano, la ciudad de Medellín. El valor del jornal para actividades agropecuarias es de $60.000 y corresponde a actividades desarrolladas en jornadas de 7 am a 5 pm. En el municipio existe poca oferta para el arrendamiento de tierras rurales, se ofertan suelos principalmente para el establecimiento de las agrícolas y el manejo de tierras se realiza principalmente a través de arrendamientos por trueque o porcentaje de ganancias que generalmente es entre el 20% y 30%.

5.5.5. **Dimensión económica**

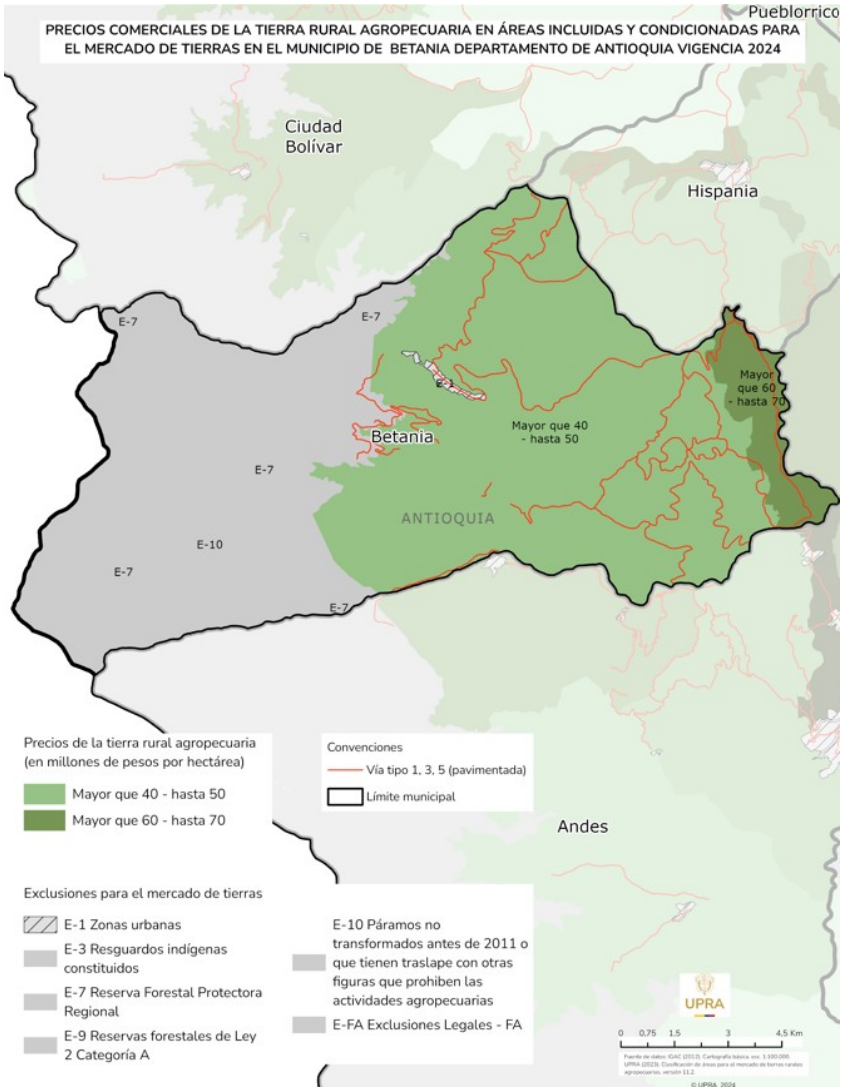
Los rangos de precios comerciales de la tierra rural definidos en el municipio de Betania son los siguientes:

Mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea: Este rango se representan en la mayor parte del territorio, presenta un clima templado húmedo y templado muy húmedo, suelos de regular capacidad productiva, con un rango de valor potencial predominante de 19 a 26 puntos, relieve moderadamente escarpado, con pendientes del 50% al 75%, con la presencia de factores limitantes como remoción de amenaza. Estas zonas se encuentran normativamente dispuestas como áreas de producción silvoagrícola y agrosilvopastoriles.

Mayor que 60 hasta 70 millones de pesos por hectárea: Este rango se presenta al oriente del territorio, los predios allí localizados se encuentran influenciados por la vía departamental del suroeste que atraviesa el municipio, presenta un clima templado húmedo y templado muy húmedo, suelos de regular capacidad productiva, con un rango de valor potencial predominante de 19 a 26 puntos, relieve moderadamente escarpado, con pendientes del 50% al 75%, con la presencia de factores limitantes como remoción de amenaza. Estas zonas se

encuentran normativamente dispuestas como áreas de producción silvoagrícola y agrosilvopastoriles.

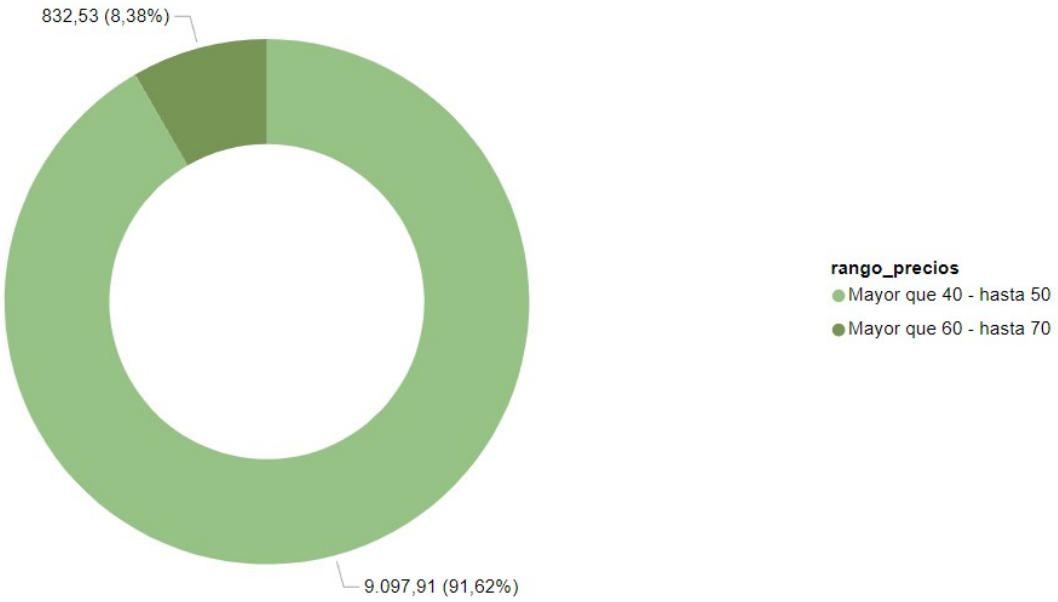
Figura 25. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Betania



Fuente: UPRA (2024)

La siguiente grafica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Betania, donde el rango de precio predominante es mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea con un 91,62% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras rurales.

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



Fuente: UPRA (2024)

Figura 27. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Betania

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 de 40 hasta 50	9.097,91	En todo el territorio municipal donde se encuentran las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras.	19 a 26 puntos	Menor a 1 hora	Menor a 2,5 ha	silvoagrícola y agrosilvopastoriles.
Mayor que 60 hasta 70	832,53	Parte de La Italia y Las Animas	19 a 26 puntos	Menor a 1 hora	Menor a 2,5 ha	silvoagrícola y agrosilvopastoriles.

Fuente: UPRA (2024).

En el municipio no existe oferta para el arrendamiento de tierras rurales

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

Betania es un municipio ubicado en el suroeste del departamento se encuentra rodeado de montañas y ríos, lo que le da un paisaje natural muy atractivo. Su economía se basa principalmente en la agricultura, con cultivos de café, caña de azúcar, plátano, aguacate y otros productos agrícolas.

El café es uno de los principales productos agrícolas de la región y constituye una fuente principal de ingresos para muchas familias, el cultivo y venta generan empleo y promueven la economía local.

Entre las principales dificultades que enfrentan los productores rurales se encuentra la conectividad, debido a las pronunciadas pendientes del municipio, lo que complica el desarrollo de una red vial que supla las necesidades y facilite los accesos y tiempos de desplazamiento a las fincas. Esta situación afecta la competitividad en la producción agrícola, ya que los altos costos de transporte de insumos hacia las fincas y de productos hacia los mercados se convierten en un variable importante para el agricultor.

Adicionalmente los suelos en general son de regular a mala condiciones agrologicas y dada la homogeneidad en las características físicas y edafoclimáticas, el rango de precio predominante se encuentra distribuido en la mayor parte del territorio, definidos entre $40’000.000 de pesos hectárea hasta $50’000.000 millones de pesos por hectárea, los rangos de precios más altos se ubican sobre el corredor vial del suroeste Medellín-Jardín, representados por buena ubicación y la cobertura de infraestructura, definidos desde mayor que $60’000.000 de pesos hectárea hasta $70’000.000 millones de pesos por hectárea de terreno.

5.6. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Betulia

5.6.1. Dimensión contextual

El municipio de Betulia se localiza a 131,00 kilómetros aproximadamente de la ciudad de Medellín en el Suroeste del Departamento de Antioquia, y está situado en el margen izquierdo del río Cauca, sobre el costado oriental de la Cordillera Occidental de los Andes. Betulia Limita por el Norte con el municipio de Anzá, por el Sur con los municipios de Concordia y Salgar, por el Oriente con el municipio de Armenia a través del río Cauca, y por el Occidente con el municipio de Urrao.

La extensión total del municipio de Betulia es de 27.690,47 ha, lo que representa el 0,44% del área departamental. Se encuentra a una altitud de aproximadamente 1.600 metros sobre el nivel del mar. La temperatura predominante en Betulia varía entre los 18 y 24 grados Celsius a lo largo del año. Es un territorio conformado por elementos ambientales de gran valor como zonas de páramo (El Cangrejo), cerros, cuencas hidrográficas y microcuencas muy importantes que abastecen el acueducto municipal.

Cuenta con dos fuentes hídricas de gran relevancia como son: La Quebrada San Mateo, Quebrada Quebradona y otros sistemas como son La Purco, El Morro y Sabalecitas que desembocan en el río cauca.

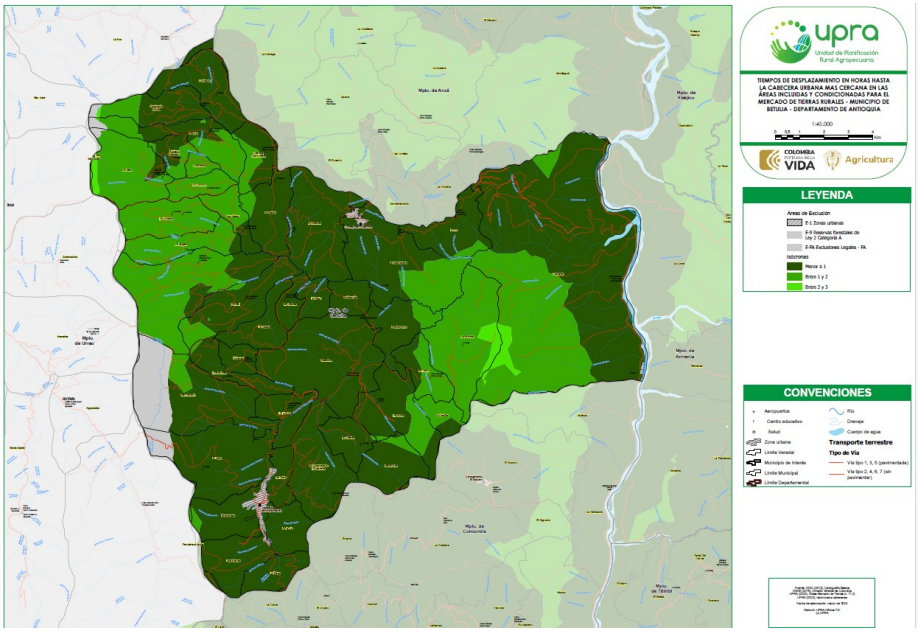
El municipio de Betulia de acuerdo con la clasificación de Holdridge se encuentra dentro del (bs-PM) BOSQUE SECO-PREMONTANO: Su altura está entre 100-2.000 m. Es más lluviosa en relación con la zona anterior por lo que la mayoría de los pobladores practican agricultura de subsistencia durante 6 a 8 meses en el año en las partes altas de las montañas, despreciando hasta cierto punto los pequeños valles situados bajo los 800 m. La vegetación natural es muy limitada y en algunos sectores nula, pues los terrenos se hallan erosionados.

Se observa sobrepastoreo de cabras, mulas y vacunos. El hombre ha colaborado en destruir los bosques naturales en su afán de formar zonas de cultivos.

De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT), vigente la división política del municipio tres corregimientos y 39 veredas, de las cuales se destacan La Falda, El León y La Sucia por su cercanía al casco urbano ya que presentan la mayor dinámica inmobiliaria del municipio y presentan altos precios comerciales de tierras por hectárea. Estas condiciones también favorecen la actividad rural en términos del desarrollo productivo agropecuario.

Las veredas más lejanas y de más difícil acceso se encuentran en el costado norte del municipio como la vereda El Tunal, de igual manera en el sector occidental de la vereda Las Mercedes y Quebrada arriba ubicadas en el costado noroccidental del Municipio, un habitante desde el perímetro urbano del municipio de Betulia puede tardar hasta esta vereda aproximadamente entre 2 y 3 horas por el mal estado de las vías. Luego podemos identificar las veredas de Guamalita, El Cucurucho, San Mateo; La Vargas, La Urraeña, La Padilla, La Tarqui, La favorita y cangrejo con desplazamientos que varían entre 1 y 2 horas por el estado de las vías.

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



Fuente: UPRA (2024).

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

En general el municipio tiene una buena cobertura para acceder a las veredas, estimada en un 80%, 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 norte y la zona occidental del municipio.

Respecto de los servicios públicos en las zonas de corregimiento presentan cobertura de acueducto aproximada del 60,0% y energía eléctrica del 90,0%. En las áreas rurales el agua potable se maneja a través de acueductos veredales, es de aclarar que ninguno cuenta con planta de tratamiento, pero son suficientes para abastecer los cultivos. De manera complementaria otras fuentes de abastecimiento de agua diferentes al acueducto son las Represas en las fincas, los caños y los ríos locales. Betulia cuenta con cobertura de alcantarillado de 85% en suelo urbano y con 34% en suelo rural. PMD 2020 P.87

En cuanto a la conectividad de internet en el perímetro rural es a través de las instituciones educativas las cuales todas cuentan con este servicio. De acuerdo con lo anterior, la zona oriental 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.

El municipio cuenta con la presencia institucional del Banco Agrario, Bancolombia, Davivienda, corresponsales bancarios de Bancolombia. Betulia no presenta instalaciones del SENA ni de otros servicios como la Registraduría Nacional del Estado Civil toda vez que este servicio se presenta en el municipio

de Urrao. Esta condición conlleva a que los habitantes del municipio tengan que incurrir en gastos adicionales como el desplazamiento a otros municipios.

Para atender la demanda actual del servicio educativo, Betulia cuenta con escuelas veredales en los sectores Altamira y Luciano Restrepo con 8 escuelas, en el casco urbano una institución educativa de bachillerato clásico, ninguna institución cuenta con énfasis agropecuario. Desde el punto de vista del servicio de salud, Betulia cuenta con el hospital Municipal "Germán Vélez Gutiérrez, ubicado en el casco urbano.

El municipio de Betulia 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. Por tal motivo el mercado de tierras en el municipio no presenta un impacto por esta determinante.

En Betulia existen agremiaciones enfocadas en el desarrollo agropecuario de los principales productos generados en el municipio, dentro de las cuales se pueden mencionar: Asociación De Cafeteros De Betulia Antioquia , Empresa Comunitaria Agropecuaria Buenavista En Liquidación, Asociación De Ganaderos De Altamira Betulia, Asociación Agropecuaria Unidos Por Dios, Asociación La Guaduala.

No existen asociaciones agropecuarias, ni de mujeres, ni de artesanos, ni pequeños productores según se pudo determinar en la entrevista realizada.

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 los municipios vecinos y a Medellín. Así mismo otra variable influyente en los precios comerciales de la tierra es la percepción de seguridad y las condiciones de orden público, en relación al componente de seguridad, el municipio de Betulia presenta un nivel riesgo **Medio Bajo** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, los problemas de orden público, al momento del estudio realizado, se presentan especialmente en el noroccidente del municipio lo cual influye de forma negativa en la valoración de las tierras y en su valor por hectárea, ocasionado baja demanda de tierras. Así como la

migración de los jóvenes hacia otros municipios o capitales en búsqueda de mejores oportunidades.

La participación de la mujer rural en Asociaciones es nula según lo evidenciado con los funcionarios de la Umata y planeación del municipio. En cuanto a los jóvenes rurales, no existe 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 por el desarrollo de actividades académicas o laborales

De acuerdo con la proyección DANE en 2024 en Betulia se encuentran 2,366 adultos mayores: 1,186 mujeres (50.1%) y 1,180 hombres (49.9%). Los adultos mayores representan el 14.2% de la población total de Betulia en 2024.La oferta del municipio de Betulia para la atención de la población adulto mayor es reducida y la actividad laboral está encaminada hacia las actividades agropecuarias.

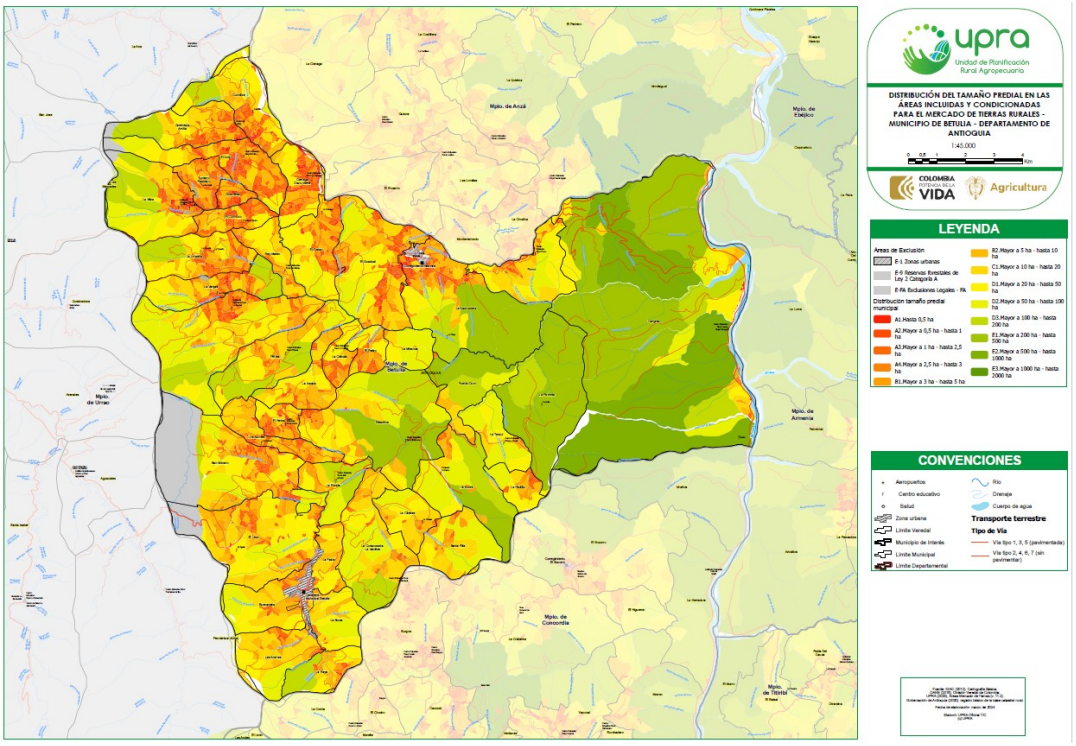
5.6.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

El municipio presenta una informalidad clasificada en un rango medio ya que el 57% las negociaciones se hacen sin títulos formales. Las formas de adquirir la tierra son variadas, tales como, la adjudicación, la sucesión y la ocupación. El porcentaje de informalidad se encuentra en el rango medio de clasificación, porcentaje que se explica por la falta de 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 realicen.

Betulia se clasifica en la categoría de ruralidad "intermedio" categoría característica en el sur oeste antioqueño. En cuanto a la distribución de tamaño de la propiedad se divide en dos grandes rangos, siendo el de mayor representatividad el de 1 hasta 2,5 ha en zonas como Cangrejo, Pueblo Duro, La Favorita, Tarqui, Saladitos, La Sucre y Santa Rita. En el costado sur occidental en

las veredas de Buenavista y Las Animas, El León y San Antonio al costado occidental del municipio y las veredas Los Cibeles y La valdivia, ubicadas al costado sur del municipio, La Falda La Sucia y la Raya, por último, encontramos el rango hasta 0,5 ha en el costado norte del municipio en las siguientes veredas: Ciénaga Claro Verde, El Cucurucho, San Mateo, El Guadual, La Asomadera, inmediaciones del corregimiento de Altamira, La Miranda El Retiro y La Ceibala.

Figura 29. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Betulia



Fuente: UPRA (2023).

5.6.3. **Dimensión de ordenamiento territorial rural**

Mediante el acuerdo 016 de 2000 "Por medio del cual se adopta el Esquema De Ordenamiento Territorial del municipio de Betulia Antioquia". En la revisión del EOT, (2013), se hace la definición de los diferentes usos de acuerdo con cada área de actividad que se pueden dar en el territorio municipal.

En la definición de usos del suelo rural, el municipio se encuentra zonificado de acuerdo con el área de actividad, la definición de cada uso se presenta en el artículo 163 del acuerdo del mencionado acuerdo, donde se da la definición respectiva para cada uso, teniendo en cuenta las limitaciones que presentan los suelos respectivos.

En el uso forestal se ubican los suelos que presentan limitaciones para el uso agrícola o pecuario, y por lo tanto deben estar cubiertos con bosques o rastrojos de forma permanente. Las áreas forestales podrán ser protectoras, productoras o productoras-protectoras.

En el uso forestal protector solamente se permite obtener productos secundarios del bosque, esto implica que el suelo debe permanecer permanentemente con bosques naturales o artificiales. Esta actividad Forestal protectora y productora se ubica en el costado nor occidental del municipio en las veredas Purco y el Cangrejo, de igual manera se evidencia en el costado sur occidental en las veredas La Mina, Quebrada Arriba, la Ureña y Las Vargas en donde se encuentran los valores más bajos del municipio existen factores complementarios como topografía, conectividad con el resto del municipio.

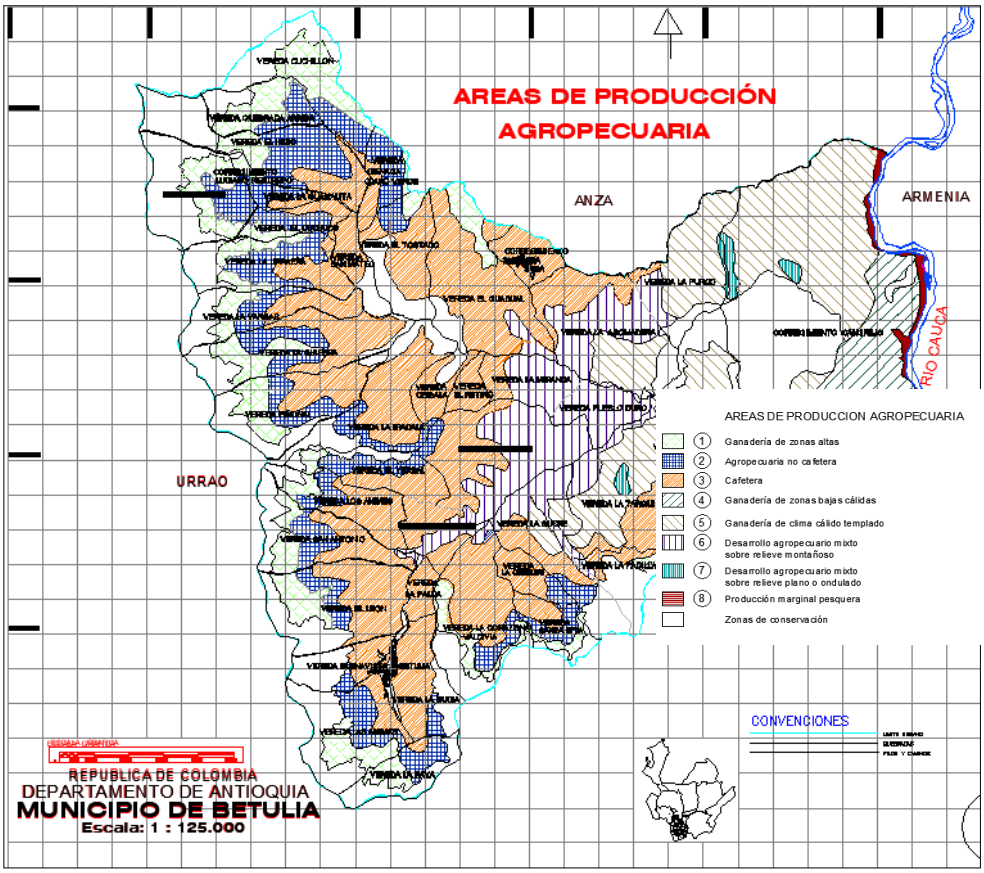
En el uso agropecuario se incluyen los suelos que son aptos para el uso agrícola o pastoril. El uso agropecuario incluye cultivos limpios, semi limpios, densos y ganadería.

En el uso silvoagrícolas: se incluyen los usos que armonizan los cultivos agrícolas y forestales, mediante una correcta utilización de los suelos con limitaciones para el uso continuado en agricultura y pastoreo.

Otra modalidad de uso que se permite es el uso para Cultivos agrosilvopastoriles en el cual se Combinan toda la agricultura, los bosques y el pastoreo, permitiendo la siembra, la labranza y la recolección de la cosecha por largos períodos vegetativos y el pastoreo de los cultivos y el bosque, sin dejar desprovisto de vegetación el suelo. ejemplo: bosques de aliso, pasto kikuyo.

El uso de cultivos silvopastoriles, en el cual se combinan el pastoreo y el bosque, no requieren remoción frecuente y continua del suelo, ni lo dejan desprovisto de una cobertura vegetal protectora, permitiendo el pastoreo permanente del ganado dentro del bosque.

Figura 30. Mapa usos del suelo rural Betulia



Fuente: EOT - Municipio Betulia (2000).

En cuanto a las actividades agropecuaria tradicional, presentando el café como el principal producto del municipio y se encuentra disperso por todo el municipio, en estos sectores se encuentran precios por hectárea que varían entre 30 y 40 millones en los sectores más lejanos, encontrado valores entre 40 y 50 millones de pesos por hectárea en los sectores más cercanos al casco urbano. Vale la pena resaltar que en el municipio no se presentan proyectos de vivienda campestre o parcelaciones plenamente desarrolladas.

El turismo en incipiente en el municipio, la actividad minera de la extracción de oro en algunas veredas de manera se practica de manera informal presentando alto impactos en la producción agrícola y ganadera en el municipio por reducción de estas áreas de producción a usos de minería.

En el municipio de Betulia la explotación minera se presenta como un factor negativo ya que se desarrolla de manera informal especialmente en las veredas La Mina, Guaduas y san Mateo en donde se realiza la extracción de oro, obstaculizando el desarrollo agropecuario.

5.6.4. **Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario**

La base de la economía del Municipio de Betulia es la producción agropecuaria, principalmente la caficultura que compone el 23% del territorio, en un segundo plano la ganadería extensiva, con el 68% del territorio y por último otros productos agrícolas con el 9%; como cultivos de pan coger tales como yuca, maíz, plátano y fríjol, y los cultivos comerciales como frutales (mango, cítricos y aguacate). PMGRD 2020 p65

Como producto principal en el sector agropecuaria, se encuentra la caficultura con un área productiva de 5.760 ha lo que representa el 86% de los productos agrícolas, siendo la producción cafetera con mayor grado de tecnificación, además muestra que el 68% de los caficultores son pequeños productores de menos de 20Ha con baja producción, y en general, su principal fuente de empleo es mano de obra familiar.

El valor del jornal para actividades agropecuarias es de $50.000 a $60.000 si es libre en horario de 7 a 5 pm. La tabla No. 19 presenta las áreas de cultivos en hectáreas cosechadas por año y el rendimiento de toneladas por hectárea principalmente para el segundo semestre del año 2022 de acuerdo con el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales (EVAS) 2019 - 2022, elaborado por la UPRA. Los datos de producción en el municipio se presentan a continuación:

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

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Café	4.980,08	0,75
Mango Kent, Keitt, Hilacha o Nam Doc	610,00	10,00
Naranja Valencia	300,00	12,00
Plátano consumo interno	240,00	4,00
Aguacate Hass	94,00	12,00
Caña Panelera	90,00	60,00
Banano consumo interno	7,00	15,00
Mandarina demás variedades	38,17	10,00
Limón Tahití	34,00	6,00
Frijol	19,00	0,70
Maíz Amarillo Tradicional	23,00	2,50

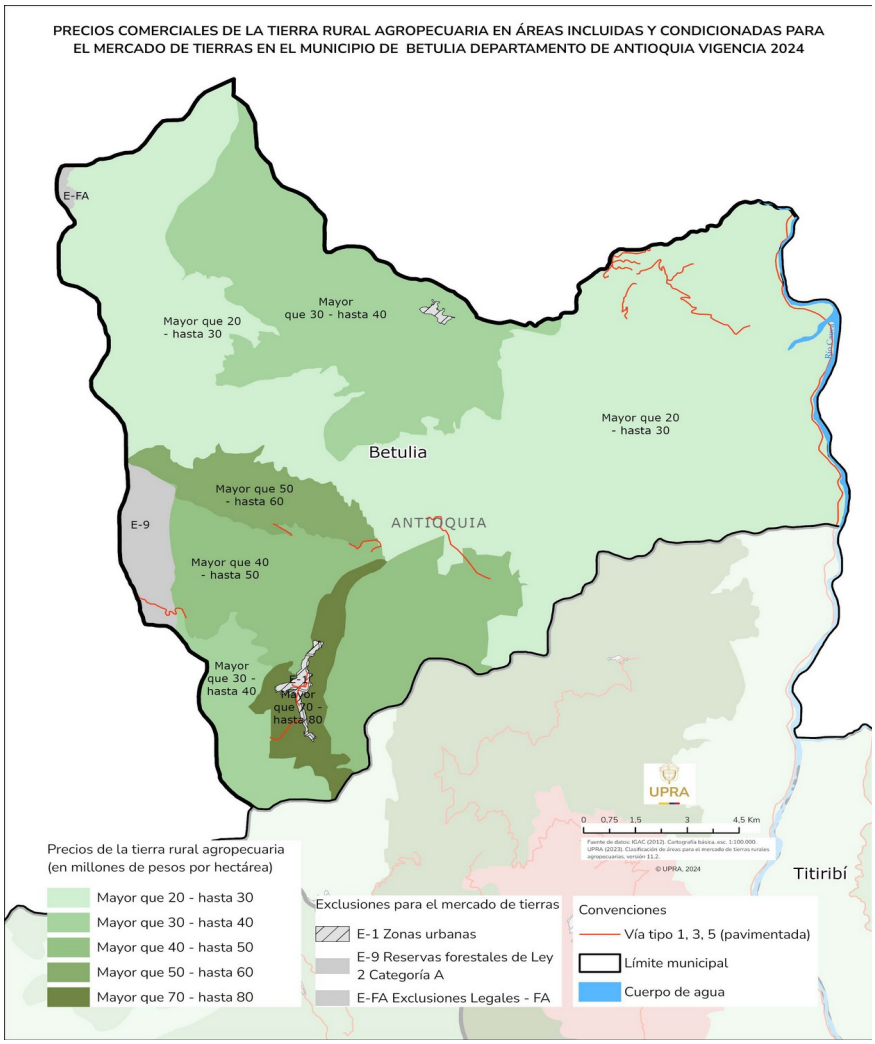
Fuente: EVA (2022).

Como se evidencia la tabla 2, el cultivo de café es el más representativa por área cosechada siendo esto característico para las dinámicas del mercado de tierras rurales, especialmente en las transacciones y acceso a tierras para el desarrollo de este importante cultivo no solo del municipio si no de la región del sur oeste antioqueño. Todos Los productos mencionados en la tabla No. 19 son comercializados dentro del mismo municipio, municipios aledaños y la ciudad de Medellín principalmente.

5.6.5. **Dimensión económica**

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

Figura 31. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en Betulia



Fuente UPRA (2023).

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Corresponde a las zonas de topografía escarpada ubicadas en el costado noroccidental del municipio en las veredas: Cuchillón, Quebrada arriba, El Indio, La Mina, La Urraeña en estos sectores se ha presentado dificultades de orden público. De igual manera este valor se encuentra en el costado nororiental del municipio en las veredas de: Purco, Cangrejo, Pueblo Duro, La Favorita, Tarqui, Saladitos, La Sucre y Santa Rita. En el costado sur occidental en las veredas de Buenavista y Las Animas. La accesibilidad a este sector se da a través de vías vehiculares sin pavimentar en regular estado. Estos sectores presentan valores potenciales más

bajos del municipio, el 53,96% del área presenta valores potenciales entre 27 a 34 puntos y tiempos de desplazamiento entre 1 y 2 horas del casco urbano.

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía escarpada, acceso por vías destapadas en regular y buen estado de conservación, con tiempos de desplazamiento desde el casco urbano menor a 1 hora, la accesibilidad a este sector se da a través de vías vehiculares sin pavimentar en regular y mal estado, el 85,31% del área en este rango presentan valores potenciales mayores varían entre 19 a 26 puntos. Principalmente se ubica en el costado norte del municipio en las siguientes veredas: Ciénaga Claro Verde, El Cucurucho, San Mateo, El Guadual, La Asomadera, inmediaciones del corregimiento de Altamira, La Miranda El Retiro y La Ceibala.

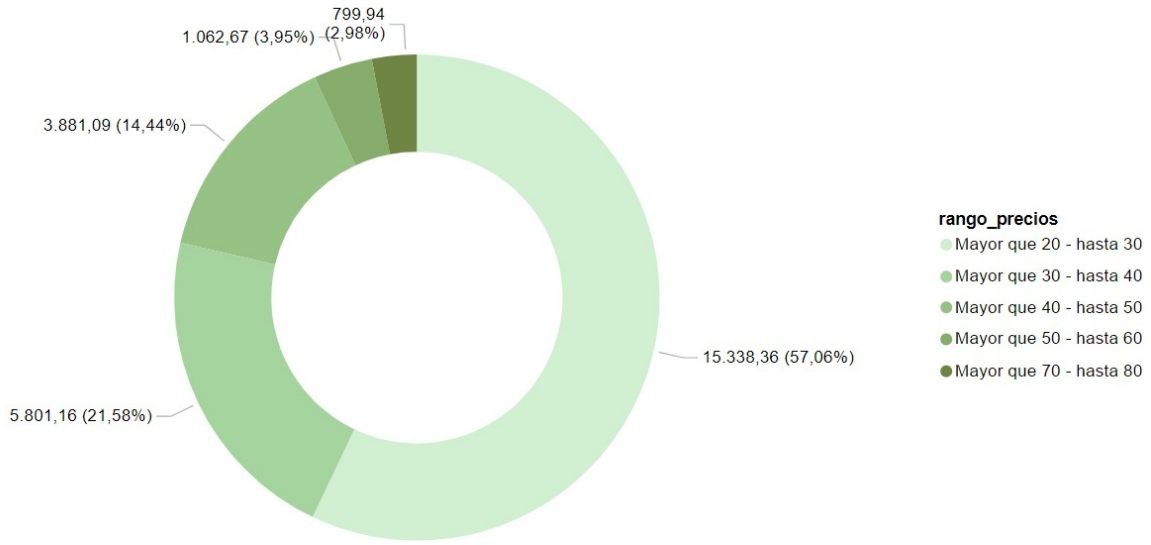
Mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía escarpada, acceso por vías destapadas en regular estado de conservación, con tiempos de desplazamiento desde el casco urbano menor a 1 hora en promedio, la accesibilidad a este sector se da a través de vías vehiculares sin pavimentar en regular estado, el 61,87% del área de esta zona presenta valores potenciales mayores varían entre 27 a 34 puntos. Principalmente se ubica en las veredas El León y San Antonio al costado occidental del municipio y las veredas Los Cibeles y La valdivia, ubicadas al costado sur del municipio.

Mayor que 50 hasta 60 millones por hectárea: Zonas de topografía escarpada, acceso por vías destapadas en regular estado de conservación, con tiempos de desplazamiento desde el casco urbano menor a 1 hora en promedio, la accesibilidad a este sector se da a través de vías vehiculares sin pavimentar en regular estado, el 69,95% del área en esta zona presenta valores potenciales mayores varían entre 19 a 26 puntos. Principalmente se ubica en las veredas El Yerbal y los Animes costado norte del casco urbano municipio, este sector se encuentra influenciado por la cercanía al casco urbano, estos factores inciden de manera positiva y significativa en el mayor valor de la tierra en relación con las otras zonas del municipio.

Mayor que 70 hasta 80 millones por hectárea: Zonas de topografía escarpada, acceso por vías destapadas en buen estado de conservación, con tiempos de desplazamiento desde el casco urbano menor a 1 hora en promedio, la accesibilidad a este sector se da a través de vías vehiculares sin pavimentar en regular estado, el 87,22% del área en esta zona presenta valores potenciales mayores varían entre 34 a 40 puntos. Pertenece a una franja ubicada en los costados norte y sur cercanos al casco urbano del municipio, en las veredas este sector se encuentra influenciado por la cercanía al casco urbano, a la vía que conecta con Salgar y Anzá. Las variables de vías y la cercanía al casco urbano definen el valor de esta zona.

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 20 hasta 30 millones por hectárea con un 57,06% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 32. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Betulia



Fuente: UPRA (2024).

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

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 20 hasta 30	15.338,36	Purco, Cangrejo, Pueblo Duro, La Favorita, Tarqui, Saladitos, La Sucre y Santa Rita. En el costado sur occidental en las veredas de Buenavista y Las Animas.	19 a 26 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1,0 ha Hasta 2,5 ha	Agrícola y pecuario.
Mayor que 30 hasta 40	5.801,16	Principalmente en el costado norte del municipio en las siguientes veredas: Ciénaga Claro Verde, El Cucurucho, San Mateo, El Guadual, La Asomadera, inmediaciones del corregimiento de Altamira, La Miranda El Retiro y La Ceibala.	19 a 26 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 40 hasta 50	3.881,09	El León y San Antonio al costado occidental del municipio y las veredas Los Cibeles y La valdivia, ubicadas al costado sur del municipio.	27 a 34 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1,0 ha Hasta 2,5 ha	Agrícola y pecuario
Mayor	1062,67	El Yerbal y los Animes	19 a 26 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1,0 ha	Agrícola,

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
que 50 hasta 60		costado norte del casco urbano municipio.			Hasta 2,5 ha	pecuario
Mayor que 70 hasta 80	799,94	La Falda La Sucia y la Raya.	35 a 40 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1,0 ha Hasta 2,5 ha	Agrícola, pecuario

Fuente: UPRA (2024).

En el municipio la oferta para el arrendamiento de tierras rurales es muy poco se ofertan suelos principalmente para la actividad, pero en realidad es muy exiguo.

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Pecuaria	De $ 25.000. a $ 30.000	Cabeza / Unidad	mes	El valor de arriendo varía entre $25.000 a $ 30.000 por cabeza de ganado para el desarrollo de la actividad pecuaria.

Fuente: Umata (2024).

5.6.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Betulia

El municipio de Betulia se destaca en las actividades agropecuarias, con producción de diferentes cultivos como, café principalmente ya que abarca más de un 80 % de la producción municipal, de igual manera se destacan el banano, los cítricos y el mango.

La conectividad vial con los municipios colindantes como Anzá, Urrao, Ebéjico, Pueblo Rico y Concordia tiene alta impacto en el mercado de tierras, ya que disponibilidad y acceso a vías permite menores recorridos a los centros de acopio y reduce costos en el transporte de los productos e insumos agropecuarios, en contraste, el regular y mal estado de las vías veredales, que permiten de manera negativa la comercialización de los productos agropecuarios.

La tenencia de la tierra influye notablemente en el valor unitario del suelo, ya que la informalidad es media en el municipio con un 57%, hecho que desfavorece la seguridad jurídica ocasionando una baja considerable en la oferta inmobiliaria.

Variables como valor potencial que expresa la capacidad de los suelos, y el tamaño predial no presentan una diferenciación marcada en los rangos toda vez que el 92,57% del área estudiada presenta valores potenciales de 19-34 puntos,

por su parte el 74,86% de los predios presentan tamaños prediales menores a 5 hectáreas, predominado oferta y demanda de minifundios.

Los tiempos de desplazamiento son un factor positivo en el municipio, ya que el 68,40% del área presentan tiempos de desplazamiento menores a una hora del casco urbano más cercano. En los menores rangos de precios comerciales se presentan tiempos de desplazamiento entre 1 y 2 horas.

5.7. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Caramanta

5.7.1. Dimensión contextual

El municipio de Caramanta se localiza en la región suroeste del departamento de Antioquia. El municipio limita por el norte con el municipio de Valparaíso, por el este y el sur con el departamento de Caldas, y por el oeste con el departamento de Caldas y con el municipio de Támesis. Su localización lo destaca como uno de los municipios productores de varias líneas agrícolas como café, aguacate y cacao.

El municipio de Caramanta tiene una extensión total de 9.052,18 hectáreas de las cuales el 99% corresponde a territorio rural, con una altura sobre el nivel del mar de 1.770 metros. El clima es cálido, con una precipitación promedio de 2.2250 mm y una temperatura media anual de 17°C.

El área rural está expuesta principalmente a la erosión por las condiciones climáticas de la zona han contribuido a que se intensifique el proceso erosivo. La población campesina en Caramanta se ve beneficiada de los pisos térmicos que presenta el municipio, particularmente se encuentran definidas tres zonas sobre las que se vienen estableciendo ciertos sistemas productivos agropecuarios: en la zona occidental se ubican las tierras que presentan producción de aguacate, en la zona centro oriental la predominancia la presentan las tierras con producción de café y sobre la margen del rio en el costado oriental la cría y levante de ganado bovino. De igual manera existe una amplia oferta de bienes inmuebles para ser tranzados en el mercado o para ser aprovechados

agrícolamente; inclusive la demanda la vienen presentando actores extranjeros interesados en invertir en el cultivo de aguacate y los cultivos forestales.

Las actividades agrícolas como el aguacate y el café ostentan la más alta representatividad frente a las demás actividades productivas del área rural, coadyuvados por las potencialidades de los suelos para la implementación y desarrollo de estos sistemas productivos. La producción agrícola, pecuaria y forestal permite la baja consolidación de usos de la tierra diferentes a los agrotradicionales, caso opuesto al que presenta el municipio de La Pintada. Frente al mercado de tierras se ha empezado a evidenciar un aumento del precio de la tierra por la participación de los intervinientes extranjeros y algunos connacionales que ven atractivas las zonas aledañas al rio cauca para la parcelación y construcción de vivienda campestre, sin embargo, no está densificado como ocurre en municipios próximos a la vía nacional pacifico dos.

Actualmente el municipio de Caramanta además de su cabecera municipal está conformado en su área rural por 21 veredas y 3 corregimientos. La margen occidental del municipio que colinda con Támesis se destaca por el desarrollo de actividades forestales y los usos de conservación y protección de recursos de importancia ecosistémica; allí participan veredas como La Cascada, Olivares y parte de Conde donde también se desarrolla turismo contemplativo. Desde el punto de vista productivo agrícola, en la zona centro occidente predomina el cultivo de aguacate producido por inversionistas extranjeros principalmente Cartama y unos pocos nacionales medianos y pequeños productores.

Sobre estas zonas se viene dinamizando el mercado de tierras gracias a la inversión en obras de infraestructura para el ingreso, transporte y egreso de materia prima y productos agrícolas cosechados. Los precios de la tierra rural han aumentado y ha sido un factor clave que evidencia que las actividades agrícolas tradicionales que se desarrollaban allí tengan una baja representatividad frente al cultivo de aguacate, quizá porque hubo cambio de propietario sobre esas tierras. Además de lo anterior son zonas que concentran la mayor oferta en cuanto a servicios e infraestructura que han permitido que la

población allí asentada pueda satisfacer necesidades de una manera más próxima e inmediata por tener cercanía a la cabecera urbana principal, propiciando el desarrollo de estas zonas y un mayor dinamismo comercial, cultural y educativo.

La zona centro oriental destina sus tierras a actividades económicas agrícolas donde predomina el cultivo de café y algunos cítricos, que son acopiados en el corregimiento de Sucre lo que les permite tener competitividad para la comercialización de los productos del sector rural, además de consolidar a este corregimiento como la puerta de entrada al municipio y la puerta de salida para llevar la producción a municipios nodo regionales como La Pintada. Aunque normativamente sobre estas zonas predomina la actividad agropecuaria tradicional, la oferta de parcelas para la construcción de vivienda campestre y condominios ha generado una menor oferta potencial para la producción de alimentos dando paso a la consolidación de estos otros usos en polígonos que normativamente son reglamentados.

Aun cuando los precios comerciales de la tierra identificados con presencia de usos pecuarios en ganadería bovina en la zona oriental del municipio, en límites con el rio cauca, son los más bajos del municipio, estas tierras dejan de ser atractivas para los productores o inversionistas del sector agro, pues se vienen definiendo polígonos reglamentados por el instrumento de planificación territorial para la construcción de vivienda campestre y como consecuencia, se pueden presentar precios de la tierra rural que se acerquen a los 250 millones de pesos por hectárea; no obstante, en la generalidad aun predominan precios aproximados a los 40 millones de pesos por hectárea. De presentarse el valor más alto se asumiría que el establecimiento de cualquier sistema productivo agropecuario se vuelve inviable dados los altos precios comerciales de la tierra y la norma de uso estaría dada por la vivienda campestre.

Con relación a los servicios públicos del área rural, el servicio de energía eléctrica presenta una cobertura de 90%. Por su parte, el servicio de acueducto en Caramanta tiene una cobertura de aproximadamente el 85% del área rural y las

zonas que no cuentan con este servicio es captada por las fuentes de agua aledañas a los predios. El municipio de Caramanta cuenta con afluentes de agua muy importantes, gracias a su localización son rodeaos de cascadas y ríos como el Cauca, Rio Arquia, Rio Conde y Quebrada Vequedo. Estos son los afluentes más importantes y de los que se capta agua que suple mínimamente la ausencia de redes de acueducto de agua potable. Actualmente se presenta una cobertura de servicios de internet y telecomunicaciones en aproximadamente el 80% del área rural y en el 100% de la zona urbana.

Específicamente en la zona oriental del municipio en límites con el rio Cauca el abastecimiento de Agua es deficiente, sin embargo, en esta zona es donde se vienen consolidando proyectos de vivienda campestre y casas de descanso que generan presión sobre los suelos rurales agropecuarios y empiezan a aumentar el precio comercial de la tierra; caso opuesto al identificado en el corregimiento cascadas y su zona rural donde los precios se clasifican en los mayores rangos de valor identificados en Caramanta, dadas las características físicas de los suelos y la normatividad legal vigente adoptada por el instrumento de planificación territorial.

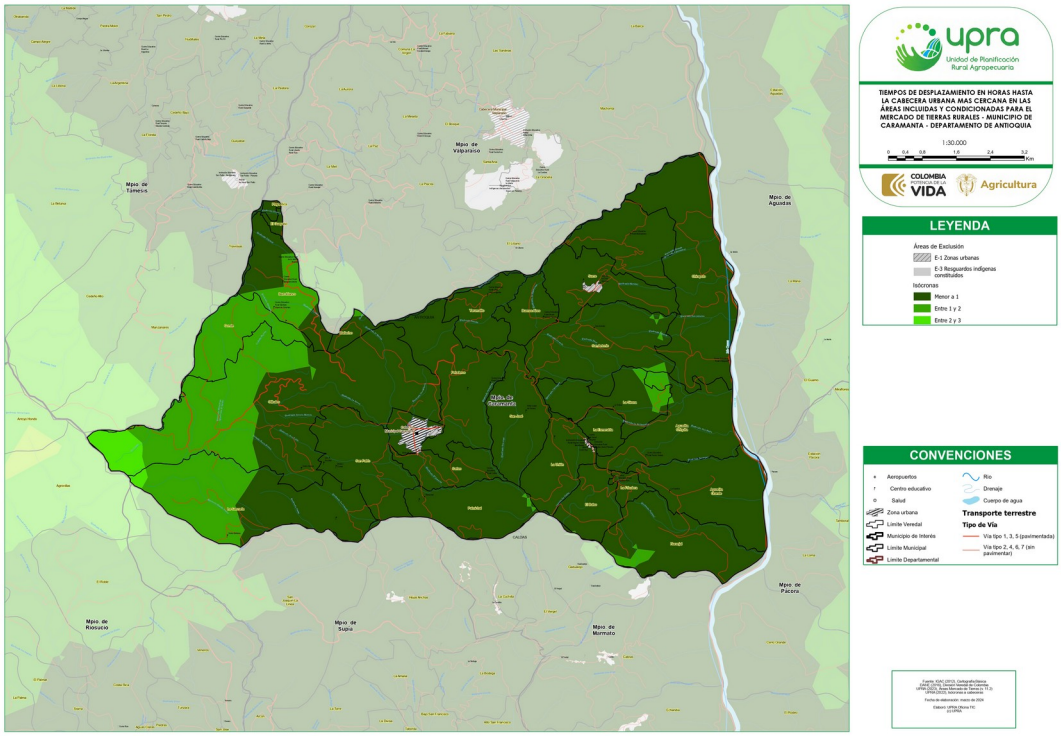
En términos de cobertura vial rural, el municipio de Caramanta cuenta con dos vías de acceso terrestre disponibles, que permiten el paso de servicio de transporte como lo son la vía que de Valparaíso conduce a Caramanta y de Caramanta a Supia (Caldas). En términos generales, sobre el área rural se estima que Caramanta presenta conectividad en cerca del 90% de su territorio, no obstante, con algunos tramos en deficiente estado de conservación que limita la transitabilidad de los pobladores rurales.

Además, cuenta con un sistema de comunicaciones que le permite acceso a municipios que son despensa agrícola de la región suroeste como Támesis o Valparaíso, inclusive conectarse con aquellos a los que se les proveen productos como La Pintada, que permite servir de nodo para acopiar, comercializar y distribuir lo producido en Caramanta.

En términos generales, la cobertura de infraestructura vial en el municipio es sobresaliente y permite que la conectividad con la cabecera urbana no supere la hora de recorrido, caso común en todo el territorio municipal. Esta cercanía al centro urbano principal no incide de manera considerable en el mercado de tierras rurales debido a que el municipio tiene facilidad de acceso por diferentes vías intermunicipales pavimentadas y en excelente estado de conservación y la comunicación interna es dotada en una amplia oferta de infraestructura vial pese a que en algunos tramos se presenten bajas especificaciones técnicas y dificultad para transitar en algunas épocas como las invernales.

El municipio se caracteriza por tener fácil acceso entre el área urbana, los corregimientos y las veredas, con tiempos de desplazamiento que son predominantemente inferiores a 2 horas de recorrido, 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 Caramanta



Fuente: UPRA (2024).

Caramanta cuenta con buena oferta de presencia institucional o por lo menos con proximidad a ellos frente a otros municipios del departamento. En el municipio se encuentran establecidas oficinas del Banco Agrario, operadores y corresponsales bancarios, puntos financieros, bancos, puntos de giro y registraduría. Salvo los anteriores servicios ofertados por entidades públicas y privadas, los habitantes deben desplazarse a municipios de la región que cuenten con mayor oferta institucional como lo es Valparaíso que inclusive es circulo registral de este núcleo de municipios y cuenta con sede física de la Superintendencia de Notariado y Registro – SNR que permite el registro de la propiedad inmueble de municipios bajo su jurisdicción. Caramanta cuenta con establecimientos de comercio, actividad cultural, centros de salud, instituciones de educación básica y media, que benefician a la población rural y les permiten realizar trámites de manera más expedita y sin incurrir en gastos desmesurados por el desplazamiento para su consecución.

Actualmente en el municipio de Caramanta cuenta las sedes educativas Liceo Gómez Ochoa y la escuela Francisco Montoya Kennedy que, aunque se destaquen por presentar el mayor número de alumnos matriculados, brindan enfoque de bachillerato académico. Dado que no se presenta formación con enfoque agropecuario, de algún modo se desincentiva la trasferencia de conocimientos tradicionales del área rural y se desestimula aún más la apropiación de los infantes por las actividades agrícolas y pecuarias, contribuyendo a la migración de este grupo de población y sus familias a territorios artificializados.

Frente a los servicios de salud, los habitantes tanto de las zonas rurales se ven beneficiados con brigadas de salud, pero deben desplazarse hasta la zona urbana que cuenta con infraestructura de salud instalada de primer nivel. En los corregimientos de Alegrías, Sucre y Barro Blanco se prestan servicios de atención básica y en algunos casos les beneficia el desplazamiento hasta el centro urbano de La Pintada e inclusive a otros municipios como Valparaíso y Támesis. Esta condición no impacta en la dinámica del mercado de tierras que se

presenta en la zona dada la proximidad que tienen los habitantes rurales con la zona urbana principal o las zonas urbanas más próximas donde se encuentra la oferta institucional.

El municipio no cuenta con distritos de riego que suplan las necesidades dadas las adversidades climáticas de las épocas soleadas o distritos de drenaje que ayuden a circular el agua que pueda llegar a generar encharcamientos. El aprovechamiento de las corrientes de agua posibilita el desarrollo de cultivos permiten obtener mayores rendimientos y garantizar la obtención de la cosecha en cualquier época del año. Lo expuesto antes evidentemente impacta en el precio de la tierra pues las tierras con mejores capacidades edafoclimáticas son las que están siendo aprovechadas para el establecimiento y desarrollo de cultivos como los ya mencionados.

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

Dada su condición de proximidad a la vía nacional que de Manizales (Caldas) conduce a Medellín, el índice de riesgo de victimización en Caramanta presenta el nivel categórico más bajo de la clasificación regional, adoptando un índice cercano al 0,05 en la medición del IRV, generando una alta percepción de seguridad lo que podría tener un impacto positivo en el mercado de tierras rurales para los diferentes agentes intervinientes de este mercado, a pesar de la distancia a nodos departamentales como por ejemplo la capital.

En el municipio hay algunas iniciativas de asociatividad de mujeres rurales y otras asociaciones relacionadas con la caficultura. Los productos generados y transformados por algunas de estas asociaciones, como la de mujeres, se ofertan en mercados locales, con lo cual se establecen circuitos cortos de comercialización directa entre productores y consumidores. Adicionalmente

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

Dadas las condiciones poco atractivas que los jóvenes evidencian del sector rural, presentan desinterés por la permanencia en el campo y el desarrollo de cualquier actividad productiva agropecuaria, lo que se traduce en migración de este grupo poblacional hacia zonas urbanas y hacia actividades opuestas a la producción de alimentos como el comercio; las consecuencias son el envejecimiento de la población rural por la falta de relevo generacional y presuntamente la constante reducción del área sembrada por los productores tradicionales, dando lugar a la consolidación de los grandes productores tanto de origen nacional como extranjero y el establecimiento de otros sistemas que no atienden la seguridad y soberanía alimentaria de Caramanta ni de la región.

5.7.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

De acuerdo con el Censo Nacional de Población y Vivienda (DANE, 2018), para el año 2024 el municipio de Caramanta cuenta con una población de 4.920 personas, su cabecera municipal registra 2.508 habitantes que representan el 51% y, en los centros poblados y la zona rural dispersa, 2.412 habitantes que representan el 49% restante de la población.

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). Caramanta se clasifica en la categoría de ruralidad intermedia, constituida por 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/km2) (DNP, 2014).

Los campesinos son propietarios de tierras con tamaños predominantemente identificados en el rango mayor a 20 hectáreas hasta 50 hectáreas, la mayoría destinadas al uso agrícola en cultivos de café y aguacate y otros en el rango mayor a 100 hectáreas hasta 200 hectáreas para usos pecuarios en ganadería bovina. La tenencia de la tierra se ha dado principalmente por sucesiones de manera informal (documentos sin protocolizar) y por compraventas que son protocolizadas en la oficina de registro de instrumentos públicos ubicada en el municipio de Támesis.

El municipio presenta el quinto mayor índice de informalidad de la región suroeste con un 0.54 puntos clasificado dentro del rango de 50% a 75% en la tenencia de la tierra en relación con el resto de los municipios (UPRA, 2020). Las formas de adquirir la tierra son básicamente dos, la sucesión y la compraventa. El porcentaje de informalidad se encuentra en el tercer rango de clasificación, porcentaje que puede ser explicado por la ausencia inmediata de las oficinas de la SNR en el municipio y por la tradición de efectuar sucesión entre familiares sin protocolizar. En la medida que este índice sea bajo se podría lograr una mayor participación de agentes intervinientes del mercado, garantizar seguridad jurídica en la tenencia de la tierra y ofertar en un mercado más amplio las tierras rurales del municipio.

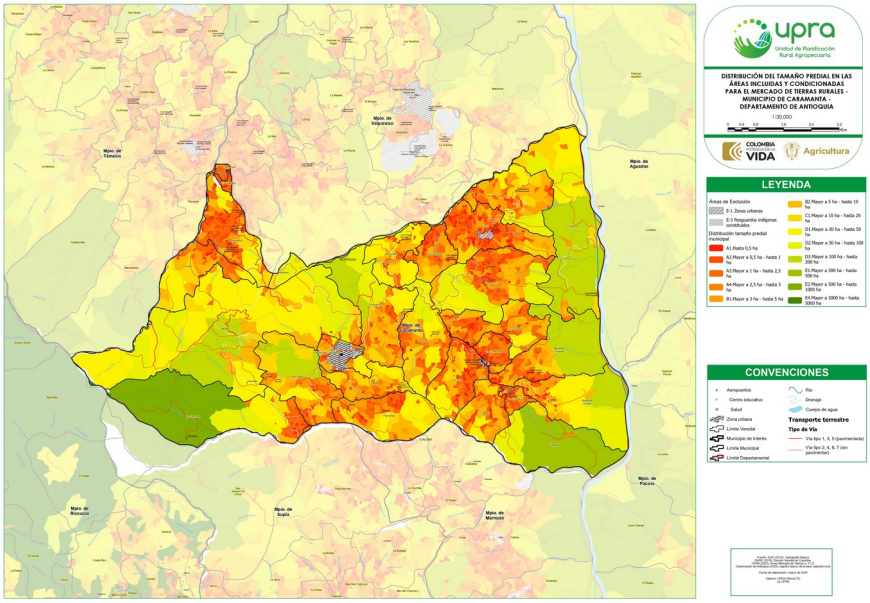
El mapa de distribución del tamaño de la propiedad rural en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras elaborado por la UPRA, indica que los predios se encuentran predominantemente distribuidos en dos grandes rangos de tamaño: el primero con áreas promedio que oscilan en el rango mayor a 1 hectáreas hasta 50 hectáreas, localizados en la zona centro del municipio, mientras que aquellos de grandes extensiones presentan áreas que oscilan en el rango mayor a 50 hectáreas hasta 200 hectáreas y se localizan hacia la zona oriental y occidental en límites con el municipio de Támesis y el rio Cuaca, respectivamente. Sobre estos últimos, las tierras se han destinado principalmente para el establecimiento de ganadería bovina, actividad que se ve atraída por las condiciones físicas de los suelos tales como la pendiente y la

profundidad de los suelos, desplazando en cierta medida las actividades tradicionales y generando un aumento de los precios explicado por la demanda de tierras que se presenta para la transformación, inmediata o a futuro, en usos campestres y residenciales.

En Caramanta se ha identificado una relación directa entre el precio de la tierra y los tamaños prediales, siendo los predios de menor área los que presentan los precios comerciales de la tierra predominantemente superiores de acuerdo con lo identificado en el municipio; los precios más altos comprenden parte de veredas como La Unión, La Esmeralda, La Frisolera, Sucre, San Antonio y la Sirena.

Los predios que se localizan en la zona centro oriental del municipio presentan rangos de precio de hasta 2 veces más que el rango localizado en la oriental; este incremento analizado a partir del límite superior de cada rango. La razón de la fragmentación predial puede ser el resultado de la aptitud de los suelos, la cercanía a los principales centros urbanos y el desarrollo de actividades agrícolas frente a las actividades de cría bovina.

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



Fuente: UPRA (2024).

5.7.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

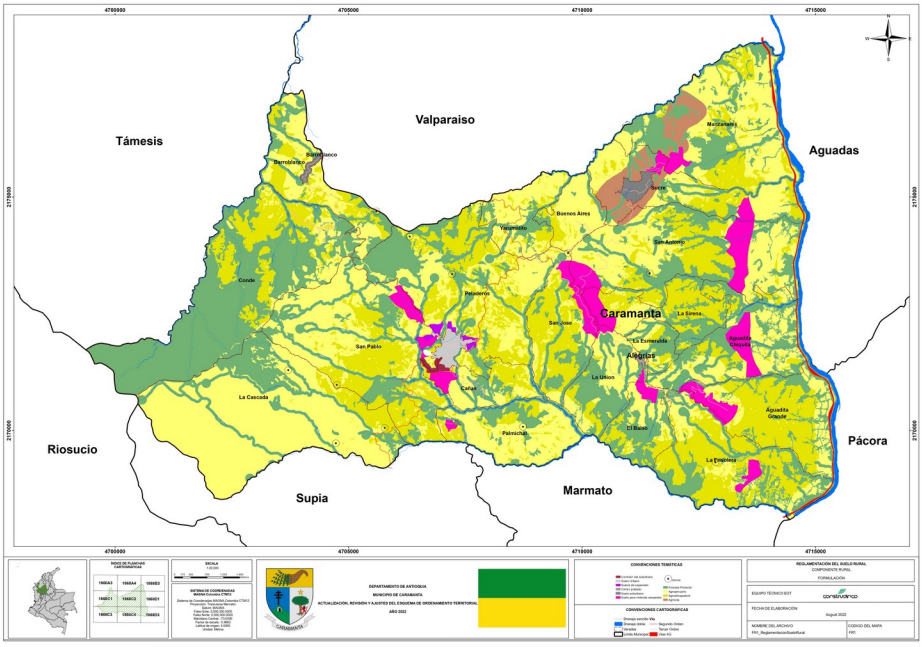
Actualmente el Esquema de Ordenamiento Territorial está reglamentado por el acuerdo 008 de 2022 "por medio del cual se actualiza y se adopta un nuevo esquema de ordenamiento territorial para el municipio de Caramanta" en el titulo 3 se definen las Áreas de actividad en suelo rural. Los usos del suelo rural y el suelo rural suburbano se citan a partir del articulo 281 con la definición del suelo rural.

El uso reglamentado que presenta la mayor cobertura de área es el destinado a la producción agropecuaria y agrosilvopastoril. Este uso se localiza en gran parte del territorio rural, en los que se presentan usos actuales de ganadería bovina y cultivos de aguacate y café, lo que evidencia usos aparentemente adecuados sobre la reglamentación definida en el EOT. En la zona donde predominan los cultivos de café se identificaron los mayores rangos de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria del municipio, favorecido por su proximidad al centro urbano del corregimiento Sucre y la vía intermunicipal que conduce a La Pintada.

De manera seguida, el área destinada la actividad agrícola con cultivos de aguacate se localiza predominantemente en la zona occidental y esporádicamente en algunos predios del costado norte municipal. Sin embargo, aunque normativamente se encuentren definidos unos polígonos para la construcción de vivienda campestre, se vienen presentando parcelaciones que tienden a destinar su uso de agrícola, pecuario o agrosilvopastoril al residencial; particularmente este fenómeno se viene presentando sobre el costado occidental del municipio y en la margen del rio Cauca.

La relación con los precios comerciales de la tierra rural muestra que las zonas que se destinaron para actividades pecuarias presentan valores bajos frente a los que se identificaron en las áreas con destinadas a la producción agrícola. De manera inversa, las zonas que normativamente presentan polígonos para la construcción de vivienda campestre presentan precios comerciales de la tierra que pueden alcanzar los 250 millones de pesos por hectárea.

Figura 35. Mapa de usos principales del suelo rural del municipio de Caramanta



Fuente: Alcaldía Municipal de Caramanta (2022)

5.7.4. **Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario**

La dinámica económica con la que actualmente basa sus ingresos Caramanta está en las actividades agrícolas con producción de aguacate, café y algunas pocas zonas en cacao y el sector pecuario con ganadería bovina. La producción agrícola fija un reglón importante en la economía de este municipio y se caracteriza por ser de mediana a pequeña escala a excepción del Café y el aguacate; sobre este último existen empresas como Cartama que producen la mayor cantidad de este producto en el municipio y los posiciona agentes estratégicos en el mercado de tierras toda vez que vienen ampliando su área sembrada lo que podría inferir que vienen adquiriendo tierras para ampliar la escala de producción.

A pesar de tener proximidad a las principales centrales de comercialización, abasto y distribución de la región, en Caramanta se realizan algunos procesos de transformación para los productos derivados del café y las artesanías.

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 Caramanta registra como principal renglón productivo el café, seguido por el plátano y el aguacate.,

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

CULTIVO	ÁREA COSECHADA (ha)	RENDIMIENTO (Ton/ha)
Café	637,88	1,02
Plátano consumo interno	548	3,5
Banano consumo interno	113	12
Aguacate Hass	62	20
Cardamomo	22	13
Aguacate demás variedades	21,5	12
Naranja Valencia	18	12

Fuente: UPRA (2022a)

Es evidente que existe diversidad de cultivos establecidos en Caramanta que lo pueden catapultar como una despensa agrícola de la subregión y una fuente de empleo para los habitantes del área de influencia; es claro aún que los pequeños y medianos productores orientan sus actividades a usos del sector agricultura y ganadero en cría y levante de bovinos.

Aunado a lo anterior, se desarrollan algunas capacitaciones técnicas por parte del SENA que favorece la transferencia de conocimientos por parte de este servicio educativo de aprendizaje para la implementación y puesta en marcha de sistemas y proyectos productivos agrícolas predominantes en la zona.

En conclusión, como los principales renglones productivos del sector rural se destacan por la parte agrícola el cultivo de café, aguacate y plátano y por la parte pecuaria el aprovechamiento de tierras para la producción de carne de ganadería bovina. El valor promedio del jornal en la región es de $55.000 diarios para la jornada de 07:00 am a las 4:00 pm

5.7.5. Dimensión económica

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

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía escarpada (f), vías en mal estado de conservación y valores potenciales entre 19 y 26 puntos, definiendo estos suelos como malos a muy malos de acuerdo con la descripción de las unidades físicas homogéneas. No existe oferta de cobertura de servicios públicos de acueducto veredal ni de energía eléctrica. Este rango se presenta en el sector occidental de Caramanta, en límites con el municipio de Támesis sobre las veredas Olivares, Conde y La Cascada, el tiempo de desplazamiento a la cabecera es de hasta 2 horas. Se identifican polígonos definidos normativamente como forestal protector.

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: Son zonas de topografía inclinada, vías en regular y aceptable estado de conservación, buena cobertura de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica. Los valores potenciales predominantes son 27 y 34 puntos que definen las clases 10 descrita como mala según las unidades físicas homogéneas. Este rango se presenta en la zona rural ubicada al costado oriental del municipio sobre la margen del rio Cauca, destacándose en veredas como Chirapotó, Aguadita Chiquita, Aguadita Grande y Naranjal. El tiempo de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana menor a 1 hora. Es una zona donde se presenta actividad pecuaria en ganadería bovina.

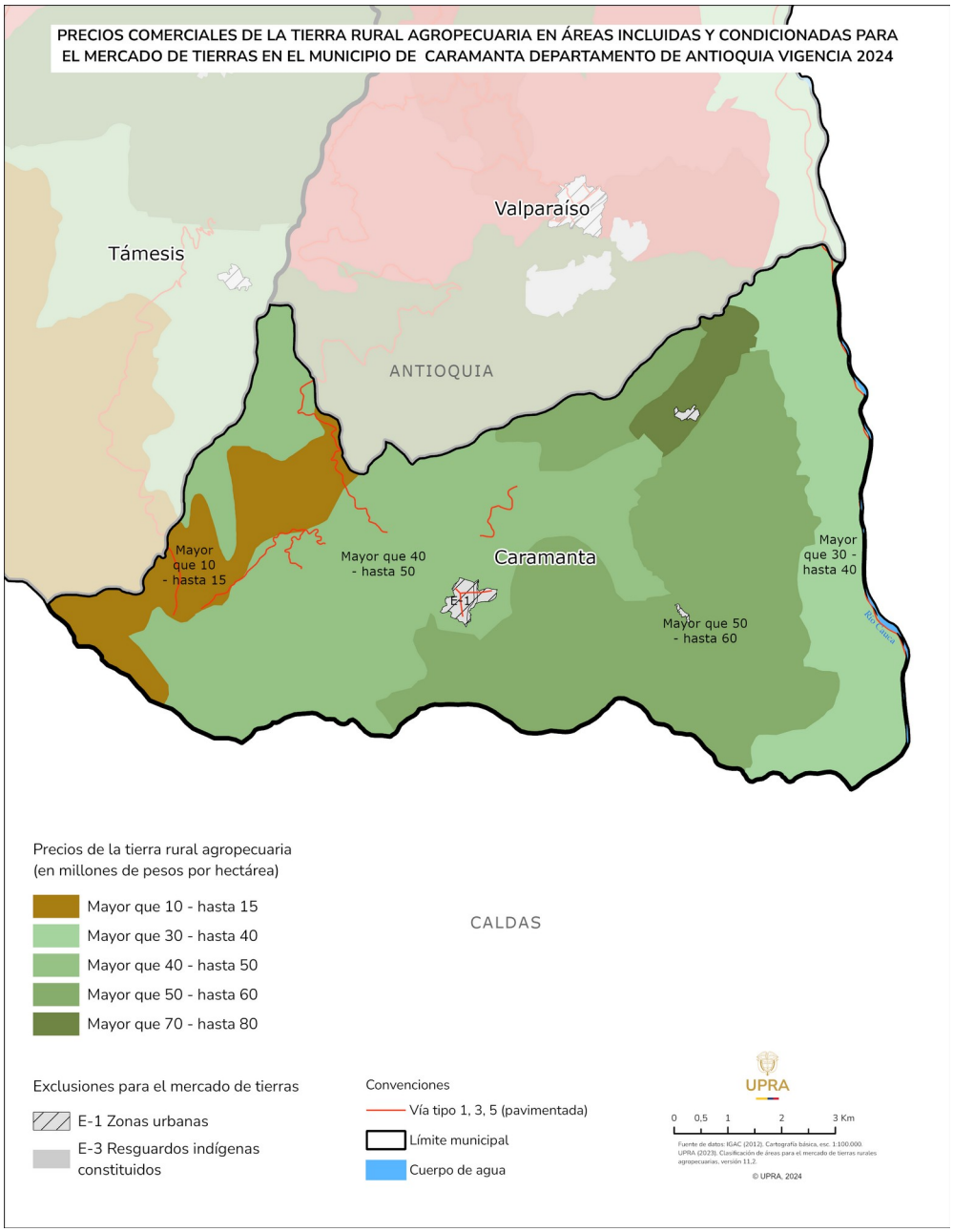
Mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía inclinada, buen acceso vehicular con vías en buen estado de conservación y proximidad al centro urbano del municipio de Caramanta. Existe una buena cobertura de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica. Los valores potenciales predominantes se encuentran en el rango de 35 a 40 puntos que describe estas tierras como regulares a malas de acuerdo con las unidades físicas homogéneas. En este rango se presenta el tiempo de desplazamiento más

corto a la cabecera principal más cercana con menos de 30 minutos de recorrido. Es una zona donde se evidencia el predominio de cultivos como el aguacate.

Mayor que 50 hasta 60 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía ondulada, buen acceso vehicular con vías en buen estado de conservación y proximidad a la vía principal que de Caramanta conduce a Valparaíso y La Pintada. Existe una buena cobertura de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica. Los valores potenciales predominantes se encuentran en el rango de 27 a 34 puntos. Este rango se presenta en la parte centro oriental del municipio, sobre los que el tiempo de desplazamiento a la cabecera principal más cercana es menor a 1 hora. Es una zona donde se evidencia producción de café y plátano.

Mayor que 70 hasta 80 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía plana, buen acceso vehicular con vías en buen estado de conservación y proximidad al corregimiento Sucre. Existe una buena cobertura de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica. Los valores potenciales predominantes se encuentran en el rango de 59 a 63 puntos que es descrito por las unidades físicas homogéneas como tierras moderadamente buenas a medianas. Este rango se presenta en la parte nororiental del municipio, el tiempo de desplazamiento a la cabecera principal más cercana es menor a 1 hora y tiene proximidad a la zona urbana del municipio de Valparaíso y La Pintada. Es una donde se evidencia viviendas para descanso y cultivos de café y plátano en baja escala.

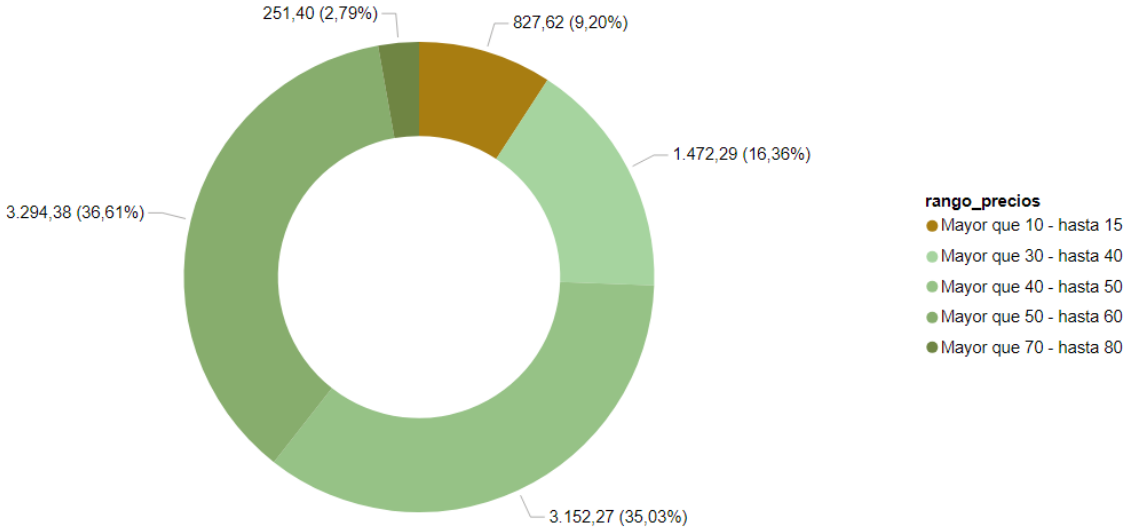
Figura 36. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Caramanta



Fuente: UPRA (2024)

La siguiente grafica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Caramanta, donde el rango de precio predominante es mayor que 50 hasta 60 millones de pesos por hectárea con un 36,61% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 37. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Caramanta



Fuente: UPRA (2024)

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

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de valor potencial predominantes	Tiempo de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominantes por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 10 hasta 15	827,62	La Cascada, Olivares y Conde	19 a 26	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha	Forestal
Mayor que 30 hasta 40	1.472,29	Chirapotó, Aguadita Chiquita y Grande y Naranjal	27 a 34	Menor a 1 hora	Mayor a 10 ha hasta 20 ha	Pecuario
Mayor que 40 hasta 50	3.152,27	San Pablo, Peladeros, Cañas y Buenos Aires	35 a 40	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agrícola
Mayor que 50 hasta 60	3.294,38	La Unión, Alegrías, La Esmeralda y La Sirena	27 a 34	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agrícola
Mayor que 70 hasta 80	251,40	Sucre y Manzanares	59 a 63	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agrícola y Vivienda campestre

Fuente: UPRA (2024).

En el municipio no existe oferta para el arrendamiento de tierras rurales

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

Caramanta se destaca como uno de los municipios principales de la región suroeste del departamento de Antioquia, consolidándose como uno de los mayores productores agrícolas de la subregión.

En el municipio se han venido desarrollando actividades agropecuarias, predominantemente aquellas que destinan tierras para la producción de aguacate, café y plátano dadas las condiciones edafoclimáticas de la zona y que a su vez tienen potencial para comercializar en los principales mercados del departamento como la central mayorista en Medellín.

Las actividades agrícolas, particularmente de café, tienen alta representatividad favorecido por las potencialidades de los suelos para la implementación y desarrollo de estos sistemas productivos. La alta producción de esta línea agrícola ha permitido que entidades del orden nacional como el Banco Agrario o asociaciones como la federación nacional de cafeteros hagan presencia en el municipio; lo anterior favorece el mercado de tierras por la facilidad que tienen los productores para acceder a créditos agropecuarios para el desarrollo de estas líneas productivas y la asistencia técnica por Fedecafe para los productores vinculados a la federación.

La cercanía al municipio de La Pintada le permite tener competitividad para la comercialización, acopio y distribución de diferentes productos. Estas características impulsan a Caramanta como un territorio potencialmente atractivo para la producción agropecuaria y la inversión de locales y extranjeros; esto ha generado ampliación la oferta para la consolidación de vivienda campestre y ha aumentado en el precio de la tierra rural.

Aunque normativamente sobre estas zonas predomina la actividad agropecuaria tradicional, la parcelación para la construcción de vivienda campestre ha generado una menor oferta potencial para la producción de alimentos dando

paso a la consolidación de otros usos que, en algunos casos, no se correlaciona con lo normado.

5.8. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Ciudad Bolívar

5.8.1. Dimensión contextual

Ciudad Bolívar es un municipio localizado en el departamento de Antioquia, aproximadamente a 105,00 kilómetros de la capital del departamento Medellín, En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado en la región occidental del departamento. Ciudad Bolívar limita al Norte con el municipio de Salgar, al Sur con el municipio de Betania, al este con los municipios de Pueblo Rico e Hispania y al Oeste con el departamento del Choco. De acuerdo con la clasificación de Holdridge se encuentra dentro de Bosque Húmedo Premontano (bh-PM).

La temperatura media multianual es de 22°C, cuenta con clima cálido húmedo y medio húmedo. En el municipio de Ciudad Bolívar sólo se presenta un piso térmico, medio. Esta región climática está comprendida en la zona aproximadamente en los 1.200m.s.n.m., finalmente la precipitación se encuentra entre 1000mm y 4000mm anuales. Las condiciones meteorológicas, geomorfológicas y de suelos permiten el establecimiento de cultivos permanentes y transitorios, este es el caso de los cítricos, plátano y el principal eje de la economía local, el café.

Como factores de riesgo a destacar se encuentran los asociados a deslizamientos en las zonas mas montañozas, caso particular de la vereda.

El municipio en su zona rural está compuesto por las veredas: La hondura. La Lindaja, Remolino, San Miguel, La Angostura, La Arboleda, Farallones, Sucia Indígena, La Sucia, Los Billares, Buenavista, La Carmina, La Granja, Manzanillo, Bolívar Arriba, La Linda, Los Monos y Amaranto.

El municipio en términos generales cuenta con una buena infraestructura vial, permitiendo el acceso a todas las veredas, varias de ellas cuentan con tramos pavimentados o en placa huella, más sin embargo la topografía local se caracteriza por las altas pendientes, desencadenando a que sea necesario realizar mantenimiento frecuente de todas las vías terciarias principalmente en épocas de invierno. En la zona rural se cuenta con la respectiva maquinaria para que ninguna zona se quede sin acceso por más de un día, facilitando la comunicación contante con el casco urbano municipal.

En lo que respecta a los servicios públicos, en la zona rural del municipio el acueducto presenta una cobertura del 100%, en la actualidad se cuenta con tres acueductos municipales y aproximadamente treinta veredales, las fincas que no tienen acceso a los diferentes tipos de acueducto cuentan con hasta tres nacimientos de agua, por lo cual el acceso al líquido vital es muy bueno en términos generales. Es de resaltar que en todas las veredas el municipio cuenta con predios de reserva para el abastecimiento de los diferentes acueductos.

La cobertura del servicio de energía eléctrica es del 100%, servicio que se presta de forma permanente y generalmente sin interrupciones, por lo cual ninguna vereda presenta algún tipo de rezago, si alguna finca no cuenta con el respectivo servicio está ligado a la falta de interés del propietario.

El servicio de comunicaciones en el municipio es bueno, este es prestado por medio de empresas cómo Claro con una buena cobertura y calidad del servicio, en el caso del internet se presenta bastante intermitencia principalmente cuando llueve, actualmente se pretende aumentar la velocidad de navegación en el municipio.

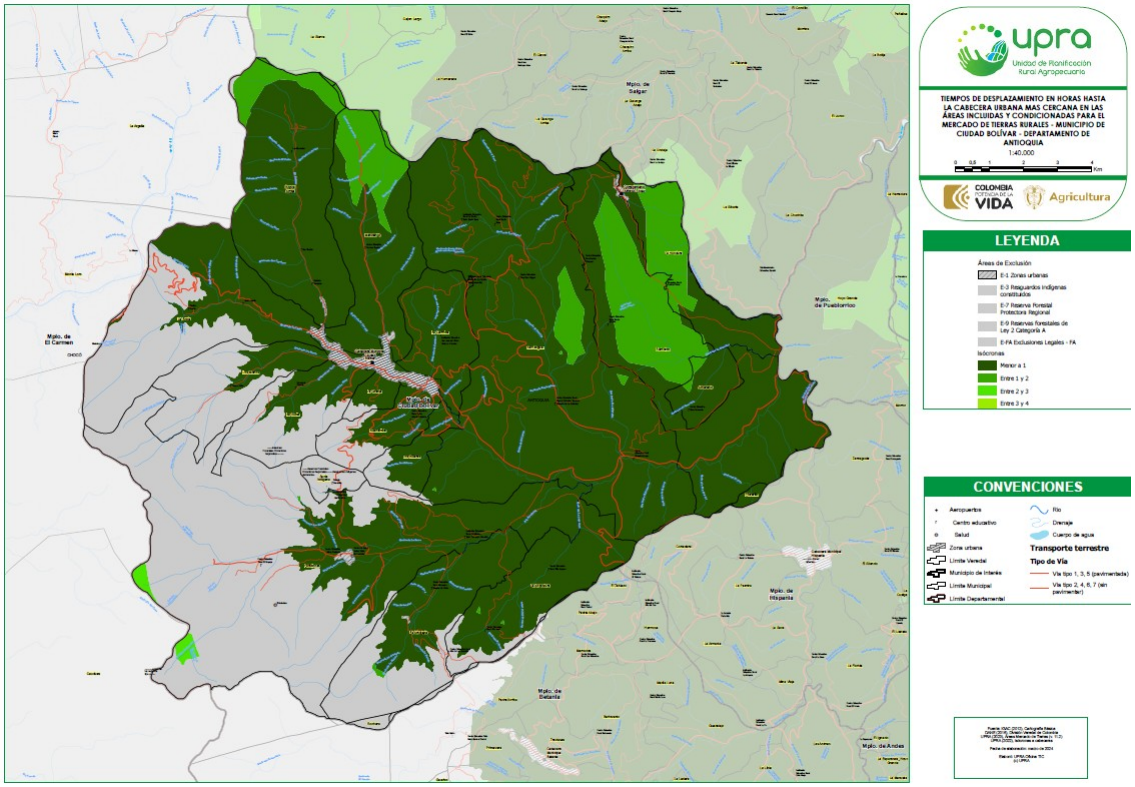
En cuanto a vías, el municipio se compone por vías secundarias y terciarias las cuales brindan acceso a todas las veredas, las vías terciarias que corresponden a las principales redes de comunicación rural cuentan con un importante número de tramos en placa huella, las zonas en las que no, requieren de mantenimiento permanente principalmente en las fuertes épocas de invierno, más sin embargo aunque se pueden presentar algunas dificultades en estas épocas, ninguna

vereda queda incomunicada por más de un día, el municipio cuenta con la respectiva maquinaria y se atiende de forma oportuna los diferentes requerimientos en los sectores rurales.

Dentro de los casos recientes, en la vereda la Lindaja se presentó un importante deslizamiento, obstaculizando el acceso vial, más sin embargo de forma paulatina se ha ido recuperando la vía y no se ha generado un rezago con referencia a las demás veredas municipales. Los puntos de mayor dificultad de accesibilidad corresponden a los de mayores pendientes, adicionalmente se cuenta con una vía de comunicación comercial muy importante con el departamento del Choco la cual corresponde a una vía pavimentada en buen estado de conservación y mantenimiento.

Con respecto a la comunicación rural con el casco urbano la mayoría de las veredas cuentan con rutas públicas que comunican a la comunidad campesina por medio de rutas que prestan su servicio de lunes a domingo, en el caso de las veredas de Puerto Limón y la Lindaja cuentan con acceso hasta el corregimiento únicamente y la comunicación hasta las fincas se debe hacer desde allí por medio de transporte privado.

Figura 38. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Ciudad Bolívar



Fuente: UPRA (2023).

El municipio cuenta con la presencia de Banco Agrario y entidades bancarias cómo Bancolombia, Davivienda y Bando de Bogotá por medio de corresponsal, adicionalmente se cuenta con la presencia de notaria y oficina de registro de instrumentos públicos por lo cual la población tiene todas las garantías para hacer los trámites pertinentes y relacionados con las trasferencias de dominio predial.

Con referencia al componente educativo, todas las veredas cuentan con la presencia de instituciones educativas, las veredas con poblaciones menores prestan el servicio hasta grado noveno, las que concentran mayor nivel de población prestan el servicio hasta el grado once. Actualmente hay dos instituciones educativas con enfoque agropecuario gracias a la universidad del Campo las cuales se encuentran en los dos corregimientos del municipio, más sin

embargo el servicio se desarrolla más por la facilidad de prestar los espacios que por ser una política interna fuerte. El SENA en la actualidad no cuenta con sede física, más sin embargo cuentan con un terreno donde se pretende desarrollar la sede del Suroeste Antioqueño, por ahora apoya a la comunidad por medio de programas y cursos.

A nivel salud la prestación del servicio se da en los corregimientos de Alfonzo López y en San Fernando de los Farallones, adicionalmente en el casco urbano se cuenta con la presencia de hospital de segundo nivel.

En lo que respecta a la adecuación de tierras, el municipio no cuenta con un distrito de riego, ni tampoco existe la necesidad para ello, la vocación es netamente asociada al desarrollo del café y el agua se requiere de forma más priorizada para las zonas ganaderas, las cuales son surtidas por medio de nacimientos propios.

En lo que respecta a las mujeres generalmente se dedican a las labores del hogar, alternando su actividad en las épocas de cosecha donde también se dedican al campo, las asociaciones se han ido diluyendo por falta de unión tanto de mujeres cómo con otros enfoques, actualmente funciona una asociación de esposas de los grandes y medianos caficultores, con la promoción de marcas locales, por otro lado, también se encuentra la asociación de Agrosivol.

Para los jóvenes se estima que aproximadamente el 50% de ellos migran a otros municipios o ciudades principales en busca de mejores oportunidades económicas, el otro 50% hace parte del relevo generacional municipal, los cuales migran a realizar diversos estudios y retornan con una visión productivas y comercial diferentes, este aspecto es evidente en la instauración de más de 50 marcas diferentes de café, de las cuales 15 son exportadoras y corresponden a los hijos de los medianos y grandes productores locales.

Es de destacar que la mayoría de los productores agropecuarios son adultos o adultos mayores y hasta edades muy avanzadas, en la alcaldía se promueven algunos programas dirigidos a este tipo de población.

Finalmente, con relación al componente de seguridad, el municipio de Ciudad Bolívar presenta un nivel de riesgo Medio de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, según la Unidad Para las Victimas (UARIV, 2022).

5.8.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

De acuerdo con el censo realizado por el (DANE, 2018) las proyecciones realizadas para el año 2024, la población total del municipio es de 27.711 habitantes, de los cuales 9.831 habitantes se encuentran en los centros poblados y las zonas rurales, y 17.880 en la cabecera municipal.

Ciudad Bolívar se clasifica en la categoría de intermedio, los municipios que pertenecen a esta categoría se caracterizan por importancia regional y accesibilidad a diversos bienes y servicios. presentan 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/km2) (DNP, 2014).

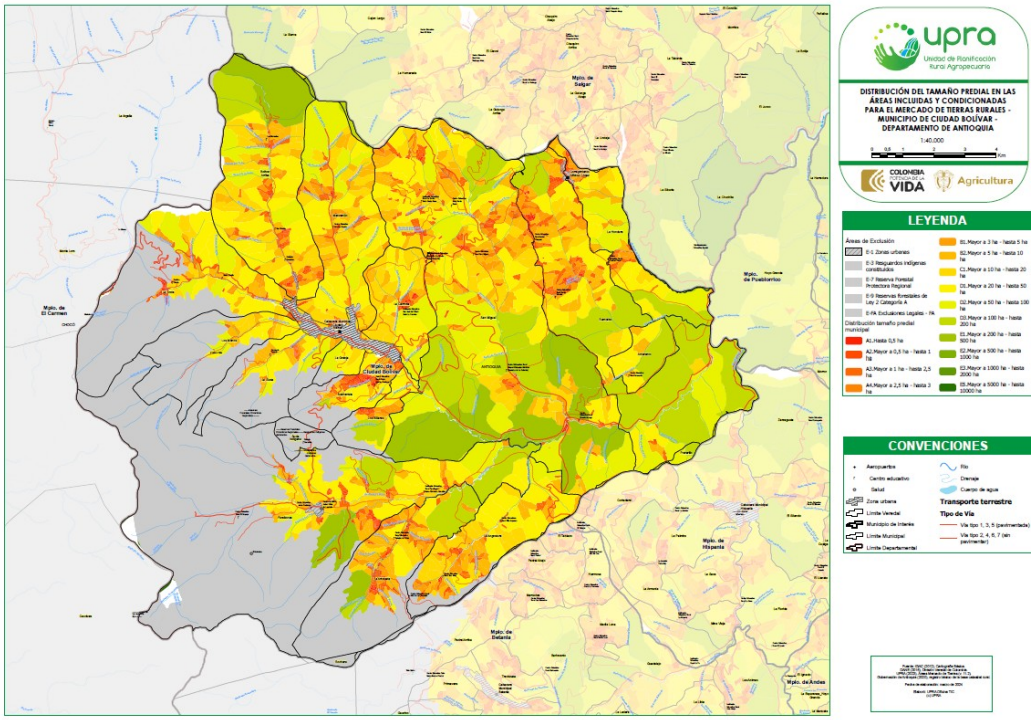
Aunque recientemente no se ha realizado actualización catastral ya que dista del año 2014, el municipio según percepción de los actores locales no cuenta con un alto porcentaje de informalidad en la tenencia de la tierra, y consideran que puede estar alrededor del 10%.

La mayoría de las transacciones se realizan por medio de escrituras públicas, actualmente se elaboran de 80 a 100 mutaciones por cambio de propietario el mes, evidenciando una alta dinámica y formalización de la propiedad de la tierra. En la actualidad algunas sucesiones ilíquidas se encuentran en proceso de formalización por medio de la ANT.

El municipio no presenta un problema agudo en cuanto a la regularización de la propiedad, donde se presenta una baja informalidad en la tenencia de la tierra teniendo en cuenta que en general presenta una informalidad de entre el 25% y el 50%, pues aproximadamente el 30,15% de las negociaciones se hacen sin títulos formales, (UPRA, 2019)**;** esto se puede atribuir a la desactualización de la base catastral y la falta de cultura con respecto al tema.

Los tamaños de los predios son variados, por una parte se encuentra el corregimiento el Farallón con un enfoque netamente cafetero, las fincas que se encuentran en esta zona corresponden a predios de gran tamaño, por lo cual la distribución de la propiedad es únicamente de unas 4 o 5 fincas, caso contrario a lo que pasa en el corregimiento de Alfonso López el cual presenta las fincas muy pequeñas, al igual que en los sectores de el Vergel, San Miguel, Farallones, La Linda y El Taurel donde se encuentran ubicadas algunas parcelaciones.

Figura 39. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Ciudad Bolívar



Fuente: UPRA (2023).

5.8.3. **Dimensión de ordenamiento territorial rural**

El municipio de Ciudad Bolívar al tener una población entre los 30.000 hasta los 100.000 habitantes tiene como instrumento de ordenamiento territorial un Plan Básico de Ordenamiento Territorial – PBOT. Adoptado mediante el Acuerdo No. 025 de 2017, "*Revisión y ajuste del largo plazo del Plan Básico de ordenamiento territorial - PBOT*".

Este instrumento de planificación define gran parte del suelo municipal cómo de protección, el sector occidental del municipio se enmarca cómo área de reserva forestal protectora (Farallones del Citará), con un enfoque de preservación estricto, seguido de la zona clasificada cómo de amortiguamiento (Farallones del Citará), la cual según el instrumento de ordenamiento, unas 8.447ha están destinadas a la transición ambiental y que permite el desarrollo de actividades extractivas, agropecuarias e investigativas. Los restantes de las zonas protegidas están orientadas a las franjas de retiro de fuentes hídricas y nacimientos de agua.

La parte central y oriental del municipio se desarrolla entre los suelos clasificados cómo silvoagricolas, silvoagricolas con restricciones, que permiten el uso amortizado entre la agricultura y el componente forestal y el suelo clasificado cómo silvopastoril que define una relación entre las actividades de pastoreo y los usos forestales, la amortización de los usos con un enfoque forestal pretende mitigar el impacto expansivo de la ganadería y del cultivo del café, más sin embargo la perdida de cobertura vegetal es evidente y una problemática latente en el municipio.

De otra parte se ha venido presentando la fragmentación del territorio por medio de parcelaciones, la subdivisión mínima permitida en el municipio según la normatividad vigente se encuentra establecida en 5ha, estas se encuentran principalmente ubicadas sobre los sectores de El Vergel, San Miguel, Farallones, La Linda y El Taurel y aunque no es una problemática grande en el municipio, es importante realizar monitoreo y control para que no se convierta en un problema socioeconómico cómo ocurre en otros municipios de Antioquia que perdieron completamente su vocación.

Es indudable que casi todas las actividades internas se desarrollan en función del cultivo del café, más sin embargo y pese a que cultivos adicionales cuentan con muy poca presencia en el suelo rural no se logró detectar que exista desplazamiento de las actividades agropecuarias, más sin embargo no es un

dato menor las áreas que fueron reglamentadas para parcelaciones que empiezan, aunque inicialmente de manera incipiente a segregar el territorio.

5.8.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

Según la percepción de los actores locales, se estima que aproximadamente un 90% del municipio es caficultor, ampliando su cobertura desde la parte más alta a la más baja, esto dadas las condiciones geográficas y de suelos. De forma más incipiente en el sector conocido cómo Alfonso López se encuentran dos productores de limón Tahití, con lo que se evidencia una clara incidencia y desarrollo cafetero que se convirtió en un cheque al portador en la zona, rezagando el desarrollo de otros cultivos que se establecen únicamente por demanda.

El cultivo del café presenta su cosecha generalmente sobre el mes de agosto, mes donde se incrementa la dinámica interna municipal en todos los frentes comerciales y de desarrollo. El valor de la carga al momento de la visita al municipio se encontraba aproximadamente en $2.000.000, con costos de establecimiento desde el año uno y hasta la etapa de producción la cual se estima que se encuentran aproximadamente entre $15.000.000 y $20.000.000 de pesos por hectárea. La comercialización se realiza generalmente de forma interna y otro porcentaje es de tipo exportación.

Se presume que aproximadamente el 35% de la producción de café surte su proceso de transformación en el mismo municipio, actividad realizada principalmente en el casco urbano, por otro lado, los pequeños productores cuentan con marcas propias y cuentan con sus propias tostadoras, esto se evidencia en sectores como la Carmina, Perros Bravos y el Botón, esta última con más de 50.000m^2 dedicados a esta actividad.

Actualmente dos grandes empresas internacionales se dedican a la asistencia y compra de café, este es el caso de la empresa Café Export, empresa que compra a aproximadamente 200 productores certificados en la zona, por otro lado, la empresa norte americana Green Coffe adquirió las fincas más grandes y

tradicionales del municipio para la investigación y adecuación de tierras para el cultivo del café.

Por otro lado, de forma menos relevante se desarrollan actividades agrícolas de los asocios del café, cómo es el caso del plátano y de forma más incipiente se han establecido cultivos de algunos cítricos. También se encuentra la presencia de actividades ganaderas principalmente para carne, la comercialización del producto se realiza principalmente de forma interna, de las cuales se estima que la capacidad de carga es aproximadamente de 1 cabeza de ganado por hectárea.

La siguiente tabla 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 25. Área y rendimiento de los principales cultivos en Ciudad Bolívar

Cultivo	Área cosechada (ha)	Producción (t)
Café	7148,41	7457,83
Plátano	787,00	2518,40
Limón	177,00	1239,00
Yuca	40,00	480,00
Caña	40,00	3600,00

Fuente: (UPRA, 2022a)

Estas cifras muestran que el renglón agrícola destacado es el café, los demás cultivos tienen un rezago en función de la demanda interna.

5.8.5. Dimensión económica

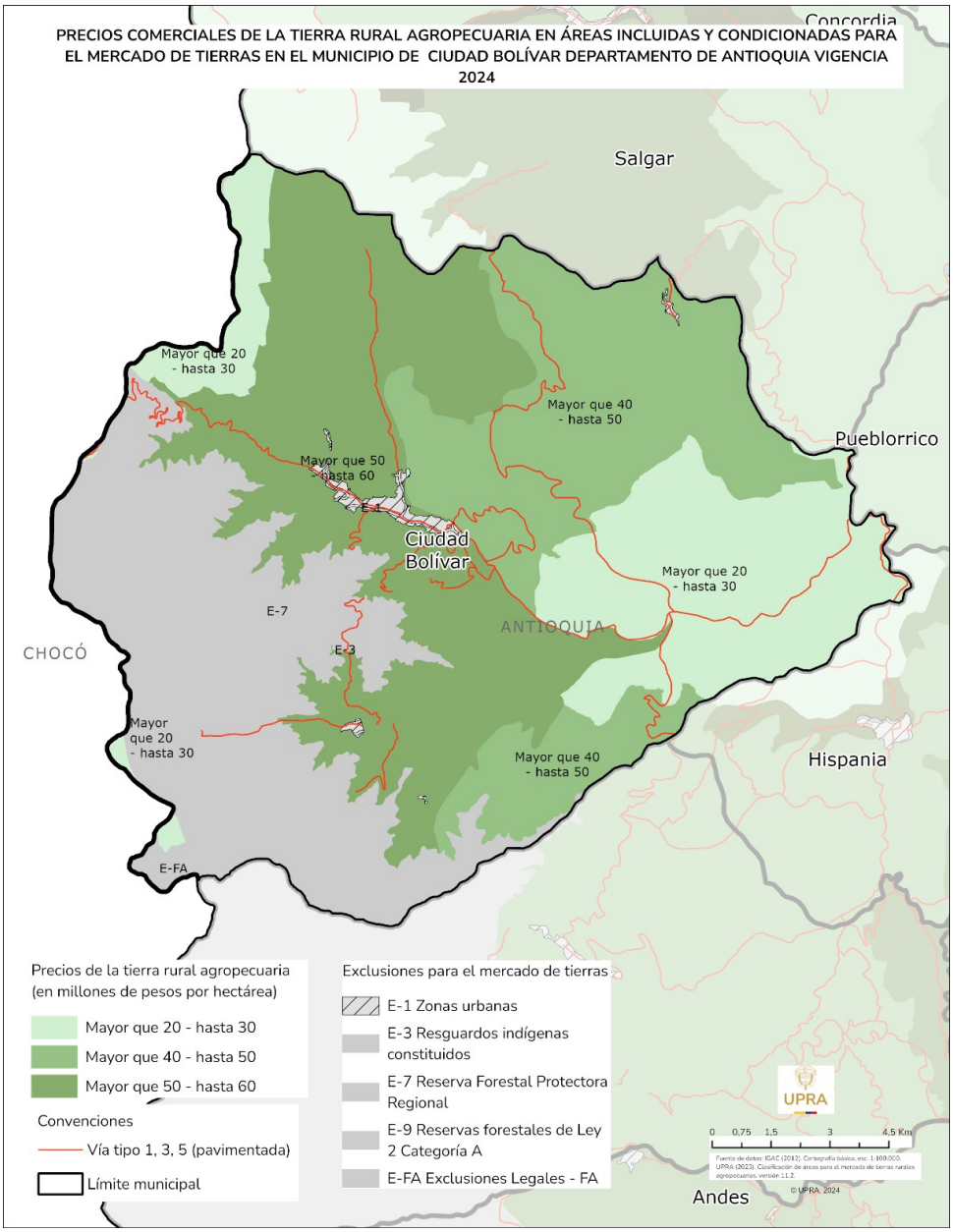
Los rangos de valores de tierra definidos en el municipio son los siguientes:

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía Moderadamente escarpada con pendiente clase f (50-75%), con valores potenciales predominantes de 27 a 34 puntos, los tamaños prediales predominantes son hasta 0,5ha y mayores a 50ha y hasta 200ha, son sectores ubicados en la parte oriental y noroccidental del municipio, con un tiempo de desplazamiento menor a 1 hora, con vías en buen y regular estado de conservación. La accesibilidad, la pendiente y el uso de suelo son las principales razones por lo cual es el valor más bajo que se encuentra dentro del territorio municipal.

Mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía Moderadamente escarpada con pendiente clase f (50-75%), con valores potenciales predominantes de 19 a 26 puntos, los tamaños prediales predominantes son hasta 0,5ha y mayor a 20ha y hasta 200ha, son sectores ubicados en la parte oriental del municipio, con un tiempo de desplazamiento menor a 1 hora, con vías en buen y regular estado de conservación, cuenta con buena oferta en la cobertura de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica.

Mayor que 50 hasta 60 millones por hectárea: Son tierras con topografía Moderadamente escarpada con pendiente clase f (50-75%) y algunos sectores con topografía ligeramente inclinada u ondulada con pendiente clase b (3-7%), con valores potenciales predominantes de 35 a 40 puntos, los tamaños prediales predominantes son hasta 0,5ha y mayores a 10ha hasta 50ha, son sectores ubicados en la parte occidental del municipio, con un tiempo de desplazamiento menor a 1 hora, con vías en buen estado de conservación, favorecidos por la norma y la cercanía al casco urbano.

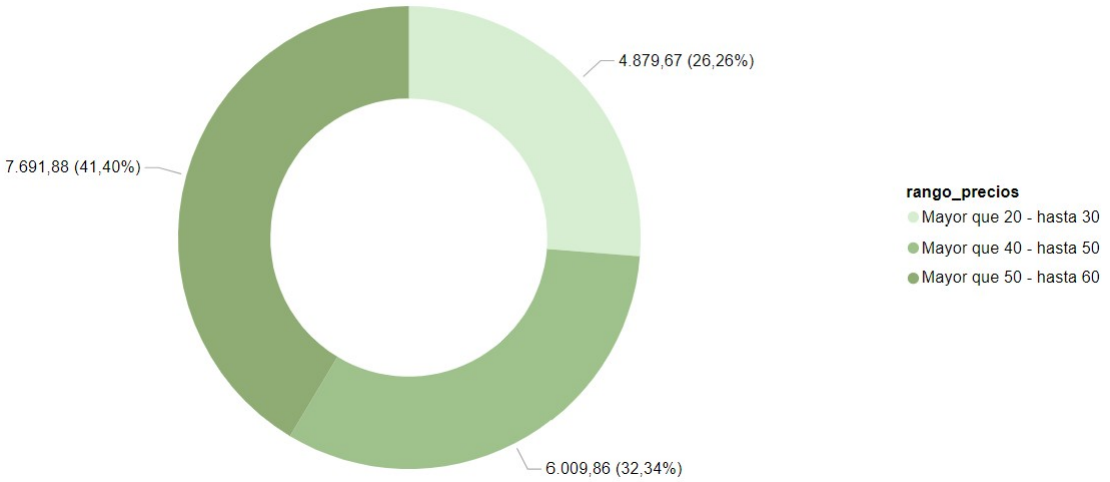
Figura 40. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Ciudad Bolívar



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente gráfica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Ciudad Bolívar, donde el rango de precio predominante es mayor que 50 hasta 60 millones de pesos por hectárea con un 41,40% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 41. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Ciudad Bolívar



Fuente: UPRA (2023).

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

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor Potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso-actual predominante
Mayor que 20 hasta 30	4879,67	Remolino, San Miguel y Bolívar Arriba	27 a 34 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 50 hasta 200ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 40 hasta 50	6009,86	San Miguel, La Carmina y La Angostura	19 a 26 puntos	Menor a 1 hora	Mayor que 20 hasta 200ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 50 hasta 60	7691,88	Alto Bolívar, Manzanillo, Los Monos, La Sucia, La Granja, Buenavista, Los Billares, San Miguel y la Arboleda	35 a 40 puntos	Menor a 1 hora	Mayor que 10 hasta 50ha	Agrícola y pecuario

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio existe poca oferta para el arrendamiento de tierras rurales, para la ganadería se encuentra aproximadamente entre $18.000 a $22.000 pesos mensuales por cabeza de ganado.

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Pecuario	$18.000 a $22.000	Cabeza	Mes	Para la ganadería

Fuente: UPRA (2023).

5.8.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Ciudad Bolívar

En lo relacionado a los servicios básicos, el municipio se caracteriza por tener una buena cobertura de vías terciarias, cobertura total de energía eléctrica y el servicio de agua que es abastecido por tres acueductos municipales y aproximadamente treinta veredales, adicional de contar con presencia de Banco agrario, notaría, oficina de registro de instrumentos públicos, entidades bancarias, servicio de salud con cobertura en dos corregimientos, Alfonso López y el corregimiento San Fernando de los Farallones y en el casco urbano por medio de un hospital de segundo nivel, lo que lo convierte en un atractivo en función de los servicios y las facilidades en producción y distribución del cultivo del café cómo eje principal de la economía local.

Los valores por hectárea se encuentran en función del tamaño predial, valor potencial y cercanía al casco urbano, de esta manera los predios más costosos se encuentran ubicados en parte de los sectores de Alto Bolívar, Manzanillo, Los Monos, La Sucia, La Granja, Buenavista, Los Billares, San Miguel y la Arboleda con valores que oscilan entre los $50.000.000 y $60.000.000/ha, destinados cómo la gran mayoría del territorio al desarrollo del café y por el contrario los valores más bajos que corresponden al rango entre $20.00.000 hasta $30.000.000/ha que se encuentran en las veredas Remolino, San Miguel y

Bolívar Arriba, que cuentan con un valor diferencial dada la accesibilidad, que pese a no ser difícil su comunicación con el casco urbano es más distante y el tamaño predial que predomina con la presencia de inmuebles con tamaños mayores a 50ha y hasta 200ha.

5.9. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Concordia

5.9.1. Dimensión contextual

El municipio de Concordia se encuentra localizado al sur oeste del departamento de Antioquia, se ubica aproximadamente a 92,50 kilómetros al sur oeste del Departamento de Antioquia en un recorrido de dos horas y treinta minutos aproximadamente a la ciudad de Medellín, capital del departamento. El municipio de Concordia limita al norte con el municipio de Betulia, al sur con el municipio de Venecia y de Salgar, al oriente con los municipios de Titiribí y Armenia y al occidente con los municipios de Urrao y Salgar.

Los rangos de altura predominantes son de 1.000 -2.000 msnm, con temperaturas las variaciones de 18- 24°C siendo una zona de vida, según categoría Holdridge, de Bosque húmedo subtropical. De acuerdo con datos UPRA el municipio tiene un área de 24.006,06 hectáreas, la topografía predominante del municipio de acuerdo con escalas IGAC es moderadamente escarpada con rangos de pendientes fluctuantes entre el 50% y el 75%, que representan una de las principales características físicas del municipio y que impacta al mercado de tierras rurales especialmente por la dificultad de acceso en alguna de sus veredas. La población total reportada para el 2024 es de 22.737 habitantes (DANE, 2018), de la cual el 60,4% de su población se encuentran en área rural y el restante 39,6% en área urbana, lo cual evidencia la importancia de la condición rural del municipio.

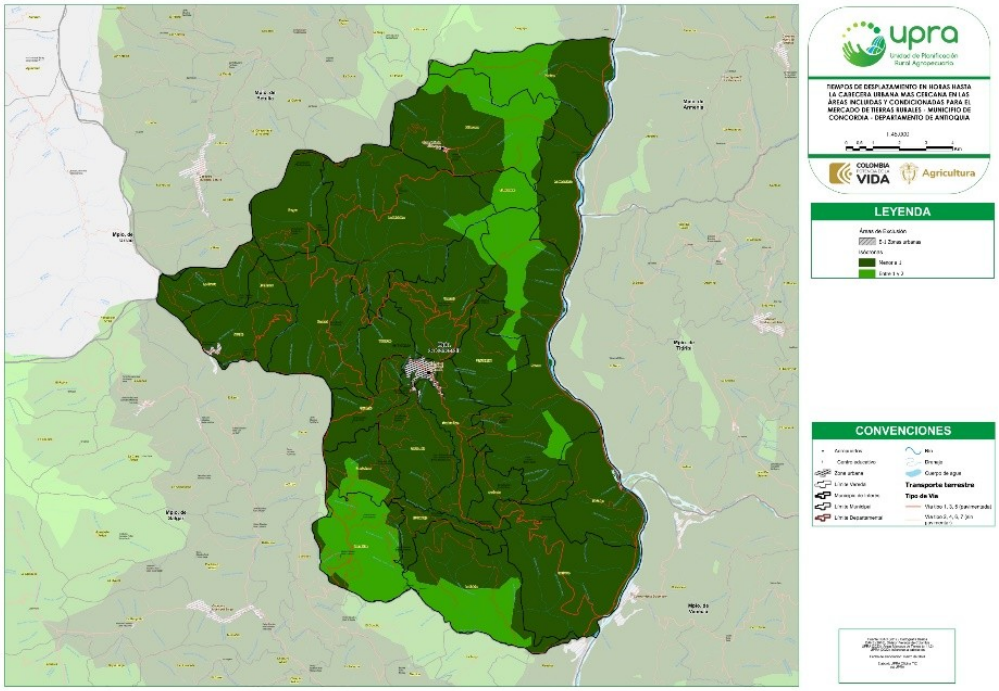
Respecto al tipo de riesgo y amenazas dada la topografía del municipio se presentan constantes deslizamientos y amenazas especialmente por remoción de masa.

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial (2017) del municipio de Concordia, este se divide en 29 veredas y los Centros poblados El Socorro, Morelia, El Golpe, Llanaditas y La Raya, estos últimos de gran importancia para la dinámica habitacional del municipio toda vez que son zonas donde habitan los trabajadores del campo, ya que prefieren los servicios que ofrece el perímetro urbano.

El municipio de Concordia predomina tiempos desplazamientos menores a 1 hora desde la cabecera urbana más cercana, siendo una de las ventajas competitivas y caracterizadoras del mercado de tierras rurales, toda vez que en general, presenta acceso directo a cada una de sus veredas en tiempos de desplazamiento cortos. El Higuerón es una de las veredas de más difícil acceso, pero en todo caso su tiempo de desplazamiento no supera de 2,5 horas.

Además, para el municipio y la región del Suroeste antioqueño un factor positivo en la caracterización del mercado de tierras es la nueva vía nacional 4 G Conexión Pacifico 1 la cual ya se encuentra en avances de más del 90% y conectará en menores tiempos a la región con el área metropolitana del Valle de Aburrá.

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



Fuente: UPRA (2024)

Con relación a la dotación de servicios públicos, el servicio de energía eléctrica se cuenta con un cubrimiento del 100% en todas las veredas, respecto al suministro de agua en el área rural existe suficiente disponibilidad y el suministro es directo por quebradas, no existe acueducto veredal. El río Cauca como principal fuente hídrica del municipio, es un factor caracterizador del mercado de tierras para suplir las necesidades de servicio de acueducto municipal en especial se benefician las veredas Moritos, Herradura, Rumbadero, Morrón, El Golpe, La Selva. El internet se presenta especialmente en las escuelas rurales pero su calidad es deficiente y es funcional para algunos operadores en específico.

Entre las entidades que hacen presencia en el municipio con relación al área financiera se cuenta con el Banco Agrario. Además, cuenta con Notaría Única, no existe oficina de registro de instrumentos púbicos ya que esta se ubica en el municipio de Andes.

Esta carencia institucional se puede relacionar con el alto índice de informalidad en la tenencia de la tierra dado que según datos UPRA este índice es del 49%, anudado a una desactualización catastral, condición que dificulta la comercialización de tierras, la dinámica y el desarrollo de proyectos productivos del municipio. Existen 37 escuelas activas con enfoque agropecuario, se hace mención del SENA que, aunque no tiene sede física si hace presencia con personal a través de la realización de cursos a demanda. También se presentan ofertas técnicas relacionadas con el turismo agroecológico y agropecuario en concordancia con las políticas territoriales del municipio, orientadas a potenciar el turismo por atributos ambientales y paisajísticos. De acuerdo con el Plan de desarrollo municipal 2020-2023, Concordia cuenta con un hospital de primer nivel de atención y existen 7 prestadores de servicios de salud (Alcaldia Municipal de Concordia, 2020, p. 32).

En el municipio no hay presencia de distritos de riego, los cuales teniendo en cuenta la buena precipitación que se dispone no es una condición indispensable para la producción y productividad de los cultivos, teniendo en cuenta, la influencia del río Cauca y el suministro natural que se tiene de alrededor de 2.000 msnm al año que garantizan un buen suministro para el desarrollo de cualquier cultivo.

Existe asociaciones principalmente de caficultores tales como la Asociación De Productores Agropecuarios y Cafés de Altura de Concordia APRAYCAFES, también la Cooperativa de cafeteros de Salgar que hace presencia en Concordia y la Federación Nacional de Cafeteros de Colombia que es muy importante en toda la región. En cuanto a la participación de las mujeres se presenta la Asociación de Mujeres ASOMUCO que cuenta con varias líneas productivas de emprendimiento. Los jóvenes no se interesan por las labores de campo y emigran a Medellín para estudiar o para acceder a oportunidades de trabajo formal. El adulto mayor sigue trabajando el campo y no se presenta un relevo generacional. No existe en el municipio fenómeno o compras significativas por extranjeros.

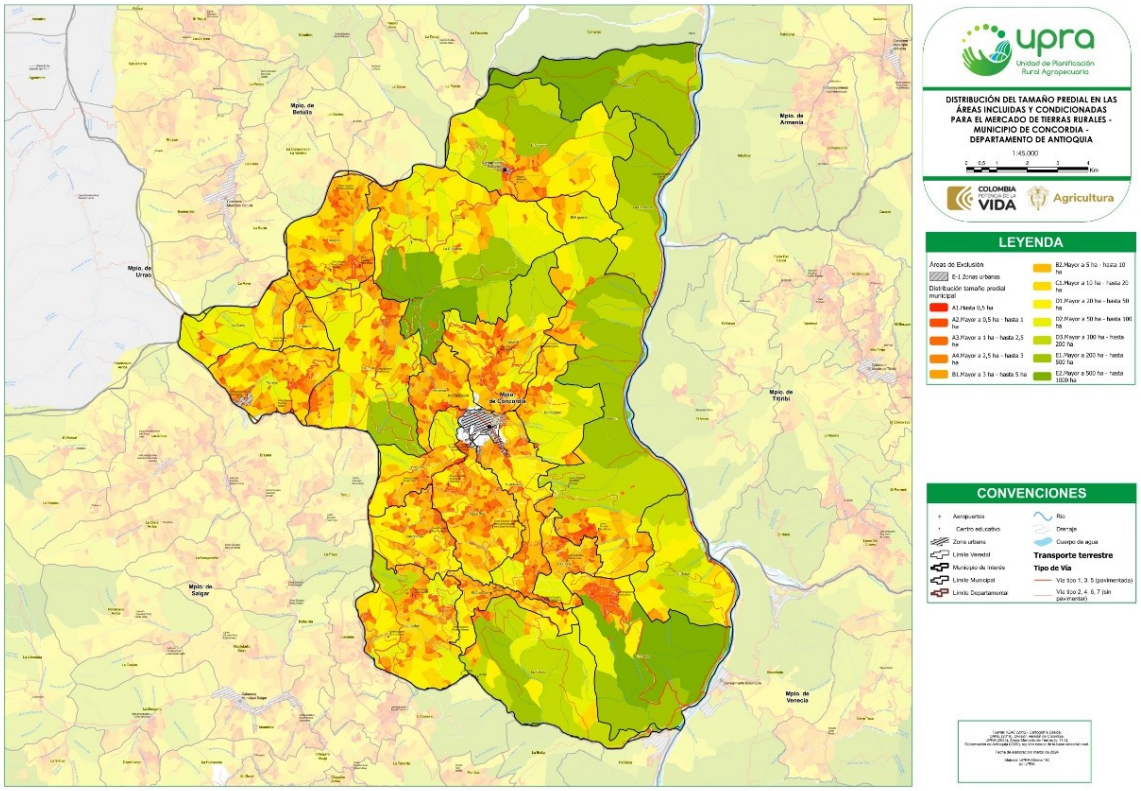
En relación con el componente de seguridad, el municipio Concordia presenta un nivel riesgo **Medio Bajo** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, que es un índice bueno en términos de garantía de seguridad lo cual es un factor importante para la dinámica de mercado de tierras rurales especialmente de comercialización de productos y acceso de la tierra rural.

5.9.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

El municipio de Concordia presenta un índice de informalidad del 25-50%, que son transacciones inmobiliarias que se realizan sin el cumplimiento de las formalidades plenas que exige la normatividad. Existe una tendencia leve de formalidad expresada en el 51%, lo cual brinda seguridad jurídica a la propiedad, así como a facilidades de acceso a crédito hipotecario o proyectos de las administraciones locales o nacionales.

En cuanto a la distribución del tamaño de los predios el rango que predominan es de hasta 2,5 hectáreas en un 55,37% de predios dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras, esto indica que predomina la pequeña propiedad de la tierra, que en parte es una condición no tan ventajosa para el mercado de tierras en términos de producción rural, lo cual también evidencia un fraccionamiento de la propiedad orientada a suelo de desarrollo restringido enfocado así mismo en su instrumento de planificación vigente. Los predios de mayor tamaño se presentan principalmente al oriente del municipio en las colindancias con el rio Cauca en los cuales predominan zonas de predios mayores de 100 hectáreas destinados especialmente para actividades pecuarias de ganado bovino.

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



Fuente: UPRA (2024)

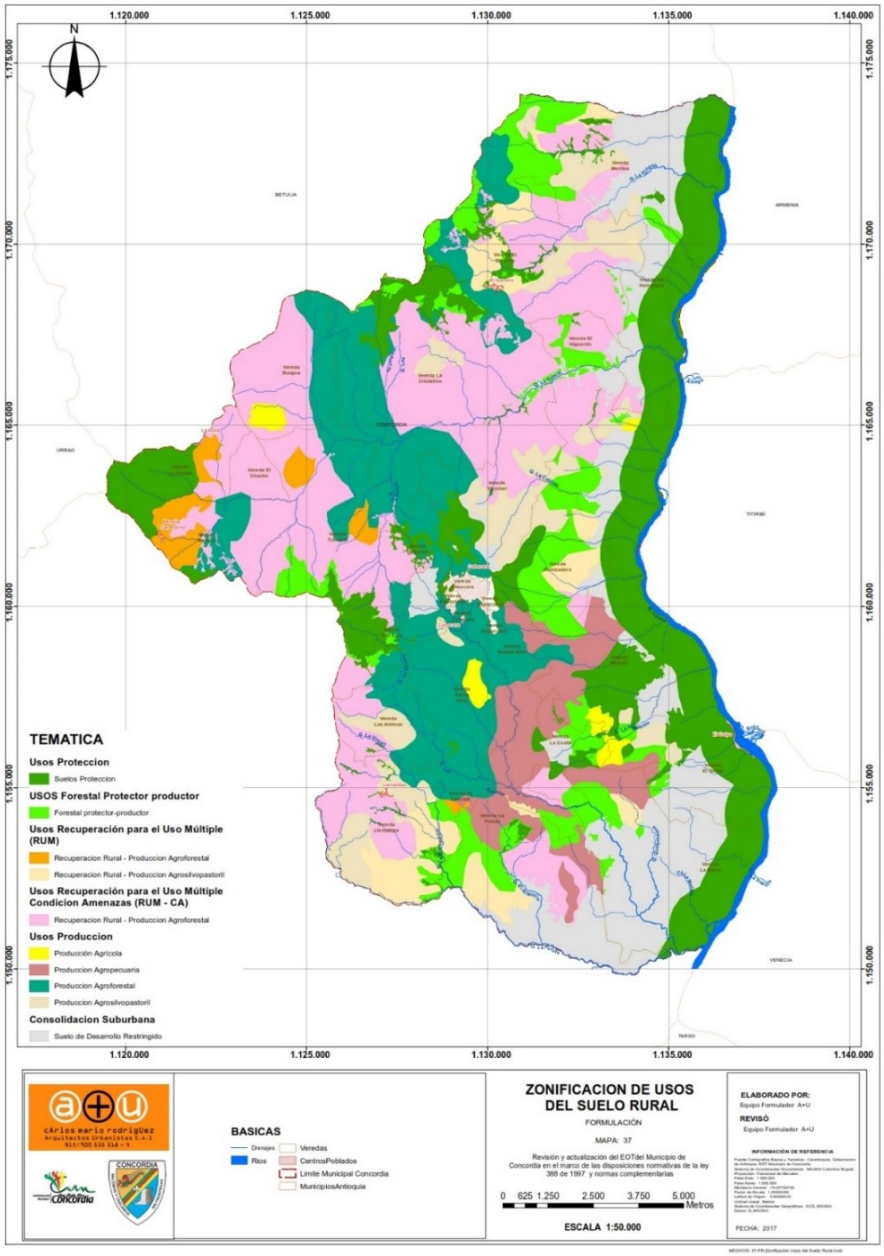
Concordia se clasifica en la categoría de ruralidad como **intermedio**, lo cual evidencia su importancia regional para transferencia de servicios y dinámicas del municipio, además de la cercanía de Medellín, capital del departamento.

5.9.3. **Dimensión de ordenamiento territorial rural**

La norma que regula el uso del suelo en el municipio corresponde al Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) aprobado mediante Decreto No 013 de 2017 "Revisión y actualización del EOT".

Se denota en el Esquema de Ordenamiento Territorial una zonificación orientada a la recuperación ambiental especialmente en la ronda del río Cauca, que separa este cuerpo de agua con el polígono normativo de suelo de desarrollo restringido. También se observa un área representativa de uso de recuperación para uso múltiple.

Figura 44. Zonificación de usos rurales del municipio de Concordia



Fuente: EOT (2017)

Los mayores precios de la tierra rural se presentan en el denominado uso de producción forestal, así como en el uso de suelo de desarrollo restringido, anotando que este último no es objeto del presente estudio toda vez que el presente análisis se enfoca a precios comerciales de tierra rural de usos agropecuarios.

Los menores precios de la tierra rural agropecuaria se presentan en los denominados suelos de protección especialmente en la vereda La Combia, en donde existe un distrito de Manejo integrado de usos restringidos por lo que las tendencias de precios comerciales en esta zona presentan correspondencia con la reglamentación urbanística vigente.

La principal circunstancia de conflicto de usos se presenta por la norma ambiental por el río Cauca existiendo franja de protección y recuperación de su ronda, no obstante, en la actualidad se presenta ganadería extensiva en estas zonas, así como de minería informal para material de cantera. También Hay una tendencia de incremento de fraccionamiento de la propiedad en polígonos normativos por fuera de suelo de desarrollo restringido, presentando el municipio un auge de este tipo de parcelaciones de uso campestre, especialmente se puede observar en la verdad Burgos, Santa Rita o en la verdad Morelia siendo usos agropecuarios presentan alto fraccionamiento de acuerdo con el tamaño predial actual.

5.9.4. **Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario**

La economía del municipio se basa en la producción agropecuaria, el cultivo que tiene mayor área sembrada es el café asociado con banano y plátano, seguido de la actividad pecuaria de ganado bovino con 11.000 hectáreas principalmente en las veredas colindante con el río Cauca. También se destaca un incrementando de manera significativa el cultivo de aguacate Hass que ha dinamizado el mercado de tierras del municipio con aproximadamente 500 hectáreas.

Los costos de establecimiento del café están entre $ 18.000.000 y $ 20.000.000 por hectárea, con una densidad de 6.000 árboles por hectárea.

El valor del jornal en la región para actividades agropecuarias se establece en $ 60.000 libres de comida.

La tabla 27 presenta las áreas de cultivos en hectáreas cosechadas por año y el rendimiento de toneladas por hectárea principalmente para el segundo semestre del año 2022 de acuerdo con el documento Evaluaciones Agropecuarias

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

Tabla 28. Área y rendimiento de los principales cultivos en Concordia

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Café	5.070,37	1,26
Plátano consumo interno	561,00	6,00
Caña panelera	105,00	70,00
Naranja Valencia	83,00	10,00
Maíz Amarillo Tradicional	70,00	3,50
Banano consumo interno	70,00	8,00
Tomate	65,00	20,00
Aguacate Hass	53,00	15,00
Aguacate demás variedades	9,85	10,00

Fuente: EVA (2022)

5.9.5. Dimensión económica

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

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Ubicada en el margen del río cauca y en la zona de Distrito de Manejo integrado de la vereda La Comiá, costado noroccidental. Predominan con el 83,76% tiempos de desplazamiento menor a 1 hora y se presentan zonas con desplazamientos entre 1 y 2 horas. Los valores potenciales predominantes con el 54,27% son del rango de 27-34 puntos, seguido del rango de 47-52 puntos con un 13,44%. Predominan predios de hasta 2,5 hectáreas con el 50,53%, pero es importante precisar que los análisis por área predominan predios de áreas de 50 Ha hasta incluso 500 Ha concordante con el uso más característico de esta zona que es de ganadería extensiva.

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: Ubicada en el costado sur oriental del municipio, principalmente en la vereda La Selva. Predominan con el 99,49% tiempos de desplazamiento menor a 1 hora. Los valores potenciales predominantes con el 61,62% son del rango de 41-46 puntos. Predominan predios de tamaño predial de 0,5 Ha con el 71,11%. Son zonas de topografía moderadamente escarpadas con pendientes de rangos 50-75%. En esta zona de precios se presenta uso de ganadería.

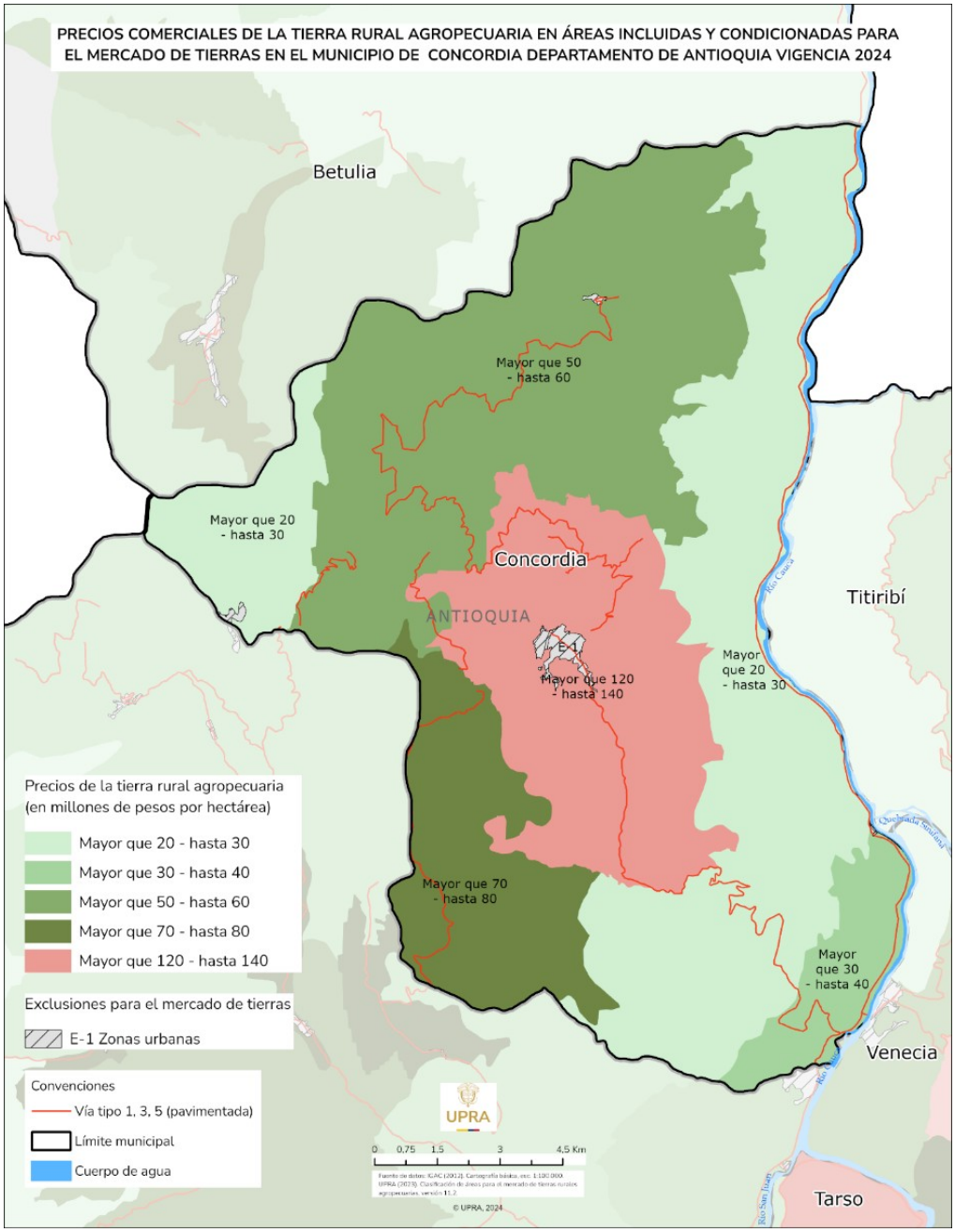
Mayor que 50 hasta 60 millones de pesos por hectárea: Se ubica al costado norte del casco urbano, en veredas como Yarumal, Ventanas, El Socorro, La Cristalina, Burgos, El Chocho y Caunzal. Predominan con el 80,27% tiempos de desplazamiento menor a 1 hora. Los valores potenciales predominantes con el 51,00% son del rango entre 19-26 puntos seguidos con el 42,94% rangos de valor potencial de 27-34 puntos. Predominan predios mayores de 1 hasta 2,5 hectáreas, seguido de rangos mayores de 3 hasta 5 hectáreas. Son zonas de topografía moderadamente escarpadas con pendientes de rangos 50-75%. En este rango se presenta uso de Áreas de producción de café y ganadería.

Mayor que 70 hasta 80 millones de pesos por hectárea: Ubicada en el sur occidente del municipio, principalmente en las veredas Las Animas y Llanaditas. Predominan con el 53,19% tiempos de desplazamiento menor a 1 hora. Los valores potenciales predominantes con el 59,16% son del rango entre 27-34 puntos. Predominan con un 24,52% predios mayores a 1 hectárea hasta 2,5 hectáreas. En este rango se presenta uso de Áreas de producción de café y ganadería con influencia de vía principal que comunica con el municipio de Salgar.

Mayor que 120 hasta 140 millones de pesos por hectárea: Son las zonas colindantes al casco urbano y de uso de parcelación, se puede encontrar en veredas como Pueblo Rico, Rumbadero, Santa Rita entre otras que además cuentan con influencia de vía principal que comunica con el municipio de Venecia. El 63,29% de los predios presentan tamaño predial menor a 2,5

hectáreas, los tiempos de desplazamiento en 99,44% son menores a una hora y el 64,29% presentan valores potenciales entre 27 - 34 puntos.

Figura 45. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Concordia

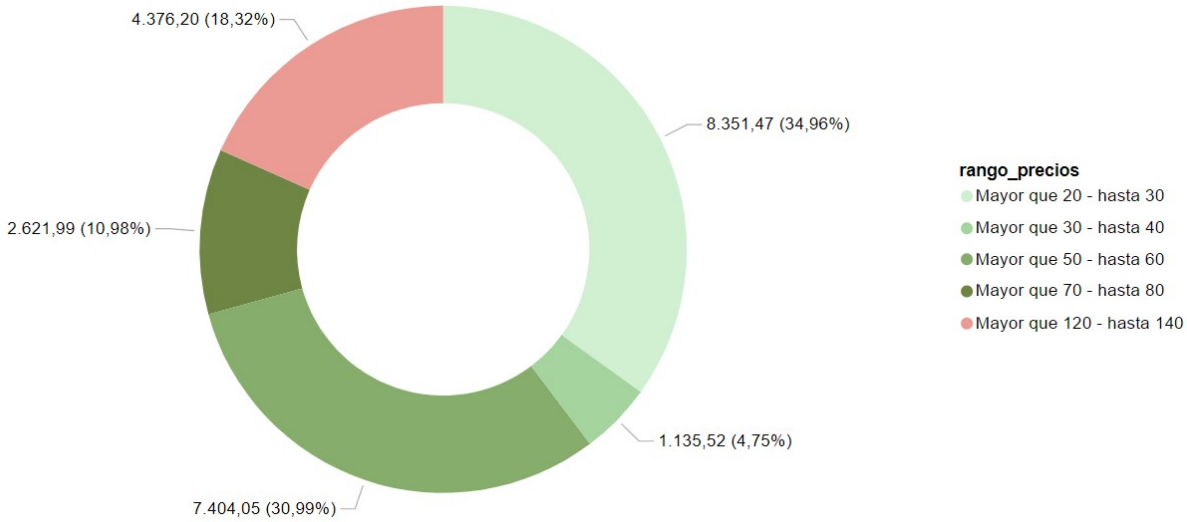


Fuente: UPRA (2024)

La siguiente grafica muestra que el rango predominante mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea con un 34,96% de las áreas incluidas y

condicionadas en el mercado de tierras, seguido del rango de mayor que 50 hasta 60 millones de pesos por hectárea con el 30,99%.

Figura 46. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Concordia



Fuente: UPRA (2024).

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

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 20 hasta 30	8.351,47	Margen del río cauca y en la zona de Distrito de Manejo integrado de la vereda La Comiá	27-34	Menor a 1 hora	Hasta 2,5 Ha	Ganadería
Mayor que 30 hasta 40	1.135,52	Principalmente vereda La Selva	41-46	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 Ha	Ganadería
Mayor que 50 hasta 60	7.404,05	Principalmente en veredas como Yarumal, Ventanas, El Socorro, La Cristalina, Burgos, El Chocho y Caunzal	19-26	Menor a 1 hora	Mayor a 1 hasta 2,5 Ha Mayor a 3 hasta 5 Ha	Áreas de producción de café y ganadería
Mayor que 70 hasta 80	2.621,99	Principalmente en las veredas Las Animas y Llanaditas	27-34	Menor a 1 hora	Mayor a 1 hasta 2,5 Ha	Áreas de producción de café y ganadería.
Mayor que 120 hasta 140	4.376,20	Son las zonas colindantes al casco urbano y de uso de parcelación, se puede encontrar en veredas como Pueblo Rico, Rumbadero, Santa Rita entre otras	27-34	Menor a 1 hora	Hasta 2,5 Ha	Parcelaciones, suelo de desarrollo restringido

Fuente: UPRA (2024)

En el municipio existe poca oferta para el arrendamiento de tierras rurales, las personas que producen la tierra para agricultura o ganadería son propietarios.

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola – café	$ 1.000.000	Ha	Anual	Sector San Luis, Sobre 1.900 msnm

Fuente: UPRA, (2023)

5.9.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Concordia

Hay una tendencia importante de fraccionamiento de la tierra en Concordia por el cambio de uso que se ha venido presentando en el suelo rural especialmente en las colindancias del casco urbano donde se presentan usos campestres, ya que el instrumento de planificación vigente reglamenta y permite las áreas de desarrollo restringido lo cual ha venido incrementando este tipo de usos. Este fenómeno presenta correspondencia con los tamaños prediales, toda vez que el 60,61% de los predios presentan áreas menores a 2,5 hectáreas.

En la colindancia del rio Cauca se presentan los predios de mayor extensión en el municipio los cuales predominan usos actuales orientados a la ganadería extensiva, y también actualmente se han venido presentando parcelaciones dado el uso permitido de áreas de desarrollo restringido, siendo el rio Cauca un factor determinante y caracterizador de mercado de tierras por cuanto son los predios más atractivos por área y por reglamentación urbanística vigente en el municipio.

Un factor positivo en el mercado de tierras para el municipio de Concordia son los tiempos de desplazamiento expresado en horas desde el casco urbano más cercano, el cual en todos los rangos de precios definidos se presentan tiempos menores a una hora, lo cual puede aumentar la competitividad y

comercialización de las principales líneas productivas como el café, aguacate Hass y citrinos. Además, un factor caracterizador y de impacto en los precios comerciales de la tierra rural es la cercanía a la ciudad de Medellín y la terminación de la nueva vía nacional 4 G de la región "Conexión Pacífico 1" que disminuirá los tiempos de desplazamiento al interior de la región, así como al Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

5.10. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Fredonia

5.10.1. Dimensión contextual

El municipio de Fredonia se encuentra localizado en el departamento de Antioquia en el corazón del Suroeste Antioqueño, presenta los siguientes límites al norte con los municipios de Venecia, Amaga y Caldas; al oriente con Santa Bárbara; al sur con Támesis, Valparaíso y La Pintada y al occidente con los municipios de Tarso y Jericó.

El territorio de Fredonia en su mayoría es montañoso, se localiza en las estribaciones de la cordillera Central de los Andes, en la vertiente derecha del río Cauca. También posee parte de la cuenca hidrográfica del río Poblanco, y las quebradas Combia, Sinifaná, la Sucia, entre otras (Alcaldá Municipal de Fredonia, 2020). La cabecera municipal se encuentra a una altura promedio de 1.800 metros sobre el nivel del mar y tiene una temperatura media de 20°C. Fredonia posee diversidad de climas desde el cálido en 97 km2, templado en 137 km2 y frio en 13 km2, esta condición le permite una buena oferta de productos para su abastecimiento y algunos excedentes para su comercialización

El municipio tiene un área total de 24.990,05 ha resultado de la suma de las áreas incluidas, condicionadas y excluidas del Mercado de las tierras según cartografía UPRA.

La población total reportada en el CNPV es de 18.744 habitantes con estimativo para 2024 de 25.981 habitantes (DANE, 2018), de acuerdo a este reporte se tiene que en el área urbana se encuentra el 37,8% y en el área rural el 62,2% de

la población, este dato indica que Fredonia es un municipio predominantemente rural, esto con lleva a que, la administración municipal tenga en cuenta esta condición. En cuanto a la presencia de población étnica esta solo se registra el 0,91% del total, con 237 personas. (Territata.dnp, 2021).

Respecto al tipo de riesgo y amenazas que se presentan en el municipio se ven favorecidos en parte por las altas pendientes típicas de su relieve montañoso, condición que favorece los deslizamientos tanto en zonas rurales como en el casco urbano (CMGRD, 2012)Igualmente se presentan amenaza por avenidas torrenciales e inundación en el sector rural, en los predios de la vereda Puente Iglesias se tiene afectación por el río Cauca, igualmente se puede tener alguna afectación a lo largo del recorrido de varias quebradas que circundan el municipio. También se contempla un escenario de riesgo por sismos en el sector urbano y suburbano. Otro escenario que se ha definido es riesgo por incendios forestales en áreas de importancia ambiental y cerca de donde haya redes de energía, otro riesgo presente especialmente en la zona rural por el daño a cosechas son los vendavales.

En cuanto a la amenaza de la ocurrencia de movimientos en masa de acuerdo con el mapa (UPRA, 2024), se tiene que en la parte central y norte del municipio la amenaza de ocurrencia de movimientos en masa es alta intercalada con sectores de amenaza media, mientras que en la zona sur colindante con el río Cauca la amenaza de ocurrencia de este fenómeno es media.

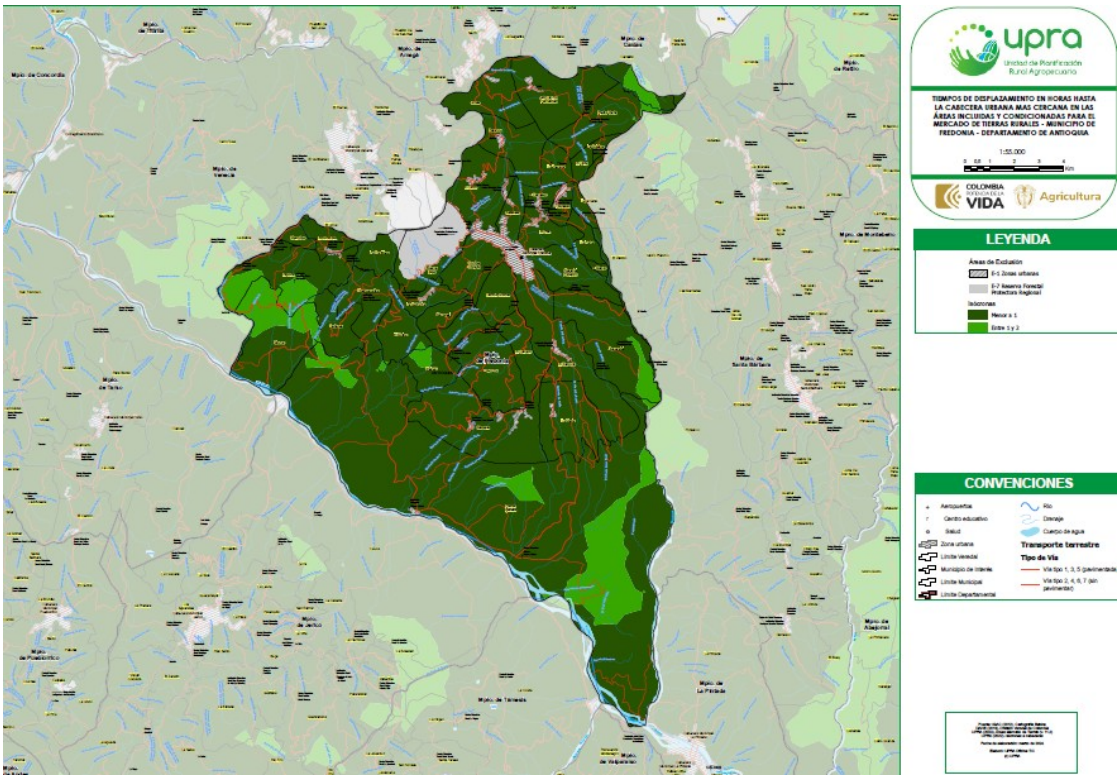
El área rural del municipio de Fredonia la componen 34 veredas y 3 corregimientos, Los Palomos, Marsella y la Mina. La Mina tiene más actividad comercial, más agropecuario y menos área urbana con relación a los otros dos; el corregimiento de Marsella tiene mayor presencia de parcelaciones y por ende mayor valor de los terrenos con tendencia a cambio de uso a vivienda campestre y parcelación.

El municipio de Fredonia tiene una red vial a nivel rural permite la conexión con el casco urbano en un 90%, el municipio tiene varias vías que permiten la comunicación con el sistema regional y nacional como son la Troncal del Café, la

Troncal Occidental y la Marginal del Cauca, ,lo cual permite una buena conectividad hacia los diferentes municipios de la región, a través de los siguientes ejes: Fredonia – Venecia, Fredonia – corregimiento de La Mina, Fredonia – Caldas, Fredonia – Puente Iglesias que es la salida a la 4-G Pacífico 2 que permite una comunicación hacia y otros destinos del país como Eje Cafetero, Valle del Cauca, Medellín y de ahí a otros destinos del país. lo cual permite una buena circulación tanto de personas y productos, lo cual repercute como factor dinamizador el mercado de tierras en la zona, se cuenta con 139 km de vías rurales (Alcaldía Municipal de Fredonia, 2024).

De acuerdo al mapa de tiempos desplazamientos en horas hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en el municipio de Fredonia se observa que en la gran parte del territorio se requiere menos de 1 hora de recorrido para llegar a la cabecera urbana más cercana y sólo en algunos sectores aislados localizado al norte, oriente, centro, sur y occidente del municipio se requiere entre 1 y 2 horas para llegar a la cabecera urbana más cercana correspondiente a partes de las veredas Puente Iglesias, Aguacatal, Morrón, Melindres, Cadenas, La Mina, Raicero.

Figura 47. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Fredonia



Fuente: (UPRA,2024)

Con relación a la dotación de servicios públicos, el servicio de energía eléctrica es suministrado por la empresa EPM y se cuenta con un cubrimiento del 99,57% en todas las veredas, respecto al suministro de agua potable en el área urbana es del 97,48% y en la parte rural la red es suministrada por Asociaciones de Usuarios o por Juntas de Acción Comunal, el cubrimiento es del 72,00%, siendo solamente potable en el 22,29% en el área rural y un 97,43% en el área urbana, esto denota que se debe hacer un gran esfuerzo al respecto para garantizar que la población rural tenga acceso al agua potable con lo cual se consigue una mejora en su calidad de vida y rendimiento en sus actividades cotidianas, respecto a la cobertura residencial de internet en % ECV-2021 en la cabecera es del 48,84% y en la zona resto es del 38,46%. (Gobernación de Antioquia, 2020).

Entre las entidades que hacen presencia en el municipio se encuentran el banco agrario, Banco de la Mujer, Davivienda, Confiar, en cuanto a entidades

relacionadas directamente con la seguridad, convivencia, se encuentran la Policía Nacional, Defensa Civil Colombiana, Cuerpo de bomberos, La Procuraduría General de La Nación, Fiscalía Seccional, Juzgado Promiscuo Municipal y de Familia, un centro penitenciario, respecto a entidades relacionadas con la formación y capacitación productiva se encuentra el SENA que aunque no tiene sede física si hace presencia en la región a través de convenios, igual que el ICA cuyas oficinas se encuentra en La Pintada pero realiza labores de entrega de las guías para la movilización del ganado cuanto se requiera, Se cuenta con la presencia de Notaría y Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, lo cual ha favorecido a que el índice de informalidad no se encuentre en el rango del 25 al 50% de informalidad, esto se explica por la presencia de las dos entidades en las que se deben realizar estos trámites sin embargo persiste un grupo de personas que por desconocimiento y/o costumbre no lo realizan en su totalidad, esto trae como consecuencia que las transacciones que no se encuentren debidamente formalizadas no tengan acceso a las líneas de crédito y a subsidios que se puedan dar solo a predios titulados, haciendo que el mercado sea más dinámico en este aspecto.

En el municipio se cuenta con una Oficina de El Comité Municipal de Cafeteros de Antioquia el cual presta asesoría técnica al gremio cafetero de la zona con personal técnico que presta asesoría técnica en todos los aspectos del cultivo, propiciando el fortalecimiento de este gremio y que a través de su presencia se garantice su continuidad en esta actividad, para la comercialización del grano se encuentra la Cooperativa de Cafeteros que se encarga de la comercialización del grano a los precios que indique el mercado internacional y compradores particulares.

Respecto a la infraestructura educativa el municipio de Fredonia cuenta con seis (6) instituciones educativas de carácter oficial y otras que son privadas como La Quiebra, El Plan, Puente Iglesias y Hoyo Frio. En todas las veredas se cuenta con escuelas para la atención de la educación primaria, Las IE de Murrapal – La Mina brinda bachillerato con enfoque agropecuario, esto permite que algunos de los

estudiantes que allí se formen continúen con el relevo generacional que se debe dar en cuanto a las personal dedicadas a la actividad agrícola y a los cuales se les debe brindar todo el apoyo que se requiere para que no dejen decaer la actividad agropecuaria y que pase a tener otros usos diferentes al productivo, desaprovechando la ventaja de ubicación que presenta.

El municipio cuenta con un hospital de primer nivel, en eventos de mayor complejidad se debe recurrir a los hospitales de segundo nivel en Ciudad Bolívar y Santafé de Antioquia, hay puestos de salud en La Mina y Los Palomos, al contar con atención más cercana a la población se evita el desplazamiento a la cabecera municipal con lo cual se evita incurrir en gastos de dinero y tiempo, a su vez, que se descongestiona la atención que se pueda brindar en la cabecera municipal.

En el municipio no hay presencia de distritos de riego, aunque en el sector donde se está cultivando cítricos a nivel comercial pueden existir algunas soluciones particulares ya que son cultivos tecnificados y con fines de exportación, este sector corresponde al piso térmico cálido y zona de vida bosque seco tropical (bs-T) y por esta condición climática se puede presentar déficit en alguna etapa del ciclo del cultivo.

En el municipio de Fredonia aparecen como organizaciones sociales algunas asociaciones, comités y consejos que reúnen colectivos que trabajan en pro de un objetivo, entre estas se encuentran Acueductos veredales, Asociación de Apicultores de Fredonia, Asociación de Legumbreros, Cafés Especiales, y agremiaciones como Comité de Ganaderos, Comité Municipal de Cafeteros de Fredonia, Manos Unidas Tierras Productivas – Veredas La María, El Zancudo y El Calvario, entre otras (Alcaldá Municipal de Fredonia, 2020).

En cuanto a la participación directamente de la mujer aparecen inscritas ante la Alcaldía Municipal de Fredonia la Asociación Municipal de Mujeres Unidas de Fredonia – ASOMUF- que tiene personería jurídica y agrupa a 25 mujeres, se dedican a emprendimientos de soberanía alimentaria con huertas caseras. Igualmente hay una colectiva de mujeres que se dedica a la producción de jabones, el cual cuenta con 9 mujeres, pero no se encuentra legalmente

constituida, también se reporta la participación de las mujeres en las Juntas de Acción Comunal de las cuales varias son presididas por ellas.

Respecto a la asociatividad de los jóvenes es muy difícil lograrlo, hay dificultad en su articulación y solo participan en número muy reducido. Existe un Consejo Municipal de Juventudes el cual toma algunas decisiones, algunos grupos se encuentran organizados y participan en actividades culturales, deporte, arte, emprendimientos futuros en agricultura, algunos participan en grupos ambientales.

En cuanto al adulto mayor se programan algunos talleres con el fin de lograr su participación e integración, se realiza atención en actividades para su mejoramiento en actividades físicas, cognitivas. Hay presencia de algunos extranjeros que han comprado fincas, algunos para seguir produciendo y otros con fines de vivienda, se encuentran en forma dispersa, no se han concentrado en algún sitio en especial.

Finalmente, en relación con el componente de seguridad, el municipio Fredonia presenta un nivel riesgo Medio Bajo de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV (UARIV, 2022).

5.10.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

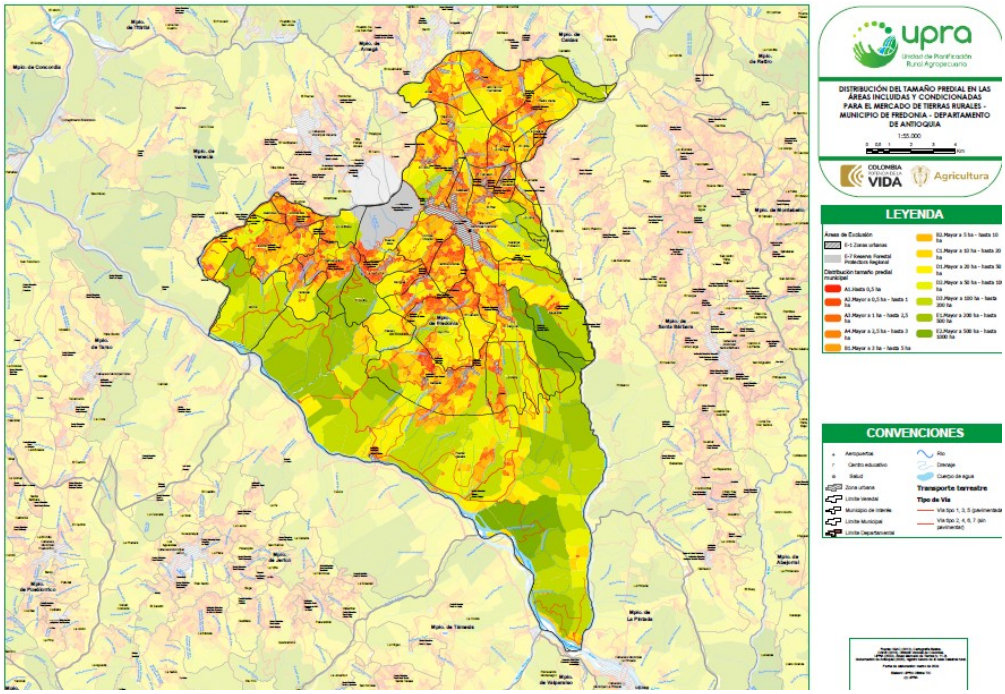
El municipio de Fredonia registra un índice de informalidad de 0,29 que lo sitúa en el rango del 25 al 50%, donde las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2019), lo cual representa que un 29% de las transacciones se hacen sin los requisitos formales exigidos, esto se traduce, en que los predios que solo cuentan con un documento no pueden acceder a los beneficios que ofrece el estado en cuanto a préstamos bancarios, adjudicaciones o cualquier otro tipo de auxilio que se da en situaciones de riesgo, ni tampoco son predios que puedan entrar en un mercado para compradores externos tales como inversionistas e incluso para las compras de tierras que realiza el mismo estado. Las formas de adquirir las tierras son variadas, como la compraventa, la adjudicación, la

sucesión, la posesión, la ocupación realizada entre vecinos y familiares, en estas transacciones predomina el documento de la compraventa.

En cuanto a la distribución del tamaño de los predios el rango que predomina se encuentra mayor a 1 ha hasta 2,5 ha en la parte central del municipio en inmediaciones de la cabecera municipal, se extiende hacia la parte norte en donde se intercala con tamaño de predios mayor a 20 ha hasta 50 y 100 ha, también en la parte sur y al occidente se observa esta misma tendencia, esta distribución se relaciona con los mayores precios que se han obtenido en el municipio, asociado también a la presencia de una mayor dinámica en el mercado de tierras. En la zona sur del municipio colindante con el río Cauca y que coincide con la zona de clima caliente se encuentran los predios de mayor tamaño con rangos de área mayor a 50 ha hasta 500 y hasta 1000 ha, en esta zona predomina explotaciones ganaderas y cultivos tecnificados de cítricos, dada su ubicación estratégica cercana a las vías nacionales, se observa que en el precio de la tierra el factor tamaño no afecta el valor por hectárea, aunado a la expectativa de localización de loteos para parcelaciones campestres.

Fredonia se clasifica en la categoría de ruralidad como intermedio, Esta condición que tiene el municipio dada su ubicación estratégica en un eje vial nacional, es un municipio receptor de población tanto desplazada como para otro tipo de actividades y que además reúne las condiciones de ser un nodo de servicios (DNP, 2014).

Figura 48. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Fredonia



Fuente: UPRA, 2024

5.10.3. **Dimensión de ordenamiento territorial rural**

La norma que regula el uso del suelo en el municipio corresponde a un Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) aprobado mediante Decreto No 341 de 7 de septiembre de 2000 por medio del cual "SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE FREDONIA - ANTIOQUIA". Esta norma se encuentra desactualizada a la fecha y en el Plan de Desarrollo2024-2027) se tiene como un problema y a su vez una estrategia de esta administración para lograr su actualización con el fin de armonizar el desarrollo que actualmente presenta el municipio con los instrumentos de planeación, para de esta manera lograr un desarrollo adecuado y planificado del territorio.

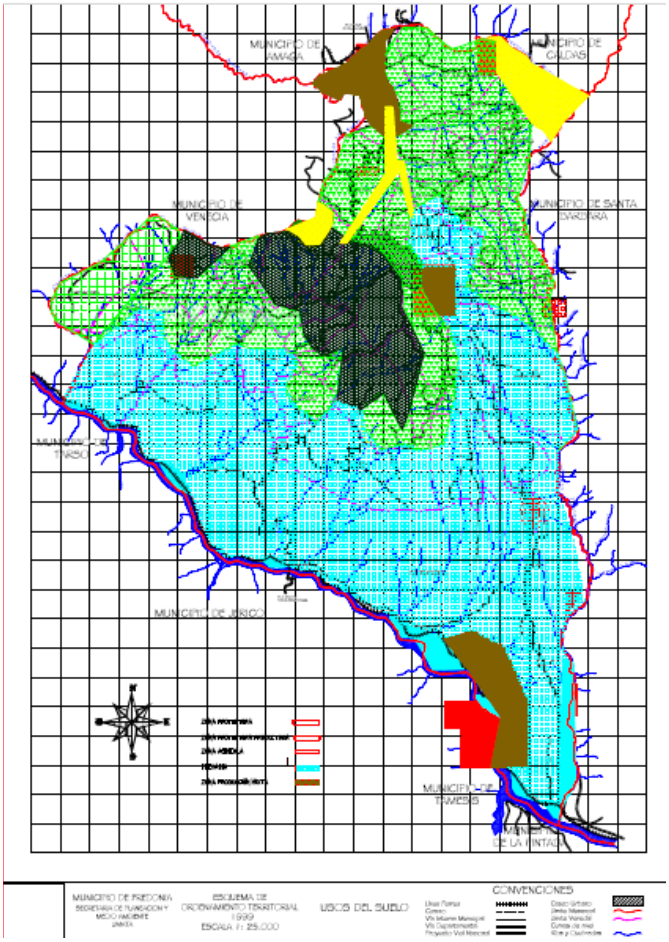
En cuanto al componente rural se tienen en cuenta los sistemas tanto naturales como los artificiales que integran lo urbano con lo rural, tal como el sistema vial, el transporte, sistema de núcleos y del patrimonio cultural municipal (Municipio

de Fredonia, 2000). En cuanto a las Áreas del Sistema Ambiental se encuentran varios accidentes geográficos como cerros, lagunas, sitios, Montes, etc., cuyo fin es proteger, se menciona una gran cantidad de quebradas que hacen parte del sistema hídrico y que deben ser protegidas por cuanto de muchas de ellas se surten los acueductos veredales y el municipal.

En cuanto a la zonificación de usos se encuentran definidos para cada de ellos como en la zona de uso forestal protector, forestal protector productor, en la zona de uso agrícola se trata de definir los cultivos agrícolas intensivos de mayor productividad y a su vez se permiten que se tenga la infraestructura acorde con el tipo de explotación, tal como en el caso del cultivo de café, en la parte de clima templado, la ganadería en la parte baja sobre el rio Cauca, la zona ganadera en la parte fría, y cultivos intensivos de cítricos en la zona caliente.

En el cuadro de usos que hace parte del Esquema de Ordenamiento Territorial se establece el régimen de usos para cada unidad, se determina su ubicación, tratamiento y los diferentes usos que se pueden establecer en ese sitio. (Municipio de Fredonia, 2000).En la siguiente gráfica se muestra la sectorización de usos del suelo.

Figura 49. Usos del suelo en el municipio de Fredonia



Fuente: (Municipio de Fredonia, 2000)

En el municipio se presentan conflictos con relación a la minería de carbón que se adelanta en la zona norte del municipio por desestabilización de los terrenos y contaminación de las quebradas. Se encuentra una ladrillera a nivel de agroindustria en la quebrada Zabaleta. Se llevan a cabo trabajos de exploración para explotación de cobre, oro y molibdeno y con licencia de explotación. La Exploración se lleva a cabo en Cerro Bravo que hace parte de la Unidad de Uso Forestal Protector cuyo uso principal es bosque nativo, convirtiéndose en un conflicto desde el punto de vista ambiental, también se lleva a cabo exploración en las veredas Buenos Aires y La cordillera en límites con el municipio de Venecia. En Piedra Verde se tiene una cantera que no tiene licencia, pero su

explotación si se hace acorde con las normas ambientales y no ha causado ningún impacto de acuerdo con los datos recogidos durante la entrevista al personal de la Alcaldía municipal.

En la vereda Puente Iglesias en cercanías de la autopista Pacifico 2, que es una vía 4G se tiene una zona de depósitos de materiales de excavación sobrantes -ZODMES – el cual fue cerrado por la autoridad ambiental por colapso y presenta problemas de manejo. También se presenta conflicto en la zona donde se desarrolla la minería de carbón, por cuanto esto con lleva a que se presenten movimientos de remoción en masa, afectando igualmente aquellas zonas donde se encuentran los nacimientos de agua de los cuales se abastecen los acueductos veredales.

5.10.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La economía del municipio de Fredonia se basa en el sector primario de la económica en dado que este sector representado por la agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca aporto para el año 2020 una cifra muy superior a las demás actividades económicas (Gobernación de Antioquia, 2020). El cultivo que reporto mayor área sembrada para el año 2022 es el café con un área de 2.228,44 ha con un rendimiento de 1,30 ton/ha que equivalente a 10,4 cargas de 125 kilos de CPS que es un buen rendimiento para la zona se está cultivando en todo el municipio, excepto en la zona cercana al río Cauca donde se da la ganadería de ceba y cultivos de cítricos, otro cultivo que se desarrolla en la parte caliente son los cítricos y entre ellos especialmente se cultiva la naranja Valencia que presenta un área sembrada igual para 2022 de 930,00 ha con un rendimiento de 20,00 ton/ha , así mismo se reporta la mandarina Oneco con 117,00 has con rendimiento de 20,00 ton/ha y limón Tahití con 85 ha, estos niveles de producción ya exigen que se tengan canales de comercializan apropiados dado la magnitud de su producción, esto con lleva a que la empresa o entidades que tienen estos cultivos estén asociados, lo cual les permite abastecer un mercado con producción permanente, este es un factor dinamizador del mercado y dada su ubicación con relación a las vías, tienen una

ventaja que los hace competitivos al momento de salir al mercado, otro cultivo en auge es el aguacate que lo explotan empresas. En cuanto a la actividad ganadera tal como se mencionó esta se desarrolla tanto en la parte caliente en la modalidad de ganadería de ceba y en la parte alta o fría se da la ganadería de leche, la cual se comercializa para empresas como La Granjita, Colanta y Lácteos. Solo se presentan procesos de transformación con la producción de café especial, el cual se desarrolla a nivel artesanal. Es notaria la presencia de explotaciones porcícolas en varios sitios del municipio, algunas de ellas a nivel de granja tecnificada cuya comercialización se hace en pie para frigoríficos. En la vereda El Cinco se encuentran granjas avícolas.

La diversidad de productos y la oferta bioclimática que tiene el municipio muestra la importancia del sector primario de la economía, lo cual se da como otro factor que dinamiza el mercado de tierras, dada sus excelentes condiciones en cuanto a ubicación, dotación de vías, relativa facilidad de acceso a las diferentes veredas y a los corregimientos donde los tiempos máximos de desplazamiento hasta a cabecera urbana no es mayor a 2 horas y de ahí las conexiones que se pueden dar hacia grandes mercados tanto nacionales como del exterior.

El valor del jornal en la región para actividades agropecuarias es de $50.000 libres de comida.

5.10.5. **Dimensión económica**

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

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Correspondiente a terrenos ubicados en el extremo norte en los límites con el municipio de Caldas, son suelos con topografía moderadamente escarpada o ligeramente empinada, con dificultades de acceso, con rangos de valores potencial predominante de 27 a 34 puntos, con amenaza alta por movimientos en masa, corresponde a parte de las veredas Piedra Verde y Alto de los Fernández, el uso actual son

explotaciones de madera, ubicados a menos de 1 hora de la cabecera urbana más cercana.

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: Correspondiente a dos polígonos uno localizado al oriente en límites con Santa Bárbara y el otro en el occidente en límites con Venecia, son suelos que presentan pendientes desde fuertemente inclinadas hasta ligera y moderadamente escarpada con rangos de pendiente del 12-25%, 25 – 50% y del 50 al 75%, con deficiente acceso vehicular en algunos sectores, comprende suelos con valor potencial predominante de 27 a 34 puntos. Se ubica en parte de las veredas El Zancudo, Aguacatal al oriente y Cadenas, Chamuscados, La Mina al occidente, con amenaza alta y media de movimientos en masa, el uso actual es cultivos de café, pastos manejados y enmalezados y rastrojo bajo, con tiempos de desplazamiento menores a 1 hora hasta la cabecera urbana más cercana.

Mayor que 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea: Corresponde a un polígono localizado al sur y suroccidente del municipio y que se extiende en dirección nororiente suroccidental hasta límites con el río Cauca corresponde a la zona de clima cálido, comprende suelos con pendiente desde fuertemente inclinada y moderadamente escarpada y con amenaza media movimientos en masa, con rangos de valor potencial predominante de 41 a 46 puntos, con presencia de vías de acceso pavimentada, en algunos sitios el vehículo no llega a las viviendas, ocupa parte de las veredas Puente Iglesias, Morrón, con usos agrícola en la producción de cítricos y usos pecuarios. Con tiempos de desplazamiento menores a 1 hora a la cabecera urbana más cercana.

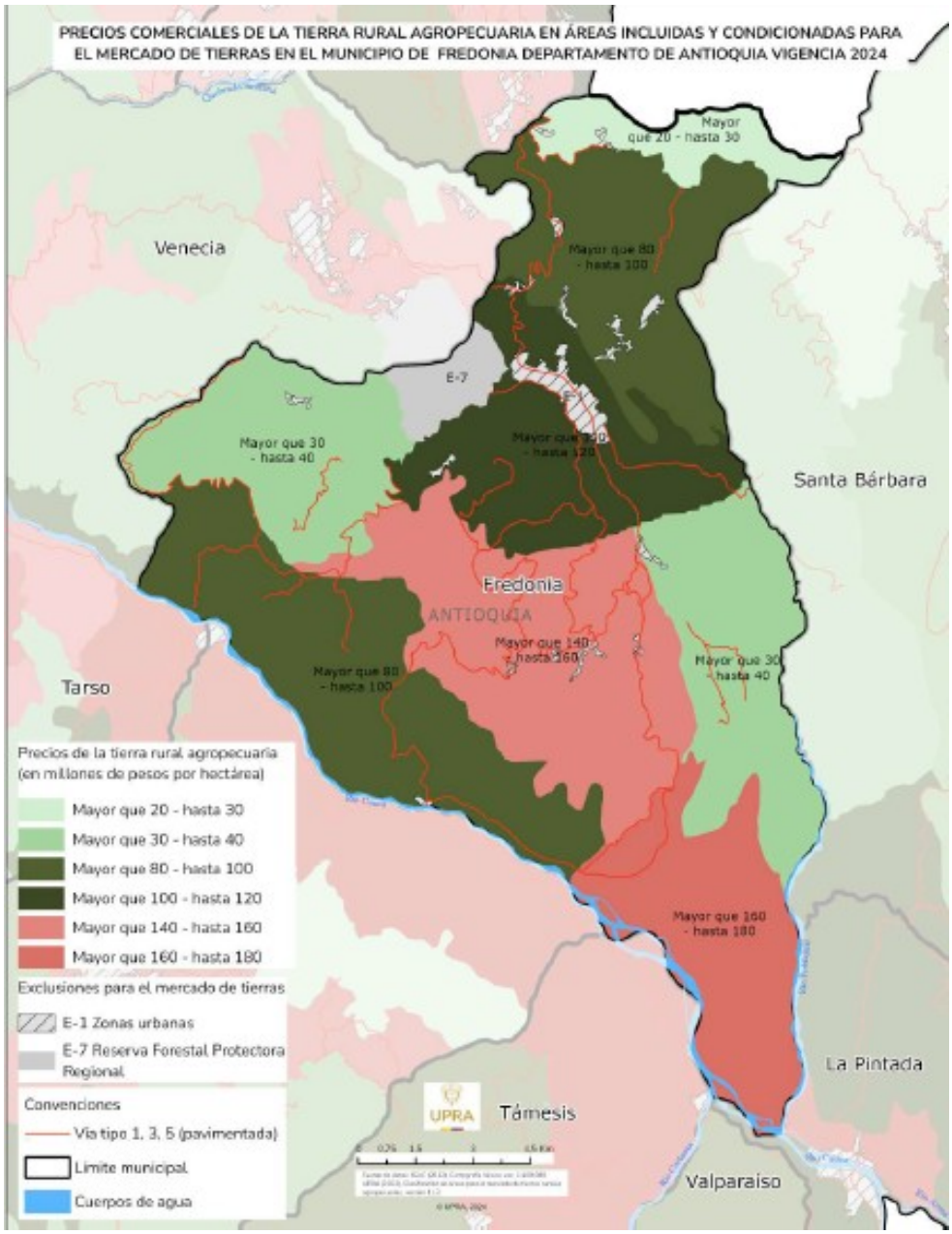
Mayor que 100 hasta 120 millones de pesos por hectárea: Corresponde a un polígono que se ubica en cercanía de la cabecera municipal en sentido sur y continua en franja hasta el límite oriental con el municipio de Santa Bárbara, con predominio de pendientes que van desde moderadamente inclinada a ligera y moderadamente escarpada con 7-12%, 25-50% y 50-75%rangos de pendientes de 25-50% y 50-75%, presentan amenaza alta y media a movimientos de remoción en masa, Los valores potenciales predominantes de 27 a 34 puntos,

ubicados a menos de 1 hora de desplazamiento desde cualquier punto del territorio hasta la cabecera urbana más cercana, se ubica en las veredas Combia Chiquita, Combia Grande y Murrapal, el uso actual corresponde a cultivo de café, pasto enmalezado, aguacate, avicultura, porcicultura.

Mayor que 140 hasta 160 millones de pesos por hectárea: Corresponde a un polígono que se ubica al sur de la cabecera municipal en la zona centro oriente, con predominio de terrenos con pendientes que van desde fuertemente inclinada a ligera y moderadamente escarpado con rangos de pendientes de 12-25% y 25-50% y 50 -75%, con amenaza alta por movimientos en masa, Los valores potenciales predominantes de 47 a 52 puntos, ubicados a menos de 1 hora de desplazamiento desde cualquier punto del territorio hasta la cabecera urbana más cercana, se ubica en parte de las veredas Puente Iglesias, La María, Marsella, Hoyo Frio, el Calvario, El Molino, Murrapal. Uso pastos manejados y enmalezados, café, granjas porcícolas.

Mayor que 160 hasta 180 millones de pesos por hectárea: Corresponde a un polígono ubicado en el extremo sur del municipio en colindancia con el río Cauca que se extiende hasta los límites con La Pintada, parte de Santa Bárbara, Támesis, parte de Jericó, con terrenos con predominio de pendientes que van desde ligera a fuertemente inclinado y ligera a moderadamente escarpados con rangos de pendientes de 3-7%, 12-25% y 25-50% y 50 -75%, con amenaza media de movimientos en masa, Los valores potenciales predominantes de 47 a 52 puntos, ubicados a menos de 1 hora de desplazamiento desde cualquier punto del territorio hasta la cabecera urbana más cercana, se ubica en parte de la vereda Puente Iglesias, el uso actual corresponde a sectores donde se ha ido formando loteos que se habían realizado antes de entrar en vigencia el EOT, se presentan algunos cultivos de cítricos y ganadería.

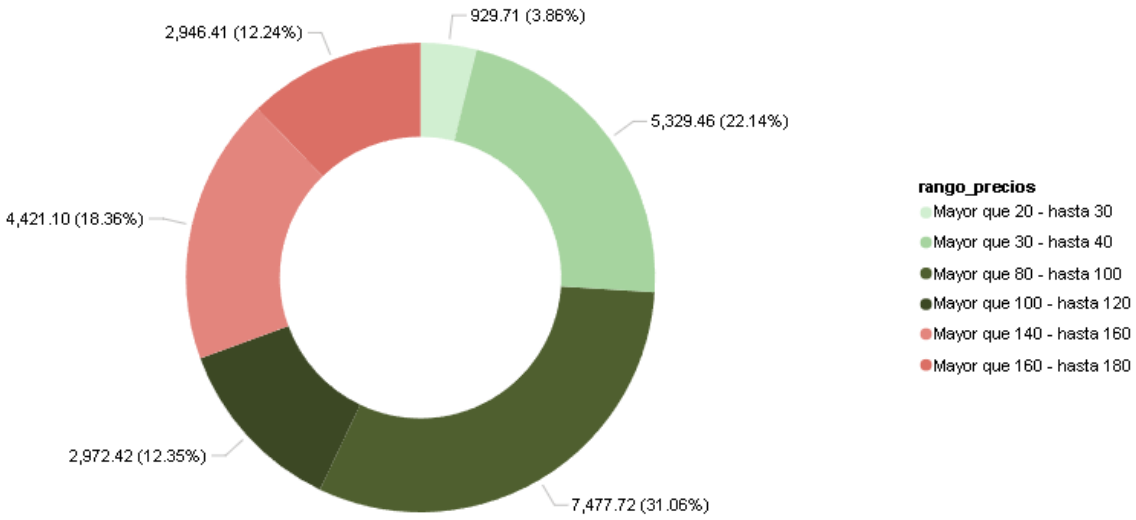
Figura 50. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Fredonia



Fuente: UPRA (2024)

La siguiente grafica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Fredonia, donde el rango de precio predominante es mayor que 80 hasta 100 millones por hectárea con un 31,06% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 51. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Fredonia



Fuente: UPRA (2024)

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

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de valor potencial predominante	Tiempo de desplazamiento predominante	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 20 hasta 30	929,71	Alto de los Fernández, Piedra Verde	27 a 34	Menor a 1 hora	Mayor a 1 ha hasta 10 ha	Explotación de madera
Mayor que 30 hasta 40	5.329,46	La Mina, Melindres, Cadenas, Chamuscado, La Cordillera, -la Mina Alta	27 a 34	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Cultivo de café, pasto enmalezado, rastrojo bajo.
Mayor que 80 hasta 100	7.477,72	Morrón, Puente Iglesias,	41 a 46	Menores a 1 hora,	Hasta 0,5 ha	Pecuario, cítricos
Mayor que 100 hasta 120	2.972,42	Combia Chiquita, Combia Grande, Murrapal	27 a 34	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Cultivo de café, pasto enmalezado, aguacate, avicultura, porcicultura
Mayor que 140 hasta 160	4.421,10	Puente Iglesia, Marsella, La María, Hoyo Frio, El Calvario, El	47 a 52	Menores a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Pasto manejado y enmalezado, cultivo de café,

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de valor potencial predominante	Tiempo de desplazamiento predominante	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
		Molino, Murrapal				granjas porcícolas
Mayor que 160 hasta 180	2.946,41	Puente Iglesias	47 a 52	Menores a 1 hora	Mayor a 10 ha hasta 20 ha	Ganadería, cítricos, parcelaciones

Fuente: UPRA (2024)

En el municipio existe no se tiene la modalidad de arriendo para actividades agrícolas, está modalidad es común en explotaciones ganaderas, especialmente de tipo pecuario.

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola		Ha		No se da esta modalidad
Pecuario Ganadería	$35.000	Cabeza	Mensual	En todo el municipio

Fuente: UPRA, (2024).

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

El municipio de Fredonia presenta una posición estratégica con relación a la Autopista Conexión Pacifico 2 y es el municipio cuya cabecera municipal se encuentra más cerca de esta vía a solo 38 minutos de la vía, sin embargo, esta vía es de bajas especificaciones. Este factor se debe tener en cuenta dada la facilidad y ahorro en tiempos y costos de transporte para los diferentes productos que se dan en la región y, además, el corregimiento de Puente Iglesias se encuentra directamente sobre la autopista, situación que se debe tener en cuenta para potenciar y hacer notoria su presencia en la región como nodo articulador para la localización de infraestructura y logística especialmente para el mercado de productos, esto dinamizaría el mercado de tierras y demás aspectos de la economía local y regional.

El municipio presenta una excelente oferta bioclimática para el desarrollo de diferentes cultivos tanto de clima cálido, templado y frio, asociada a la capacidad productiva de sus suelos y a su excelente ubicación es un factor importante para potenciar,este municipio desde el punto de vista productivo, lo cual redunda en beneficio del mercado de tierras.

Entre los renglones productivos a destacar se encuentran en la parte caliente la producción de cítricos destinados para la exportación, ganadería especialmente para la producción de carne, en la zona templada se destaca el cultivo de café, el cual se encuentra distribuido en todo el municipio y en la parte fría se destaca la ganadería para la producción de leche e igualmente, la actividad forestal. Otro renglón para destacar es la porcicultura mediante granjas tecnificadas de Grupo Nutresa. Se ha incursionado la explotación de algunas empresas en actividades nuevas como la producción de Cannabis Sp, la cual emplea mano de obra de mujeres cabeza de hogar, lo cual ayuda a que este grupo poblacional encuentre una actividad productiva con la cual obtener su sustento.

Teniendo en cuenta que el 62,2% de la población se ubica en el área rural, propicia la vinculación de empresas en diferentes actividades permite que la mano de obra que se contrate tenga acceso a todas las prestaciones laborales a que tienen derecho los trabajadores y con ello garantiza la permanencia de esta mano de obra en la zona.

Con relación a la disponibilidad de mano de obra se destaca campañas como la que se adelanta para atender la recolección de la cosecha de café para lo cual se organiza una campaña denominada "Plan Cosecha" en el cual participa el Comité Municipal de Cafeteros y la administración municipal para que se pueda traer personal de otras regiones para la consecución de personal para recoger el café en las diferentes fincas que lo requieran.

El Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Fredonia se encuentra desactualizado, aunque su concepción original apunta hacia la conservación del territorio, no refleja la dinámica que se está dando actualmente, para lo cual se requiere su actualización. Debido a esto no se tiene previstos desarrollos urbanísticos tales como la parcelación y vivienda campestre, pero sin embargo los loteos se siguen dando, así la norma no los permita, ya que según CORANTIOQUIA, el loteo mínimo permitido en zona rural es de 5,00 ha, para que la autoridad ambiental brinde las licencias de construcción y urbanismo, solamente se reconocen como parcelaciones las de Túnez, La María y Las Vegas

del Paraíso o Poblanco localizadas en el sector de Hoyo Frio, quienes ya tenían derechos adquiridos. La no actualización de la norma no permite que algunas industrias que quieren asentarse en el municipio no lo pueden hacer porque la norma no lo permite, caso de la empresa Colanta para el tratamiento de la leche,

Los sectores más costosos del municipio corresponden a Hoyo Frio, El Calvario y Marsella, en donde se negocian predios de áreas pequeñas y que en parte conservan algunas áreas para uso agropecuario y la otra para fines de vivienda, en estos sitios en especial en Hoyo Frio se tiene la condición favorable del clima caliente, la consolidación como parcelación y la vecindad al corregimiento de Puente Iglesias que se encuentra sobre la Autopista Pacifico 2, mientras que los valores más bajos se registran en el extremo norte en límites con el municipio de Caldas donde se encuentra la explotación de maderas de pino Patula y la norma de uso es protección, alrededor del casco urbano se dan polígonos de precios con rango inferior al sector de Hoyo Frio y en esta zona se concentra la mayor actividad agrícolas del municipio, en los límites con el río Cauca que es la zona caliente donde se encuentran los predios de mayor tamaño, con explotaciones de cítricos y ganadera se dan valores que no son tan lejanos de los predios con áreas más pequeñas, lo que nos permite concluir que no hay una relación totalmente directa con relación al tamaño, y se consideran otras variables como la ubicación cercana a la Autopista Pacifico 2 y también por la condición climática.

5.11. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Hispania

5.11.1. Dimensión contextual

Hispania es un municipio localizado en el departamento de Antioquia, aproximadamente a 99,00 kilómetros de la capital del departamento, Medellín. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado en la región suroccidental del departamento. Hispania limita al Norte con el municipio de Pueblo Rico, al Sur con los municipios de Betania y Andes, al Este nuevamente con el municipio de Pueblorico y al Oeste con el municipio de Ciudad Bolívar.

El municipio de Hispania de acuerdo con la clasificación de Holdridge se encuentra dentro Bosque Húmedo Tropical (bh-T) y Bosque Húmedo Pre montano (bh-PM). Según el Plan de Desarrollo Municipal, la temperatura media multianual es de 18° a 24°, cuenta con clima cálido húmedo y medio húmedo. En el municipio se presentan dos pisos térmicos, el medio y el frio. Esta región climática está comprendida en la zona aproximadamente desde los 900 a los 2.000ms.n.m., finalmente la precipitación se encuentra entre 1000mm y 4000mm anuales, dependiendo la zona y la cercanía a los farallones del Cotará. Las condiciones meteorológicas, geomorfológicas y de suelos permiten el establecimiento de cultivos permanentes y transitorios, este es el caso de los cítricos, plátano y el principal eje de la economía local, el café.

Como factores de riesgo a destacar se encuentran los asociados a los deslizamientos, generalmente en las zonas con pendietes mayores al 25%, esto principalmente en las veredas de Zarzagueta, La Cuelga, El Llanete y Potrerillo. De otra parte el fenomeno de inundacion por eventos fluvio torrenciales se preenta en colindancia con los rios San Juan y Pedral principalmente.

El municipio es relativamente pequeño con relación a otros en la misma región, en su zona rural está compuesto por las veredas: El Silencio, La cuelga, Zarzagueta, Mina Vieja, La Armenia, La Palmira, La Seca, Cortaderal, El Llanete y la Florida. Finalmente es de resaltar que el municipio no cuenta con centros poblados.

En términos generales el municipio cuenta con una buena infraestructura vial, disponiendo de acceso vehicular a todas las veredas, más sin embargo uno de los factores que se pueden destacar y establecer una categorización de relevancia se enmarca en función de la concentración de la población, destacándose las veredas de la Cuelga, El Llanete, La Florida, Las Armenias y La Sofia, que adicionalmente se caracterizan por ser veredas muy dinámicas en función del cultivo del café, por otro lado se encuentran las zonas planas que pertenecen a grandes terratenientes de la zona y que concentran un mercado un poco más cerrado en comparación con el resto del municipio.

En lo que respecta a los servicios públicos, en la zona rural del municipio la cobertura de energía eléctrica es de aproximadamente el 98%, la poca extensión municipal facilita el establecimiento de la infraestructura necesaria para la prestación del servicio, adicionalmente la prestación es de forma continua presentándose intermitencias cómo consecuencias de fuertes lluvias, tormentas eléctricas o vientos huracanados, más sin embargo no se generan grandes impactos ya que el servicio se restable el mismo día o al día siguiente.

En lo relacionado con el acceso al agua actualmente se cuenta con dos acueductos multiveredales, el primero que corresponde a Hispania – Betania, nace cerca a los Farallones en la vereda el Pedral Arriba, surtiendo del valioso líquido a las veredas La Armenia, Cortaderal, La Palmira y la Seca, con una muy buena cobertura en la prestación del servicio, por otro lado también se encuentra el acueducto de Mulatos, que involucra los municipios de Pueblo Rico, Andes, Tarso e Hispania, este último se beneficia más específicamente en las veredas el Llanete, La Florida, La Cuelga y El Silencio, este acueducto presenta algunas deficiencias, en primera instancia no cuenta con planta de tratamiento de agua, cómo de captación y el sistema de distribución actualmente no es el óptimo.

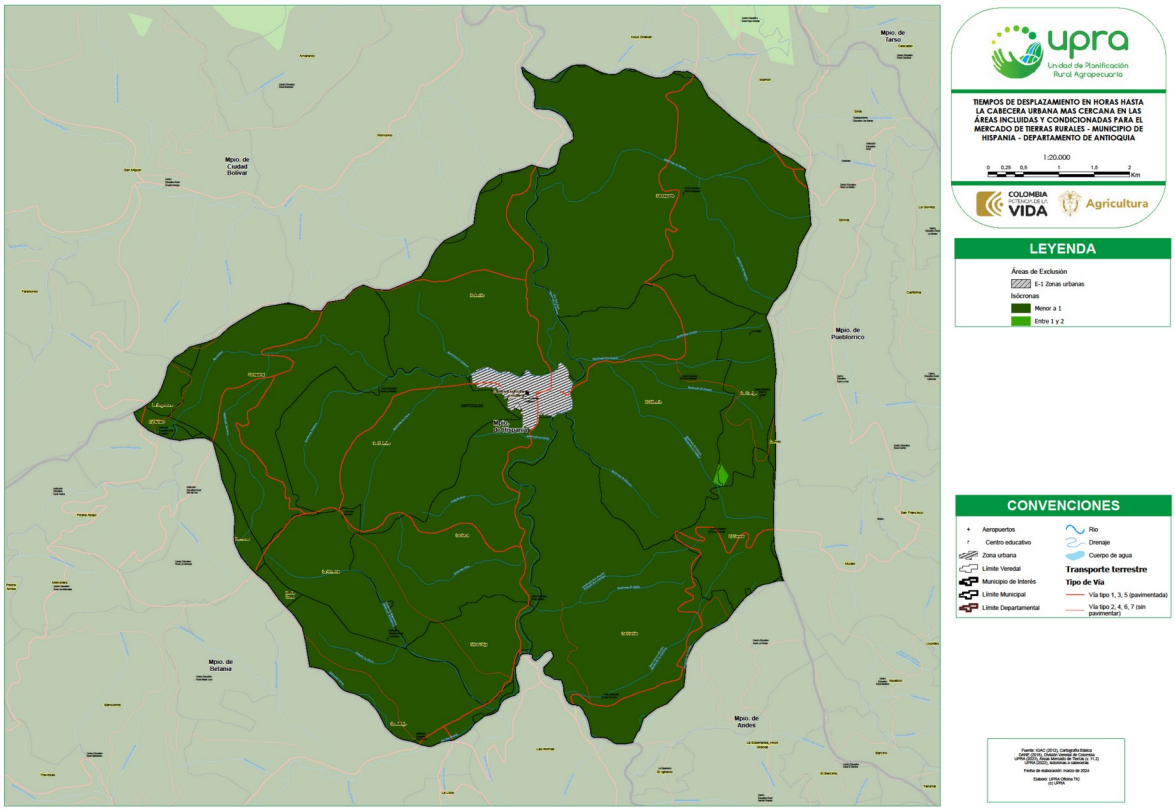
Hispania dispone de buenas fuentes hídricas, teniendo a su vez la opción en muchos casos de que el abastecimiento rural se pueda hacer directamente de los nacimientos que se encuentran en un número importante de fincas.

Los servicios de internet y comunicaciones son deficientes, los dos operadores más relevantes que operan en la zona son Tigo, el cual tiene una calidad muy baja en lo que respecta a frecuencia y calidad, y Claro que dispone de un servicio que se puede categorizar cómo aceptable.

El municipio en términos generales cuenta con una buena infraestructura vial, disponiendo de acceso vehicular a todas las veredas, las cuales se encuentran en un alto porcentaje en placa huella y en buen estado de conservación y mantenimiento, cómo es el caso de algunos tramos hacia las veredas la Palmira, El Silencio, El Llanete, La Florida y la Armenia Alta. Recientemente en la vereda La Cuelga se han presentado algunos deslizamientos que obstaculizan el tránsito

de automóviles, más sin embargo el acceso a la zona se da parcialmente por medio de motocicletas. Con referencia a la comunicación rural con el casco urbano, el municipio cuenta con una cooperativa de transportes con rutas establecidas entre semana, las cuales por medio de rutas escolares prestan el servicio a la comunidad, los días sábado y domingo el servicio es prestado por medio de una ruta en horas de la mañana y otra en horas de la tarde, por lo cual es permanente la conexión con el casco urbano, contando con tiempos de desplazamientos de entre 1 a 2 horas hasta cualquier zona rural municipal.

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



Fuente: UPRA (2023).

El municipio cuenta con la presencia de una única entidad bancaria, la Cooperativa Financiera de Antioquia, por otra parte, no cuenta con la presencia de notaria, por lo cual aquellos tramites se deben surtir directamente en el municipio vecino de Betania, tampoco cuenta con la presencia de oficina de

registro de instrumentos públicos, aspecto que obliga a los habitantes que pretenden surtir dentro de un marco legal cualquier transferencia de dominio de un bien inmueble a desplazarse hasta el municipio de Andes.

Con referencia al componente educativo, varias veredas del municipio han cerrado sus instalaciones por la poca presencia de niños, este es el caso del centro educativo que quedaba ubicado en la vereda de Zarsagueta y que actualmente no se encuentra en funcionamiento, cómo también ocurrió en el sector conocido como El Limón. Las demás veredas cuentan con escuelas rurales que actualmente se encuentran en funcionamiento, cómo es el caso de las ubicadas en el Tablazo (La Sofia), La Armenia, La Seca, La Palmira, El Silencio, La Florida, La Cuenca, El Llanete y La Armenia Baja, para un total de 9 escuelas rurales con prestación de educación primaria. En el municipio actualmente ningún colegio presenta un enfoque agropecuario, siendo un tema no menor al pretender generar interés desde edades tempranas para el desarrollo de las diferentes actividades campesinas tradicionales, las cuales cada día son de menor interés para las nuevas generaciones.

El SENA, aunque no se encuentra de forma física en el municipio, cuenta con la ventaja de que diversos educadores se desplazan desde el SENA que se encuentra ubicado en el municipio de la Salada del departamento de Caldas para desarrollar cursos y capacitaciones para grupos de entre 15 y 20 personas, estos cursos se prestan generalmente por demanda por lo cual el servicio no es de carácter permanente. Actualmente se desarrollan cursos en el manejo de huertas agrologicas, también por medio de los denominados Campe Sena, y se surte el proceso de recolección de información para el inicio de un nuevo curso con enfoque en la alimentación animal por medio de un adecuado concentrado.

A nivel salud no se encuentra la prestación del servicio en las zonas rurales, los pobladores aprovechan la buena conexión rural y se dirigen hasta el casco urbano para acceder al respectivo servicio, el cuál es prestado por un hospital de tercer nivel, contando con mayor capacidad resolutiva y atención a servicios de gran complejidad.

El municipio se encuentra enmarcado por importantes nacimimientos de agua que surten a cabalidad con las actividades agropecuarias locales, más sin embargo en epocas de sequia surge alguna incertidumbre en función de las pocas lluvias que en periodos se presenta.

En lo que respecta a la adecuación de tierras, el municipio no cuenta con un distrito de riego, sin embargo, dada la vocación económica del mismo no es necesario la instauración de alguno, teniendo en cuenta que el café es un cultivo permanente que no requiere de este tipo de adecuaciones y las zonas bajas ganaderas cuentan con el beneficio de la colindancia con el rio cómo principal afluente hídrico.

En lo que respecta a la mujer rural la gran mayoría se dedica a las labores del hogar, alternando sus actividades con las de cosecha (agosto y septiembre), recolección y postcosecha, 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.

Los jóvenes en general no se dedican a la agricultura 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 y difícilmente regresan.

Es de destacar que la mayoría de los productores agropecuarios son adultos o adultos mayores, que rondan en promedio más de 55 años, la mano de obra en general es local, en épocas de cosecha algunos recolectores migran según la oferta realizada por el comité de cafeteros, principalmente para el mes de septiembre dónde se requiere de mano de obra para municipios cómo Ciudad Bolívar, Andes y Concordia.

Finalmente, con relación al componente de seguridad, el municipio de Hispania presenta un nivel de riesgo Medio Bajo de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV según la Unidad Para las Victimas (UARIV, 2024).

Con referencia a la seguridad en el municipio, recientemente se ha evidenciado la presencia de grupos armados en las zonas más altas, un factor relativamente nuevo y que va en contravía con la tradición tranquila y la constante percepción de seguridad que ha vivido el municipio, aunque en el momento no se tiene evidencia de que exista una incidencia fuerte en el valor del suelo rural o en la dinámica del mercado, este aspecto no deja de ser una alarma y generar incertidumbre con respecto al futuro cercano.

5.11.2. **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 5.846 habitantes, de los cuales 1.896 habitantes se encuentran en los centros poblados y las zonas rurales, y 3.950 en la cabecera municipal (DANE, 2018).

Hispania se clasifica en la categoría **intermedio,** los municipios que pertenecen a esta categoría se caracterizan por importancia regional y accesibilidad a diversos bienes y servicios. presentan 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/km2). (DNP, 2014).

Aunque recientemente no se ha realizado actualización catastral en el municipio pues la última actualización se realizó parcialmente, es decir que se estableció un piloto del catastro multipropósito que abarco una cobertura del 10% para suelo urbano y rural, este último se realizó más específicamente en las veredas de la Seca, Potrerillo y la Palmira. Antes de este piloto para la zona rural se realizó en el año 2006 una actualización completa y en el año 2010 de la misma forma para el suelo urbano, ajeno a esto la percepción de los actores locales es que el municipio no cuenta con un alto porcentaje de informalidad en la tenencia de la tierra.

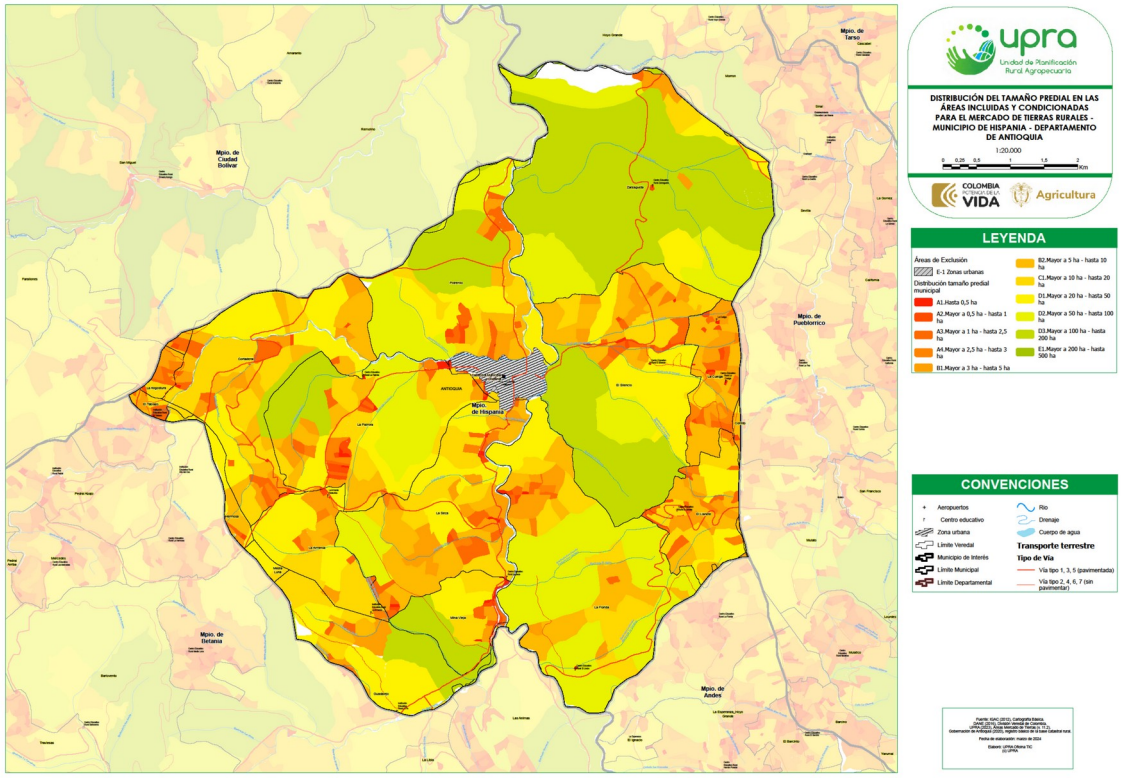
El municipio no presenta un problema en cuanto a la regularización de la propiedad, donde se presenta una baja informalidad en la tenencia de la tierra teniendo en cuenta que en general presenta una informalidad de entre el 0% y el

25%, pues aproximadamente el 13,82% de las negociaciones se hacen sin títulos formales, (UPRA, 2022); los procesos de adquisición predial se realizan generalmente con escritura pública, la poca informalidad corresponde más a sucesiones ilíquidas principalmente que no prosperan teniendo en cuenta los mínimos establecidos normativamente de parcelación o la UAF que se encuentra definida en 15ha, para esto la ANT se encuentra realizando un programa con el fin de subsanar algunas de ellas al igual que para las posesiones ya constituidas. Es importante mencionar que los bajos índices de informalidad obedecen en gran parte a un aspecto cultural en la zona, teniendo en cuenta que deben realizar un desplazamiento para todos los trámites pertinentes.

Los tamaños de los predios son variados. En el sector conocido como el Tablazo se concentra el mayor número de inmuebles de menor envergadura, en la contraparte se encuentra el sector de Zarsagueta dónde se ubican los predios más grandes del municipio y que dirigen su actividad económica más hacia la ganadería.

En términos del precio comercial de la tierra rural, en el municipio de Hispania hay una importante diferenciación en la relación entre el tamaño de los predios y el valor unitario de terreno, los valores más bajos del suelo se encuentran ubicados en las periferias y zonas montañosas, mientras que los predios con los rangos de valor más altos identificados en Hispania se encuentran en la parte más próxima al casco urbano.

Figura 53. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Hispania

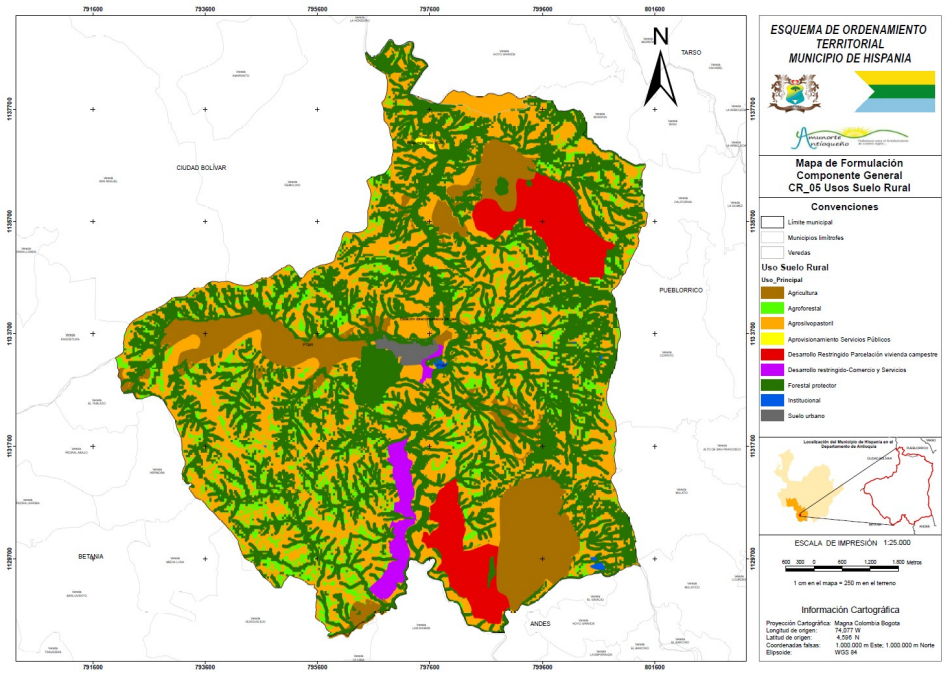


Fuente: UPRA (2023).

5.11.3. **Dimensión de ordenamiento territorial rural**

El municipio de Hispania al tener una población menor a los 30.000 habitantes tiene como instrumento de ordenamiento territorial un Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT. Adoptado mediante el Acuerdo No. 001 de 2021, "Por medio del cual se adopta la revisión general del esquema de ordenamiento territorial del municipio de Hispania – Antioquia".

Figura 54. Usos del suelo rural del municipio de Hispania



Fuente: (Alcaldia Municipal de Hispania, 2021)

Este instrumento de planificación ha brindado de alguna manera a las zonas rurales del municipio de los fenómenos de parcelación que se presentan en toda la región mediante figuras de vivienda campestre y turismo, desconociendo la verdadera vocación del suelo rural.

En el esquema de ordenamiento territorial se contemplaron dos zonas para las parcelaciones, dentro de las cuales se destaca la ubicada sobre la vereda de la Florida, es importante indicar que el actual EOT no contemplo áreas de expansión urbana, más sin embargo se estableció un sector para el desarrollo económico y comercial denominado cómo corredor vial suburbano, este se encuentra localizado a la altura del puente sobre el rio El Pedral hacia uno de los márgenes de la vía, excluyendo el bosque seco tropical y el rio, dónde se definieron áreas mínimas de 5 ha a 7 ha sobre este sector.

Los focos agrícolas se encuentran definidos principalmente en tres grandes zonas, el primero se encuentra colindante al casco urbano, más específicamente en las veredas Cortaderal y la Palmira, el segundo se encuentra en la vereda La

Florida y el ultimo en la vereda zarzagueta, y aunque normativamente los suelos están destinados a las actividades agrícolas, la ganadería recientemente ha venido desplazando los usos tradicionales del suelo rural, generando un conflicto de uso, degradación de los suelos y la disminución de las áreas destinadas para la producción de alimentos.

Las zonas forestales protectoras se encuentran definidas en función de los cuerpos de agua del municipio, por lo cual la cobertura protectora se encuentra distribuida en todo el territorio municipal, recientemente la actividad ganadera en relación con la desmesurada demanda de tierra ha influido en que no se respeten las zanjas de protección establecidas, impidiendo un adecuado uso sostenible de los recursos.

Es indudable la importancia que tiene el cultivo del café en el municipio, más sin embargo se tienen importantes registros de la disminución de la frontera de este producto en los últimos 10 años, este fenómeno se atribuye principalmente al incremento de la actividad ganadera y en una menor escala a las parcelaciones en la zona.

En el municipio actualmente no se encuentran definidos frentes de minería, de hecho, según la percepción local, estas actividades no son vistas con buenos ojos dentro del territorio, teniendo en cuenta los diferentes aspectos medio ambientales que impactan generalmente de forma negativa a los territorios.

5.11.4. **Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario**

La principal actividad económica es el cultivo de café la cual se localiza principalmente en las partes montañosas de los sectores de la Cuelga, La Palmira, La Seca, El Llanete, Las Armenias, La Florida y Cortaderal, más sin embargo esta actividad según monitoreo se encuentra en constante descenso durante los últimos 10 años, con una disminución aproximada del 13% del área cultivable, afectando notoriamente el inventario de esta cultivo, al igual que los otros cultivos que se desarrollan de forma aislada, este fenómeno se asocia

principalmente por los altos precios de comercialización de los productos y el rezago tecnológico del que sufre la población campesina.

Entro otros cultivos se encuentran los asocios del café cómo lo son el plátano, cómo también cítricos cómo el limón y la lima principalmente en sectores de la verada la Palmira, La Florida y Sevilla, la mayoría del cultivo de Lima es exportado ya que los productores no cuentan con los canales internos de distribución, por lo cual la producción es llevada al centro de acopio de Betania donde se realiza el proceso de selección y empacado, es importante destacar que este cultivo es desarrollado por medianos y grandes productores dado el importante musculo financiero que se requiere para instaurar la actividad.

Adicional a los productos mencionados, en la actualidad se encuentran 15 productores de miel en el sector de Cortaderal y 5 productores de Cacao y banano.

En el municipio no se encuentra agroindustria constituida, cómo tampoco se realiza transformación de materias primas, más sin embargo dos grandes empresas desarrollan importantes actividades locales, la primera llamada Monarca se encarga de la transformación de la madera y en el segundo lugar se encuentra la empresa Incubant, ubicada en la vereda de Armenia Alta, esta última cuenta con una planta de producción de huevo, al igual que en la verada La Seca donde se desarrolla cómo tal la incubación.

En el municipio no se tienen datos que pongan en evidencia el fenómeno de extranjerización, más sin embargo recientemente se ha generado gentrificación de personas que migran desde grandes urbes cómo la ciudad de Medellín en busca de espacios de esparcimiento y descanso, este fenómeno se da principalmente en sectores como La Sevilla, El Silencio y en La Palmira, desplazando las actividades económicas tradicionales y desencadenando el aumento en el valor del suelo de manera desmedida, aspecto que al final se convierte en un hecho de segregación espacial, siendo cada día más difícil acceder a la tierra para los actores locales.

También existe importante presencia de actividades pecuarias para la cría, levante y ceba, según cálculos internos se establece que se encuentran aproximadamente unas 7000 cabezas de ganado en el territorio municipal, las cuales cuentan con una capacidad de carga aproximadamente de 1,5 a 2 cabezas de ganado por hectárea, estas son comercializadas por medio de la figura de subasta cada 8 días de forma interna, misma dinámica que es utilizada para la comercialización en el municipio de la Pintada o la realizada para el frigorífico ubicado en el municipio de Caramanta, finalmente otro pequeño porcentaje es comercializado en la ciudad de Medellín.

Las zonas más costosas del municipio están asociadas a las parcelaciones que se ubican en cercanías con el casco municipal y a los predios destinados a la ganadería, que se caracterizan presentar la menor pendiente municipal, al igual que los predios que se encuentran ubicados en la vereda Sevilla, esto en función de su pendiente y su valor comercial en un municipio fortalecido por la presencia del café.

La tabla 32 presenta las áreas de cultivos en hectáreas cosechadas por año y el rendimiento de toneladas por hectárea principalmente para el segundo semestre del año 2022 de acuerdo con el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales (EVAS) 2019 - 2022, elaborado por la UPRA, 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 33. Área y rendimiento de los principales cultivos en Hispania

Cultivo	Área cosechada (ha)	Producción (t)
Café	787,50	1177,40
Plátano	111,00	1443,00
Caña	11,00	660,00
Limón	9,00	117,00
Naranja	7,50	60,00
Mandarina	3,00	27,00
Maracuyá	2,00	22,00

Fuente: EVA (2022)

5.11.5. **Dimensión económica**

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

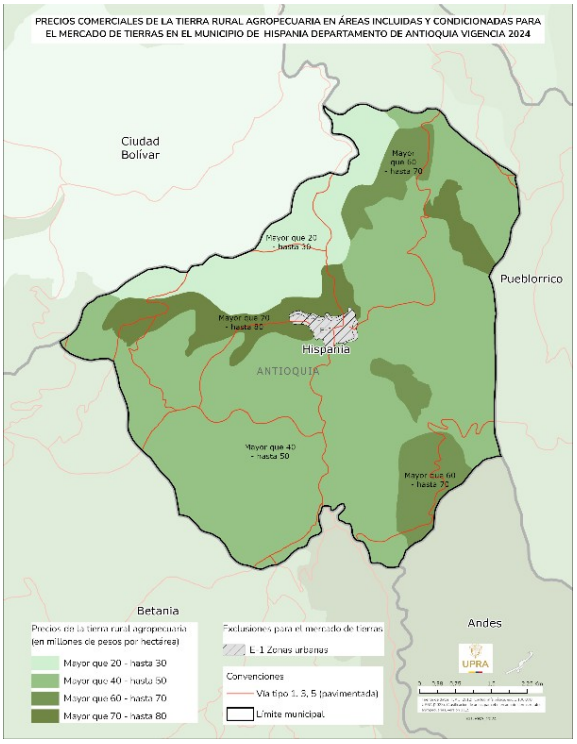
Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía moderadamente escarpada con pendientes clase f (50-75%), con valores potenciales predominantes de 19 a 26 puntos, los tamaños prediales predominantes son mayores a 50ha y hasta 200ha, son sectores ubicados en la parte norte del municipio, con un tiempo de desplazamiento menor a 1 hora, con vías en buen y regular estado de conservación. Los tamaños prediales, las condiciones de accesibilidad, la pendiente y el uso de suelo son las principales razones por lo cual es el valor más bajo que se encuentra dentro del territorio municipal.

Mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía moderadamente escarpada con pendientes clase f (50-75%), con valores potenciales predominantes de 27 a 34 puntos, los tamaños prediales predominantes son mayor a 20ha y hasta 200ha, son sectores ubicados en la parte central y sur del municipio, con un tiempo de desplazamiento menor a 1 hora, con vías en buen y regular estado de conservación, cuenta con buena oferta en la cobertura de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica.

Mayor que 60 hasta 70 millones por hectárea: Son tierras con topografía moderadamente inclinada con pendientes clase c (7-12%), con valores potenciales predominantes de 77 a 84 puntos, los tamaños prediales predominantes son mayores a 50ha hasta 200ha, son sectores ubicados en la parte sur del municipio, parte de la vereda La Florida y en el costado norte, en parte de la vereda Zarzagueta, con un tiempo de desplazamiento menor a 1 hora, con vías en buen estado de conservación y mantenimiento, son sectores que se caracterizan por sus bajas pendientes y buena conexión con el casco urbano municipal.

Mayor que 70 hasta 80 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía moderadamente inclinada con pendientes clase c (7-12%), con valores potenciales predominantes de 77 a 84 puntos, los tamaños prediales predominantes son mayores a 5ha hasta 20ha, sector ubicado en la parte central del municipio muy próximo al casco urbano, con un tiempo de desplazamiento menor a 1 hora, con vías en buen estado de conservación y mantenimiento, se destaca de este rango de valor la composición predial formada por los inmuebles con el menor tamaño predial rural en Hispania y la ubicación que lo aventaja al estar ubicado sobre ejes viales importantes que conectan el casco urbano con el municipio de Ciudad Bolívar y con las veredas de La Palmira y Cortaderal, estos factores sumado al valor potencial conforman el sector con el valor comercial rural más alto de todo el municipio.

Figura 55. Mapa de Rangos de precios comerciales de la tierra rural en Hispania

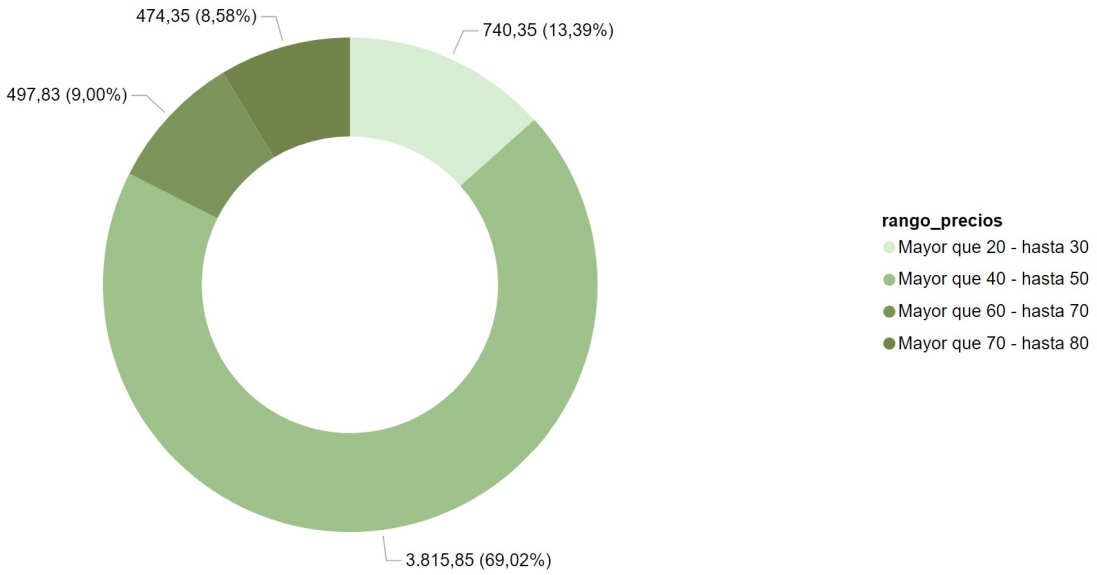


Fuente: UPRA (2023).

La siguiente grafica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Hispania, donde el rango de precio predominante es

mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea con un 69,02% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 56. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Hispania



Fuente: UPRA (2023).

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

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 20 hasta 30	740,35	Cortaderal, Potrerillo y Zarzagueta	19 a 26 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1 hasta 2,5ha y mayor a 5 hasta 10ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 40 hasta 50	3815,85	Cortaderal, La Palmira, La Seca, La Armenia, Mina Vieja, La Florida, El Llanete, El Silencio	27 a 34 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5Ha y mayor a 1 hasta 2,5ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 60 hasta 70	497,83	Zarzagueta y La Florida	77 a 84 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1 hasta 2,5ha y mayor a 5 hasta 10ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 70 hasta 80	474,35	Potrerillo, La Palmira y Cortaderal	77 a 84 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5ha y mayor a 1 y hasta 2,5ha	Vivienda Campestre y Agropecuarío

Fuente: UPRA (2023).

Según datos locales el valor del jornal se encuentra entre $60.000 y $70.000 pesos en épocas de no cosecha, por el contrario, en épocas de cosecha los pagos se realizan por kilo recolectado, dónde los valores varían dependiendo la finca y cosecha entre los $800 y los $1.000 pesos por kilo recolectado, al día un campesino puede recolectar un promedio aproximado entre 100 a 200kg en un cultivo común, si la cosecha es muy alta la recolección al día puede estar en un rango entre 200 a 250kg.

En el municipio existe poca oferta para el arrendamiento de tierras rurales, y los que se ofertan corresponden a tierras que se manejan por cabeza de ganado.

Tabla 35. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Hispania

Uso	Canon de arrendamiento	Unidad	Periodo	Observaciones
Pecuario	$40.000	Cabeza	Mes	Para la ganadería principalmente

Fuente: UPRA (2023).

5.11.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales Hispania

El municipio de Hispania se caracteriza en términos generales por una buena cobertura de servicios públicos, cobertura de energía eléctrica en casi todas las zonas rurales, cooperativas de transporte rural, dos acueductos multiveredales y escuela primaria veredal, sin embargo la carencia se centra en la poca presencia institucional en el municipio, pocas entidades bancarias, falta de notarías y oficina de registro de instrumentos públicos, lo que hace a este municipio atractivo en términos de servicios básicos, pero en contraste hay una gran dificultad en realizar procesos básicos y fundamentales cómo el de la formalización de la propiedad.

Hispania se caracteriza por ser un gran productor de café en la región, con un área cosechada aproximada de 787,50ha, seguido del plátano que generalmente

se encuentra en asocio con el café, su vocación cafetera sin lugar a dudas es una ventaja, pero también una gran desventaja socioeconómica, teniendo en cuenta que su economía está muy centralizada y existen variables cómo el clima y el precio del café, que pueden afectar a toda la región y los productores locales.

Hispania es un municipio pequeño en términos de extensión, las distancias a la cabecera municipal son menores a una hora, tiene buena cobertura de servicios públicos y los usos del suelo son generalmente para la producción de café y ganadería, estas condiciones infieren en términos de valor del suelo a que sea un municipio homogéneo, es decir que la mayoría del territorio se encuentra en un rango entre $40.000.000 y hasta $50.000.000/ha, abriendo la posibilidad a que el acceso a la tierra para los campesinos sea de alguna manera más accesible que en otras zonas del departamento.

5.12. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Jardín

5.12.1. Dimensión contextual

Jardín es un municipio localizado en el suroeste antioqueño, aproximadamente 124 kilómetros al sur de la Medellín, Capital departamental. Limitando por el Occidente con Andes, por el norte con Jericó, por el oriente con el Municipio de Támesis y por el sur con el departamento de Caldas. Reconocido como el principal destino turístico del Suroeste antioqueño dada su oferta de atractivos culturales, naturales y arquitectónicos.

La extensión total del municipio de Jardín es de 20.032,64 hectáreas (UPRA, 2023), de las cuales 109 hectáreas corresponden al área urbana representando el 0,5% y 19.923,64 hectáreas se encuentra distribuidos en la zona rural correspondiente al 99,5% (Alcaldía Munciipal de Jardín, 2020, p. 29). Su cabecera municipal presenta una altitud promedio de 1.750 metros sobre el nivel del mar, temperaturas promedio de 19°C presentes a lo largo del año y precipitación 2.174 mm. Que de acuerdo con la clasificación de Holdridge presenta un piso término medio y se encuentra dentro de Bosque Muy Húmedo

Premontano Bajo (bmh-PM). Aproximadamente 12.722,4 ha del municipio se encuentra dentro del Sistema Nacional de áreas protegidas el Distrito de Manejo Integrado de la Cuchilla Jardín Támesis DMI-CJT declarado por Corantioquia en 2009, en compañía de este municipio se incorpora los municipios aledaños de Andes, Jericó, Támesis y Caramanta. Este paisaje montañoso presenta características únicas dada su importancia ecosistémica, el complejo hídrico que lo rodea y su abundante diversidad de fauna y flora; lo que lo convierte en un área de interés investigativo y de conservación.

Conforme lo dispuesto en el Plan de Desarrollo Municipal 2020-2023, el municipio se encuentra dividido territorialmente en la cabecera municipal y veinte (20) veredas: Alto del Indio, Caramanta, El Tapado, Gibraltar, La Arboleda, La Casiana, La Floresta, La Herrera, La Linda, La Mesenia, La Salada, La Selva, Macanas, Morro Amarillo, Quebrada Bonita, Río Claro, San Bartolo, Santa Gertrudis, Serranías, Verdún y se cuenta con la presencia del resguardo indígena "Cristianía" (Alcaldía Munciipal de Jardín, 2020).

Como se menciona anteriormente, el municipio presenta aproximadamente un 58% del área en DMI abarcando gran parte de las veredas del norte como La Linda, La Selva, del costado oriental como La Salada, Quebrada Bonita, La Herrera y en la parte sur con las veredas Macanas y La Mesenia. En estos sectores se presentan los mayores tiempos de desplazamiento, dificultad en los accesos viales, mayores pendientes, amenazas de remisión en masa y restricción en el uso del suelo, lo cual se ve representado en los menores precios comerciales de la tierra.

Con relación a los servicios públicos del área rural, según reportes estadísticos departamentales 2020-2021 (Gobernación de Antioquia, 2020) la cobertura del servicio de acueducto es de aproximadamente 56%, donde 8,97% de usuarios que se benefician del servicio de agua potable, dicho recurso es suministrado y operado por acueductos veredales y multirregionales como: Acueducto Aguas Unidas, Acueducto Serranía, Acueducto Las Margaritas y Acueducto Gibraltar. La cobertura de servicio de alcantarillado en la zona rural es del 1,84% el

porcentaje restante del área rural no presenta cobertura y se ven obligados a realizar el tratamiento de aguas residuales mediante pozos sépticos.

La cobertura de energía eléctrica es del 99% donde el prestador del servicio es la empresa EPM y la cobertura residencial de internet es del 20,43%.

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, aunque el municipio en su mayoría presenta cobertura total 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 al componente de infraestructura vial, el municipio presenta aproximadamente un 95% de cobertura.

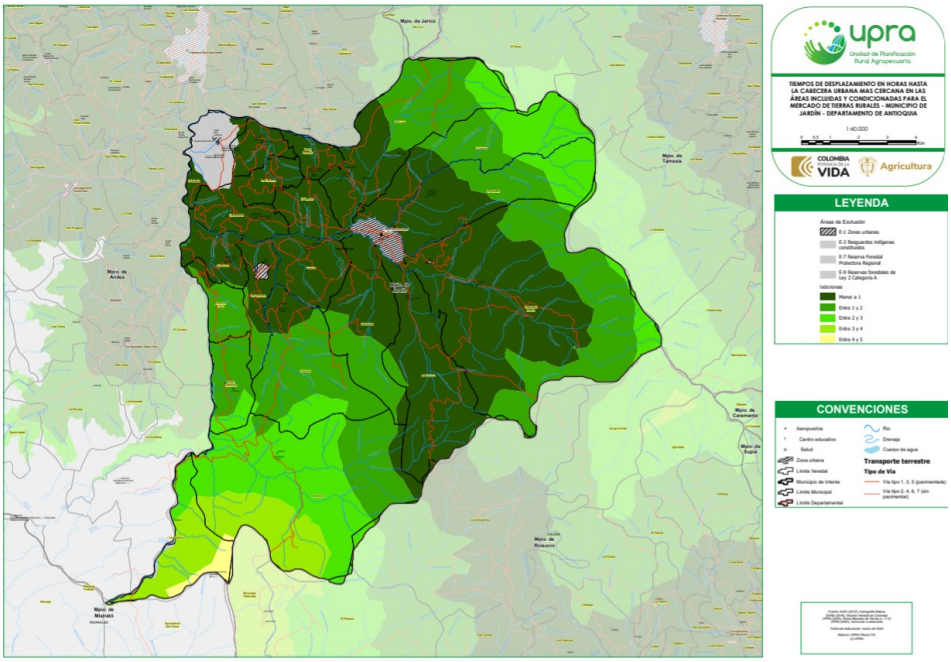
La malla vial rural está constituida por cerca de 139.60 km, de los cuales casi el 14,6km son urbanas, 30,6km son intermunicipales y 113km son rurales. Por el municipio cruza el corredor vial del suroeste antioqueño, una vía doble calzada de orden departamental 100% pavimentada y en buen estado de conservación.

Adicionalmente, de acuerdo con el mapa de tiempos de desplazamiento desde cualquier punto de la zona rural hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras elaborado por la UPRA, se evidencia que en el centro del municipio se presenta una buena infraestructura vial, pues los tiempos de desplazamiento son menores a q hora, en la medida que los pobladores requieran desplazarse al nororiente o suroriente del municipio los tiempos son mayores en recorridos entre 1 y 3 horas, y se presenta un pequeño sector en la vereda La Misenia donde se presentan tiempos superiores de 3 hasta 5 horas.

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. Y en las zonas con mayores dificultades de acceso están catalogadas como zonas de protección y conservación dentro del DMI. 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 57. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Jardín



Fuente: UPRA (2024).

El municipio cuenta con la presencia institucional del Banco Agrario, operadores bancarios de Bancolombia, BBVA, Bienestar Familiar, registraduría y juzgado promiscuo, comité municipal de cafeteros. Otros servicios como el registro de la propiedad inmueble deben hacerse en la oficina de la Superintendencia de Notariado y Registro ubicada en Andes.

El municipio cuenta con 3 instituciones educativas y 17 escuelas algunas de estas últimas con enfoque académico agropecuario como la I.E Miguel Valencia Marín. Adicionalmente se cuenta con la presencia del SENA el cual ofrece varios cursos de extensión. En cuanto a la infraestructura de salud, el municipio cuenta con una planta física principal del E.S.E. Hospital Gabriel Peláez Montoya.

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, en tal caso de requerir otros servicios más especializados de salud o educación municipios vecinos como Andes el cual se ubica a 16km aproximadamente permite suplir aquellas necesidades.

En cuanto a su hidrografía, el municipio hace parte de la cuenca del río San Juan, adicionalmente se encuentra dividido por 11 microcuencas, todos los drenajes que nacen en su territorio y lo recorren, finalmente se convierten en afluentes de esta corriente. (Alcaldía Munciipal de Jardín, 2020). 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.

Se identifica que en el municipio la asociatividad es juega un papel importante en el sector agropecuario, pues existen varias asociaciones que permiten la producción y transformación de varios productos generados, lo que incentiva y dinamiza los mercados, así como el desarrollo de proyectos productivos para el beneficio de sus asociados, ejemplo de ello son las asociaciones como Asociación de Productores de Cafés Especiales de Jardín, AJA - Asociación de Productores de Aguacate de Jardín, Organización Campesinos Construyendo Futuro, ASOPICK - Asociación de Productores Indígenas de Café Karmata Rua, y la Asociación de Mujeres Indígenas Imaginando con las Manos y APAGRIJAL - Asociación de Productores Agrícolas de Jardín. También hacen presencia entidades como Jardín Exotics (Exportadora aguacate y gulupa), COMSAB, AGROJAR, Agroindustrias

Las Violetas, Frutos y Campo, COMERBANC, Cooperativa de los Andes y la Federación de Cafeteros en Jardín.

Los mercados de comercialización son predominantemente externos, donde los productos generados especialmente el café, aguacate y frutales son los que generan la mayor demanda, así mismo los productos son comercializados en municipios aledaños como Andes, por lo cual se hace necesario la asociatividad y organización de los productores con el fin de suplir las necesidades del mercado; 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. La asociatividad es una figura para pasar de pequeño a mediano, inclusive, a gran productor, eso les permite competir en los mercados.

Así mismo otra variable influyente en los precios comerciales de la tierra es la percepción de seguridad y las condiciones de orden público, en relación con el componente de seguridad, el municipio de **Jardín** presenta un nivel de riesgo **Medio Bajo** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV.

Dicho esto, Jardín es uno de los municipios de la región del suroeste 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.

5.12.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Jardín, para el año 2024 según las proyecciones de población calculadas con base en los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda – CNPV (DNP, 2018b), cuenta con 15.513 habitantes, su cabecera municipal registra 8.907 habitantes que representan el 57,41%, en la zona rural dispersa y centros

poblados se ubican el restante (6.606 habitantes) representando el 42,58% del total de la población. Adicionalmente este municipio alberga una población indígena importante con la presencia de 1.634 habitantes del grupo Emberá Chamí según el último censo indígena.

Jardín se clasifica en la categoría de ruralidad **Intermedio**, los municipios que pertenecen a esta categoría se caracterizan por importancia regional y accesibilidad a diversos bienes y servicios. presentan 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/km2). (DNP, 2014).

En general el municipio presenta una informalidad en la tenencia de la tierra baja, pues menos del el 25% de las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2020). Las formas de acceder a las tierras son variadas y predomina la compraventa, la sucesión, la posesión, la aparcería o el arrendamiento.

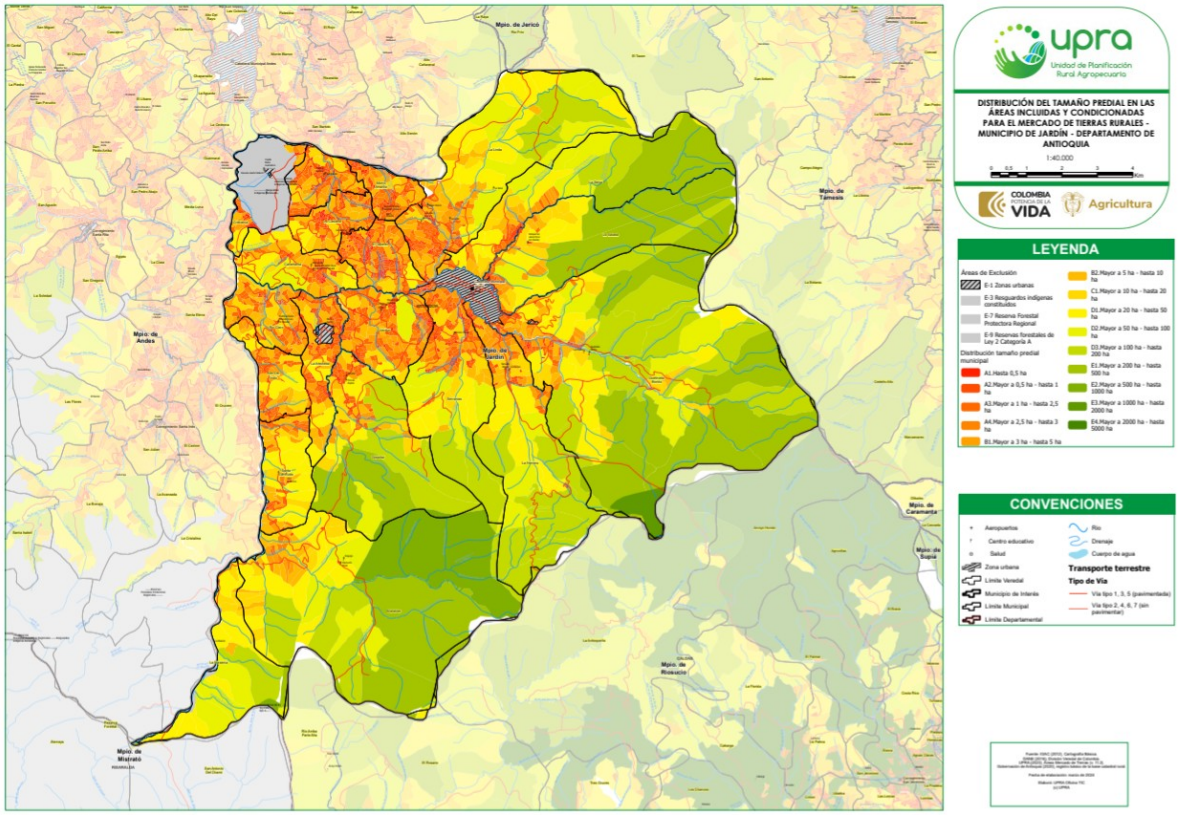
El porcentaje de informalidad se encuentra en el primer rango de clasificación, porcentaje que se explica por la cercanía de las oficinas de la Superintendencia de Notariado y Registro – SNR, su círculo registral se ubica en el municipio de Andes el cual se encuentra aproximadamente a 16 km; así mismo se cuenta con notaria y otras entidades que realizan los trámites correspondientes. En la medida que este índice sea bajo se logra una mayor participación de agentes intervinientes del mercado que pueden tener seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias que realicen.

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, la UPRA elaboro un mapa el cual muestra que el municipio de Jardín más del 69,31% presenta microfundios con tamaños prediales inferiores a 3 hectáreas ubicados en cercanías al casco urbano con una tendencia al constado noroccidental sobre la vía principal que conduce al municipio de Andes; seguidamente el 23,31% de los predios son minifundios y pequeña propiedad con áreas mayores a 3 ha hasta 20 ha, y finalmente el restante de numero de predios presenta áreas superiores a 20 ha, ubicados en colindancias con los límites municipales del oriente y

suroriente, los cuales dadas su características se encuentran dentro del DMI de la Cuchilla Jardín Támesis DMI-CJT; estos últimos a su vez ocupan el % de la extensión total del territorio municipal.

En consecuencia, con los precios comerciales de la tierra definidos para el municipio se observa una relación inversamente proporcional con el tamaño de la propiedad, pues para aquellos microfundios y minifundios se presentan los mayores rangos de valor y en la medida en que los tamaños prediales aumentan los precios comerciales disminuyen, justamente como se dijo anteriormente los predios ubicados dentro del DMI.

Figura 58. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Jardín



Fuente: UPRA (2024).

5.12.3. **Dimensión de ordenamiento territorial rural**

En cuanto a la clasificación de territorio y los usos principales en el suelo rural, estos se encuentran normativamente dispuestos Acuerdo Nº 16 (diciembre 07

de 2018) "Por Medio Del Cual Se Adopta La Revisión Y Ajuste De Largo Plazo, Del Esquema De Ordenamiento Territorial Del Municipio De Jardín". Estos usos normados se presentan a continuación:

Las áreas catalogadas como corredores ecológicos, cerros tutelares, cuencas abastecedoras y las áreas de amenaza y riesgo, están destinadas principalmente a los usos forestales de conservación y protección, estos sectores se encuentran ubicados en al costado oriental y suroriental del municipio específicamente en las veredas Mesienia, Macanas, La Herrera, Quebrada Bonita, La Salada, La Selva; en estas áreas que en su mayoría se encuentran excluidas por su importancia ecosistémica también coexisten algunas áreas condicionadas e incluidas del mercado de tierras, en estas últimas se ubican los precios comerciales de la tierra rural más bajos de todo el municipio, que en cierta medida pueden ser explicados por los condicionantes y restricciones para el desarrollo y explotación agropecuaria. Asi mismo en estos sectores se ubica Distrito de Manejo Integrado Cuchilla Jardín Támesis DMI.

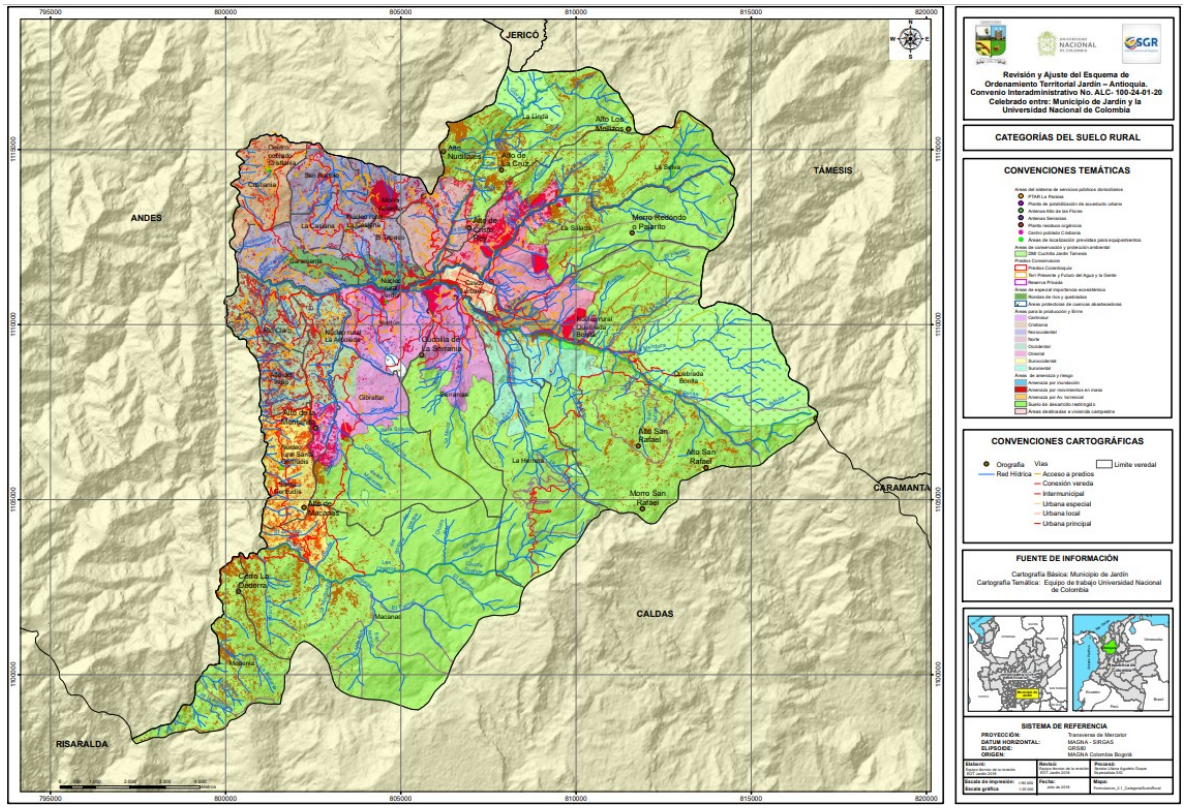
En cuanto a las zonas normativamente dispuestas para la producción agropecuaria sostenible, estas se ubican en el centro y occidente del municipio abarcando los sectores de Cristiania, Casania, El Tapado, Caramanta, rio Claro, Alto del Indio, Santa Geltrudis, Gibraltar. Allí pueden converger usos destinados a producción agrícola y pecuaria con enfoque agroecológicos y buenas prácticas de sostenibilidad, sistemas de Protección - Producción con prácticas agroforestales, cultivos permanentes, actividades pecuarias de especies menores, investigación científica, actividades académicas, turismo de tipo ecológico y mobiliario propio de actividades agro ecoturísticas, parqueaderos asociados, fondas y posadas de infraestructura liviana, caballerizas, establos y porquerizas, actividades recreativas de bajo impacto, entre otros.

Las áreas catalogadas como de actividad múltiple (corredor suburbano) presenta como usos principal Consolidación suburbana con viviendas aisladas, parcelaciones de vivienda campestre, y condominios, livianas de baja densidad, comercio minorista liviano; en esta zona complementariamente se pueden

desarrollar Sistemas de Protección - Producción con prácticas agroforestales, cultivos permanentes, actividades pecuarias de especies menores, investigación científica, actividades académicas, turismo de tipo ecológico y mobiliario propio de actividades agroecoturísticas, entre otras. Este uso se ubica sobre el corredor vial que conecta el casco urbano del municipio con los municipios aledaños tanto al oriente (Andes-Jardín) como en el occidente (Jardín-Riosucio).

Finalmente, las áreas de vivienda campestre y/o parcelaciones, se ubica en alrededor del casco urbano y varias de ellas seguidas del corredor suburbano, en total se representan 6 zonas de parcelación conocidas como La Herrerita, La Linda, La Salada, La Herrera, Serranías y Verdum. Estas zonas están destinadas principalmente a la vivienda campestre de baja densidad, donde se pueden desarrollar algunos usos complementarios como sistemas de producción agrícola, pecuaria y forestal con enfoque de permacultura y buenas prácticas de sostenibilidad. Residencial. Viviendas con usos agrícolas y pecuarios de carácter suburbano. Cultivos, huertas, cercados, vallados, infraestructura de riego, composteras, bodegas y silos para almacenamiento a pequeña escala, fincas de recreo, Pesebreras, entre otros.

Figura 59. Mapa de usos principales del suelo rural del municipio de Jardín



Fuente: (Alcaldía Muncipal de Jardín, 2018)

Jardín es un municipio estratégico dadas sus características propias de ubicación, clima y topografía; presenta alturas entre los 1.500 hasta los 3.000 metros de altura sobre el nivel del mar, pasando desde el clima templado, frío, hasta páramo. Su hidrografía está dada por las numerosas corrientes que irrigan el territorio como los ríos Claro, Dojurgo, San Juan, las quebradas Volcanes, la Paraísa, la Salada y La Linda. Su vocación principalmente agrícola, agroforestal y ganadero; 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, la expansión urbana y otros usos diferentes a los agropecuarios.

El aumento de las actividades agrícolas, ganadería y mineras, inciden sobre las coberturas vegetales nativas, la calidad de sus suelos y la biodiversidad. Los recursos hídricos han aumentado su contaminación a causa de los vertimientos

de la población y la utilización de agroquímicos, aunado al aumento de los cultivos intensivos ocasionando la erosión de los suelos.

En cuanto a las actividades mineras, estas han intervenido en el territorio principalmente sobre el rio San Juan con la minería artesanal, lo que para los pobladores genera una percepción negativa según sus costumbres y arraigo regional de la cultura cafetera y agrícola.

5.12.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

Jardín fue reconocido como como una despensa agrícola, municipio agricultor tradicional de café, caña de azúcar y hortalizas, sin embargo, durante los últimos años se ha diversificado su producción en cultivos como el aguacate, plátano, banano, gulúpa, entre otros (Alcaldía Munciipal de Jardín, 2020)

A partir de la información dispuesta en las Evaluaciones Agropecuarias Municipales 2019 - 2022 elaboradas 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, el municipio tiene representatividad en las siguientes líneas productivas agrícolas y pecuarias:

Tabla 36. Área y rendimiento de los principales cultivos en Jardín

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año - semestre	RENDIMIENTO Ton/Ha
Café	1.940,96	1,04
Plátano consumo interno	1.231,00	6,50
Banano consumo interno	828,00	15,00
Aguacate Hass	102,20	14,00
Caña Panelera	53,00	70,00
Frijol	14,00	1,20
Tomate Invernadero	10,00	121,00

Fuente: (UPRA, 2022a)

En relación con la actividad pecuaria, se practica en su mayoría la ganadería doble propósito con aproximadamente 5.037 bovinos (ICA, 2023) lo que es bajo en comparación con el promedio departamental, en menor escala se da la cría de cerdos, ganado vacuno y especies menores como gallinas ponedoras, estas actividades productivas adicionando otras como piscicultura con la cría intensiva de trucha arco iris contribuyen de manera significativa a la economía local y regional del municipio.

Los productos mencionados anteriormente son comercializados dentro del mismo municipio mediante ventas directas, algunos municipios aledaños como como Andes el cual es su eje comercial más cercano y mercados extranjeros de gran importancia. El valor del jornal para actividades agropecuarias es de $60.000 y corresponde a actividades desarrolladas en jornadas de 7 am a 5 pm.

5.12.5. **Dimensión económica**

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

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Son tierras ubicadas al oriente y sur del municipio en parte de las veredas La Mesienia, Macanas, La Herrera, Quebrada Bonita, La Salada, La Selva; presenta un clima frio y muy frio húmedo, suelos de regular capacidad productiva, con un rango de valor potencial predominante de 19 a 26 puntos, relieve ligera y moderadamente escarpado, con pendientes del 25% al 75%, estas zonas se encuentran más alejadas del casco urbano, con la presencia de factores limitantes como remoción de amenaza moderada. Estas zonas se encuentran normativamente dispuestas como áreas de producción condicionada y restringida dentro del DMI.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Este rango se representan en la mayor parte del territorio, corresponden a tierras de clima templado húmedo y muy frio húmedo ubicadas en el centro del municipio en algunos sectores de las veredas La Linda, La selva, La Salada, Quebrada Bonita, Serranía, Santa Gertrudis, Alto del Indio, Cristiania y Rio Claro. presentan un

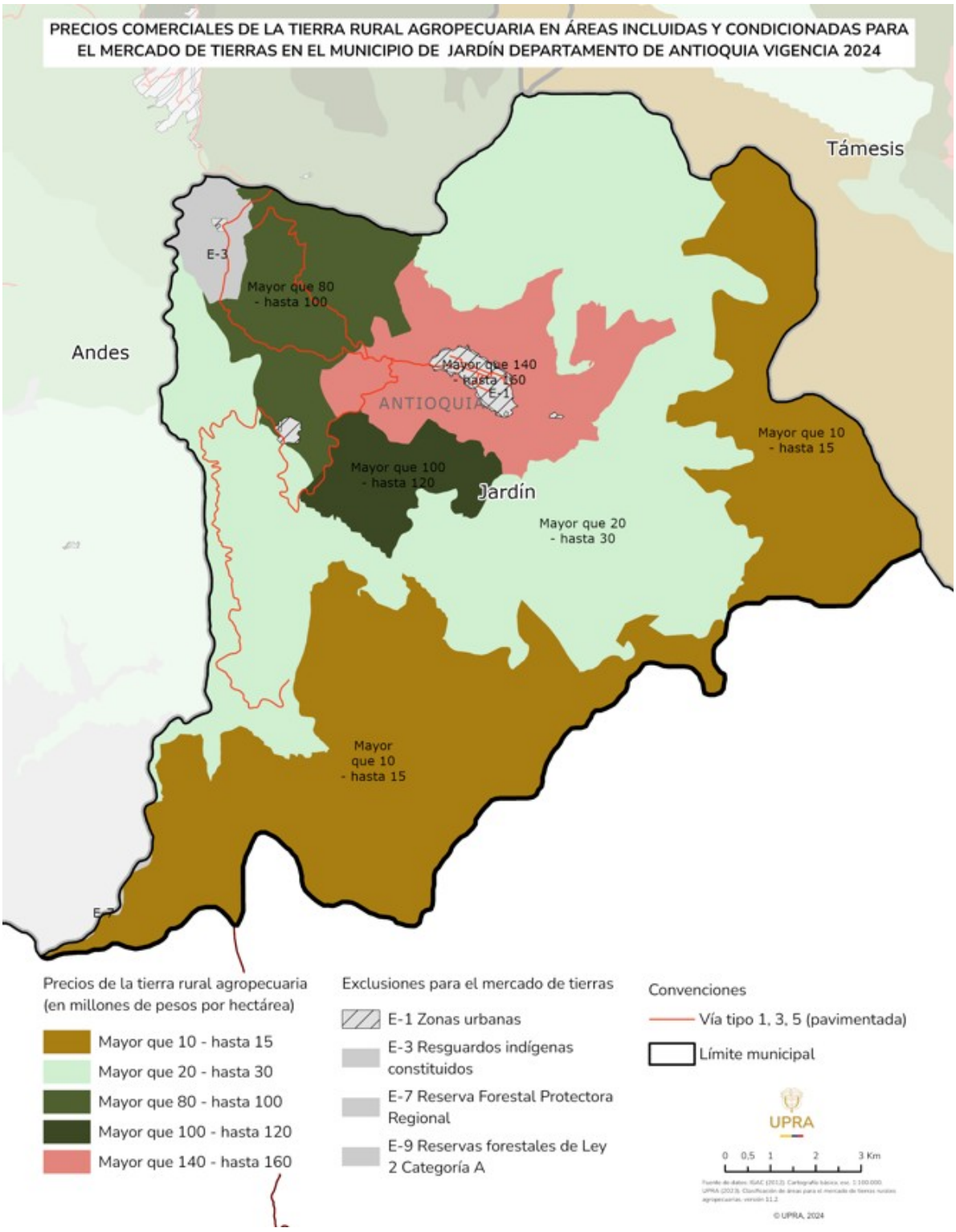
rango de valor potencial predominante de 19 a 26 puntos y relieve ligera y moderadamente escarpado, con pendientes del 25% al 75%; Estas zonas se encuentran normativamente dispuestas como áreas de producción condicionada y restringida dentro del DMI.

Mayor que 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea: Son tierras ubicadas al noroccidente del municipio, en las veredas Morro Amarillo, La Casiana, El Tapado y Caramanta; son tierras medianamente productivas de clima templado húmedo, con predominio de un rango de valor potencial de 47 a 52 puntos, relieve ligera y moderadamente escarpado, con pendientes del 25% al 75%, presenta cercanía a los centros de consumo con tiempos de desplazamiento inferiores a 1 horas dada la influencia vial Jardín-Andes. Normativamente es zona está dispuesta para la producción agropecuaria.

Mayor que 100 hasta 120 millones de pesos por hectárea: Son tierras ubicadas al sur de la cabecera municipal en parte de las veredas, Verdum, Serraniay Gibraltar, son tierras de mala calidad, con predominio de un rango de valor potencial de 19 a 26 puntos relieve ligera y moderadamente escarpado, con pendientes del 25% al 75%, presenta cercanía a las vías principales y al casco urbano. Normativamente es zona está dispuesta para la producción agropecuaria.

Mayor que 140 hasta 160 millones de pesos por hectárea: Tierras ubicadas alrededores del casco urbano en parte de las veredas Verdun, El Tapado, La Linda, Serranía, La Salada; estas tierras son de regular capacidad productiva con valores potenciales predominantes entre 41 a 46 puntos, relieve fuertemente inclinado con pendientes entre el 12% y 25% y ligeramente escarpado con pendientes entre el 25% y 50%, en estas zonas predomina los predios con áreas inferiores a 0,5 ha destinadas a la producción agropecuaria, vivienda campestre y/o parcelaciones conocidas como La Herrerita, La Linda, La Salada, La Herrera, Serranías y Verdum.

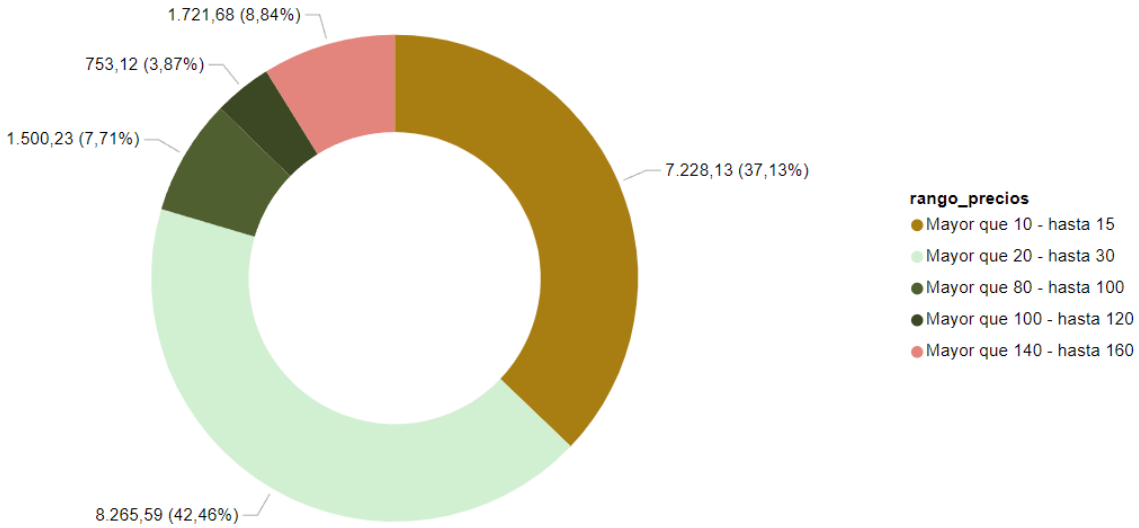
Figura 60. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Jardín



Fuente: UPRA (2024)

La siguiente grafica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Jardín, donde el rango de precio predominante es mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea con un 42,46% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras rurales.

Figura 61. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Jardín



Fuente: UPRA (2024)

Tabla 37. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Jardín

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 de 10 hasta 15	7.228,13	Parte de las veredas La Mesienia, Macanas, La Herrera, Quebrada Bonita, La Salada, La Selva	19 a 26 puntos	Entre 2 y 3 hora	Mayor a 20 ha – hasta 50 ha	Zonas de producción condicionada y restringida, DMI
Mayor que 20 hasta 30	8.265,59	Parte de las veredas La Linda, La selva, La Salada, Quebrada Bonita, Serranía, Santa Gertrudis, Alto del Indio, Cristiania y Rio Claro.	19 a 26 puntos	Menor a 2 hora	Mayor a 1 ha – hasta 2,5 ha	Zonas de producción condicionada y restringida, DMI
Mayor que 80 hasta	1.500,23	Morro Amarillo, La Casiana, El Tapado y	47 a 52 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 2,5 ha	Zona de Producción

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
100		Caramanta.				
Mayor que 100 hasta 120	753,12	Parte de las veredas, Verdum, Serranía y Gibraltar	19 a 26 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 2,5 ha	Zona de Producción
Mayor que 140 hasta 160	1.721,68	Alrededores del casco urbano en parte de las veredas Verdun, El Tapado, La Linda, Serrania, La Salada	41 a 46 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Zona de Producción, parcelación y/o vivienda campestre

Fuente: UPRA (2024).

Tabla 38. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Jardín

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Pecuario - Ganadería	$ 15.000 - $ 20.000	Cabeza de ganado	mensual	Arriendo de tierras para ganadería. Con una capacidad de carga del suelo de 1 cabezas de ganado por hectárea.

Fuente: UPRA (2024).

5.12.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Jardín

Jardín actualmente es considerado como uno de los municipios turísticos en la región de suroeste antioqueño, caracterizado por su particular arquitectura, riqueza patrimonial y su paisaje montañoso lo han convertido en uno de los principales destinos turísticos tanto para nacionales como internacionales. Además, la evolución económica del municipio refleja una transición significativa desde una economía tradicional campesina basada en la agricultura hacia una estructura predominantemente terciaria, en la que casi dos tercios de sus actividades corresponden a comercio, turismo, transporte, finanzas y otros servicios (Alcaldía Munciipal de Jardín, 2020).

Esta situación ha llevado a un aumento en la adquisición de tierras rurales en el municipio por parte de inversionistas extranjeros. En los últimos años, las compras se han centrado principalmente en el desarrollo de actividades ecoturísticas, así como en proyectos de conservación y preservación, incluidos los bonos de carbono. Estos inversionistas ven un alto potencial en estas tierras debido a los servicios ambientales y ecoturísticos que ofrecen.

Por lo que en los últimos años Jardín ha presentado alta dinámica 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, pendiente, el uso del suelo actual y normado, cobertura y la adecuación de estas.

El porcentaje de informalidad en la tenencia de la tierra en Jardín es menos del 25%, lo que revela una dinámica importante en la gestión y desarrollo del territorio. Este municipio al igual que sus colindantes se ven influenciados positivamente por la proximidad de oficinas como la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) y la notaría, lo cual no solo impacta en la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias para todos los agentes intervinientes del mercado y seguridad en las inversiones, sino también en las buenas prácticas y regulación del suelo, desarrollo de proyectos de infraestructura necesarios y la ampliación de la cobertura de servicios básicos, lo que impulsa el desarrollo económico y calidad de vida de la población.

Los suelos en general son de media y buenas condiciones agrologicas, el rango de valor más bajo se ubicados en los límites municipales del sur y oriente en los que se representa una limitada capacidad de los suelos para establecer sistemas productivos agropecuarios, en relieves escarpados con pendientes superiores al 50%. La zona más próxima a la cabecera urbana, presenta los rangos de precios más altos al igual que las veredas colindantes al corredor vial que de Andes-Jardín, representados por buena ubicación, la cobertura de infraestructura, el acceso a los centros de consumo, las pendientes menos pronunciadas y el uso actual de los suelos principalmente en producción, turismo y residencial con el desarrollo de vivienda campestre. El rango de precios predominante en el municipio es mayor que $20’000.000 de pesos hectárea hasta $30’000.000 millones de pesos por hectárea de terreno, con 8.265,59 ha, representado por el 42,46% del total de las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras rurales de Jardín.

5.13. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Jericó

5.13.1. Dimensión contextual

El municipio de Jericó se encuentra localizado en el departamento de Antioquia en el Suroeste Antioqueño, presenta los siguientes límites al norte con los municipios de Tarso y Fredonia; al oriente con el municipio de Támesis; al sur con el municipio de Jardín y al occidente con los municipios de Pueblorrico y Andes.

La cabecera municipal se encuentra a una altura promedio de 1.967 metros sobre el nivel del mar y tiene una temperatura media de 19,5°C (Municipio de Jericó, 2010, p. 9). Posee una topografía quebrada y muy montañosa por estar en las estribaciones de la cordillera occidental. Jericó posee diferentes climas, esta variabilidad climática permite que en este municipio se den cuatro Zonas de Vida de acuerdo a la clasificación de Holdridge así: Bosque seco tropical (bs-T) en el extremo norte del municipio colindancia con el río Cauca; bosque húmedo premontano(bh-PM) en la zona del escarpe de Jericó que separa la parte caliente con la zona templada y frio donde se encuentra la cabecera municipal y la mayor actividad del municipio; la zona de la terraza donde se encuentra la cabecera municipal y sus alrededores que es bosque muy húmedo premontano (bmh- PM) y la cuarta zona de vida que ocupa parte de la zona sur del municipio y occidental del mismo que corresponde a la zona bosque muy húmedo montano bajo (bmh-MB). Esta condición permite que el municipio tenga la posibilidad de desarrollar y tener una buena oferta de productos tanto para el consumo local como para comercializar hacia otros mercados de la región.

El municipio tiene un área total de 20.353,3 ha resultado de la suma de las áreas incluidas, condicionadas y excluidas del Mercado de las tierras (UPRA, 2023). La población total reportada en el CNPV es de 13.618 habitantes con estimativo para 2024 de 14.454 habitantes (DANE, 2018), de acuerdo a este reporte se tiene que en el área urbana se encuentra el 60,9% y en el área rural el 39,1% de la población, este dato indica un mayor crecimiento en el área urbana y descenso

en la población rural, esto con lleva a que se presente una dinámica en la mayoría de los casos negativa en cuanto al mercado de tierras. Respecto a la presencia de población étnica esta solo se registra el 0,24% del total, con 34 personas (TerriData, 2021b). Respecto al tipo de riesgo y amenazas se presentan áreas con amenaza alta por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales que se puedan presentar en el municipio y que se encuentran priorizadas (Alcaldía Muncipal de Jericó, 2023).

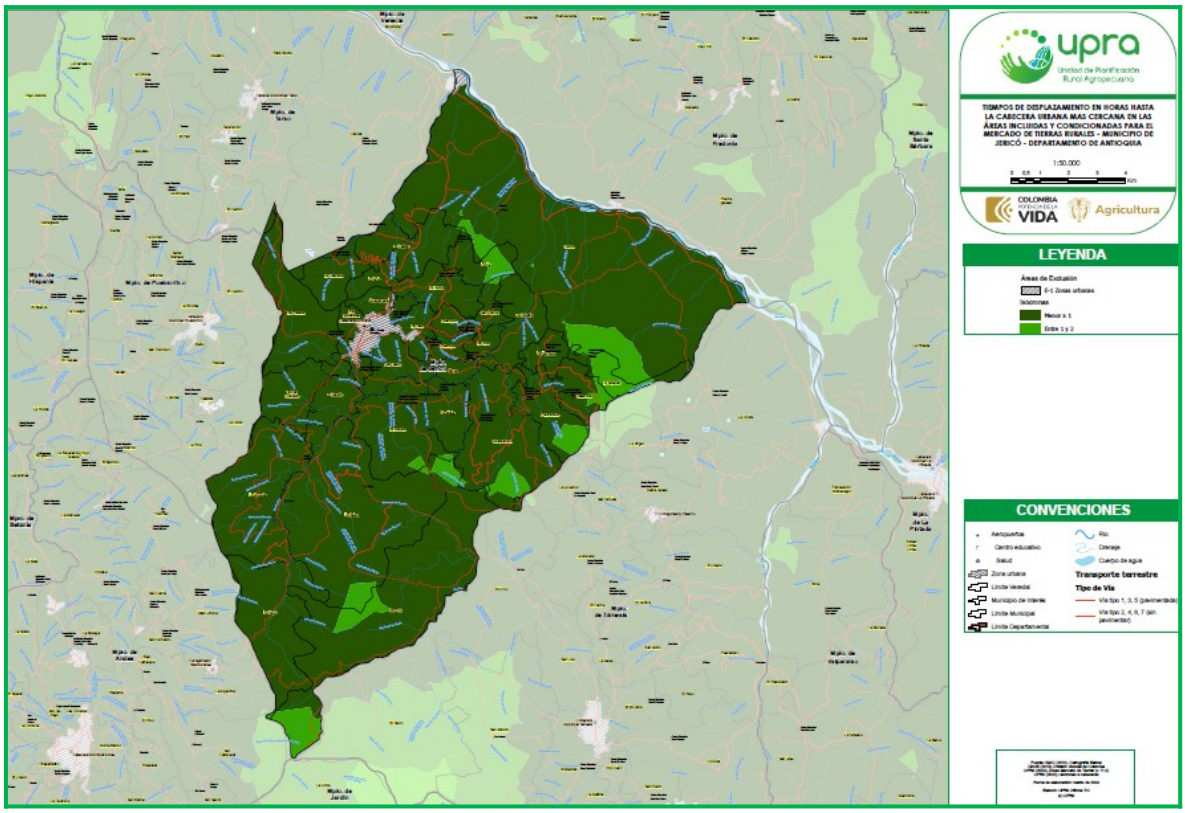
El área rural del municipio de Jericó la componen 31 veredas y un corregimiento. El corregimiento de Palocabildo el cual comprende cinco de esas veredas: Se definen tres centros poblados, La Estrella, Palocabildo y Cauca Viejo (Municipio de Jericó, 2010) de estos el corregimiento establecido como tal es Palocabildo.

El municipio de Jericó tiene una red vial a nivel rural integrada por vías de primer orden que son de competencia nacional, las de segundo orden de competencia departamental y las de tercer orden, algunas son departamentales y la mayoría las atiende el municipio, se tienen a su vez caminos antiguos, rutas privadas y servidumbres(Alcaldía Muncipal de Jericó, 2023). La red vial primaria tiene que ver con la Autopista Conexión Pacifico 2 (4G), Concesión Vial La Pintada, a nivel regional cuenta con las vías: Jericó – Andes; Jericó – Pueblorrico, Jericó – Támesis, Jericó – La Cabaña; Jericó – Palocabildo -Palermo; Jericó – Bolombolo – La Pintada que permiten la circulación hacia los municipios vecinos y a su vez interconectan las veredas por donde cruzan, esto es una condición muy favorable para el mercado de tierras, existe una infraestructura de transporte aéreo denominado Estación del cable o teleférico en el cerro Las Nubes.

De acuerdo al mapa de tiempos desplazamientos en horas hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en el municipio de Jericó se observa que en la mayor parte del territorio se requiere menos de 1 hora de recorrido para llegar a la cabecera urbana más cercana y sólo en algunos sectores aislados localizado al oriente y centro del municipio se requiere entre 1 y 2 horas como es el caso de las veredas La Soledad, La Fe, una pequeña parte de Vallecito, parte sur de Palocabildo en el

límite con Támesis, pequeños sectores en Quebradona , Cestillala, La Estrella, unos sectores en la vereda Riofrio, la Selva y en el sector de Hoyo Frio extremo sur del municipio en colindancia con el municipio de Jardín y Andes donde se ubica el DMI La Cuchilla Jardín Támesis.

Figura 62. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Jericó



Fuente: (UPRA,2024)

Con relación a la dotación de servicios públicos, el servicio de energía eléctrica es suministrado por la empresa EPM y se cuenta con un cubrimiento del 100% en todas las veredas, respecto al suministro de agua potable en el área urbana es del 99,5% y en la parte rural la red es suministrada por Asociaciones de Usuarios o por Juntas de Acción Comunal, el cubrimiento es del 70,11%, siendo solamente potable en el 5,71% en el área rural y un 99,1% en el área urbana, esto denota que se debe hacer un gran esfuerzo al respecto para garantizar que la población rural tenga acceso al agua potable con lo cual se consigue una mejora en su

calidad de vida y rendimiento en sus actividades cotidianas, respecto a la cobertura residencial de internet en % ECV-2021 en la cabecera es del 47,30% y en la zona resto es del 27,27% (Gobernación de Antioquia, 2020).

Entre las entidades que hacen presencia en el municipio se cuenta con el banco agrario, la Policía Nacional, Defensa Civil Colombiana, Cuerpo de bomberos, La Procuraduría General de La Nación, Fiscalía Seccional, Juzgado Promiscuo Municipal y de Familia, un centro penitenciario, respecto a entidades relacionadas con la formación y capacitación productiva se encuentra el SENA que aunque no tiene sede física si hace presencia en la región con personal a través de convenios, igual que el ICA cuyas oficinas se encuentra en La Pintada pero realiza labores de entrega de las guías para la movilización del ganado cuanto se requieran. Para la formación profesional se encuentra la Universidad de Antioquia. Se cuenta con la presencia de Notaría y Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, lo cual ha favorecido a que el índice de informalidad se encuentre en el rango del 25 al 50%. Para el año 2019 se registraba un índice de informalidad del 0,28. Dada la importancia del cultivo de café en este municipio se cuenta con una Oficina del Comité Municipal de Cafeteros de Antioquia el cual presta asesoría técnica a los productores del grano. En este municipio se encuentra la Oficina Territorial de Corantioquia sector Cártama, que es la autoridad Ambiental en la región atiende todo lo relacionado con la problemática ambiental de la región, en la cual se encuentran varios Distritos de Manejo Integrado(DRMI), zonas mineras, reservas de la sociedad civil y otras figuras que requieren reglamentación especial y también en cuanto al avance de la parcelación en la gran mayoría de municipios de la región, la concesión de aguas para los diferentes acueductos que se requieren para este tipo adicional de desarrollos.

Respecto a la infraestructura educativa el municipio de Jericó cuenta en el área rural con veinticinco (25) centros educativos todos dependen de municipio y en este momento requieren de algún tipo de intervención, en el corregimiento de Palocabildo vereda La Estrella se cuenta con un institución que brinda

bachillerato Vocacional Agrícola, lo cual permite tener que algunos de los estudiantes que allí se formen continúen con el relevo generacional que se debe dar en cuanto a las personal dedicadas a la actividad agrícola.

Para atender la salud se dispone de un hospital de primer nivel, en eventos de mayor complejidad se debe recurrir a los hospitales de segundo nivel en Ciudad Bolívar y Santafé de Antioquia, en los centros poblados no hay puestos de salud, esto con lleva a que se presente congestión en la atención en el hospital local.

En el municipio no hay presencia de distritos de riego, aunque la administración municipal contempla la posibilidad de tener algunos en aquellos sitios especialmente en la zona caliente sobre el río Cauca para tener este factor productivo que permite una producción permanente de cultivos de alta rendimiento y con una oferta para mercados nacionales e internacionales.

En el municipio se encuentran varias asociaciones inscritas ante la Alcaldía Municipal de Jericó en diversas actividades productivas como producción de dulces, chocolates, en producción de café especial se encuentran varios emprendimientos con marcas de origen alrededor de 80, se realiza el festival del café, otras se dedican a actividades culturales ,turismo, también otros con el nombre de Grupos Organizados entorno a la tercera edad, se tiene el reporte de las Juntas de Acción Comunal de las diferentes Veredas, también se cuenta con el listado de las Juntas de usuarios de acueductos veredales y multiveredales, se reporta la Asociación de productores de aguacate Hass del suroeste de Antioquia con sede en la ciudad de Jericó que se encuentra constituida como Microempresa, así mismo se encuentra una asociación de mercados campesinos que hacen presencia permanente en la parte urbana con sus productos.

En cuanto a la participación directamente de la mujer aparecen registradas varias asociaciones cuya actividad es variada tal como lo muestran sus distintivos como: Productos el Chaquiro, La Jardinera, Lluvia de café, Dulcearte de chocolate, Aromas de Jericó, varios emprendimientos en café especial son liderados por mujeres, con el nombre de Grupo Organizado para atender a

personas de la tercera edad y otras actividades culturales como danzas aparecen mujeres en su mayoría.

Con relación a los jóvenes es poca su participación en actividades asociativas y de emprendimiento, por parte del Comité de Cafeteros se han estructurado unos talleres del proyecto Cafeteritos con el fin de se vayan motivando en la producción del cultivo de café.

En cuanto al adulto mayor se tienen algunos grupos de personas que tratan de brindar actividades culturales y de acompañamiento a esta población.

Finalmente, en relación con el componente de seguridad, el municipio Jericó presenta un nivel riesgo Bajo de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV (UARIV, 2024). siendo uno de los municipios con bajos índices de violación de derechos con ocasión del conflicto interno,variable que incide de manera positiva en la dinámica del mercado de tierras y en la vinculación de nuevos agentes en el mercado.

5.13.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

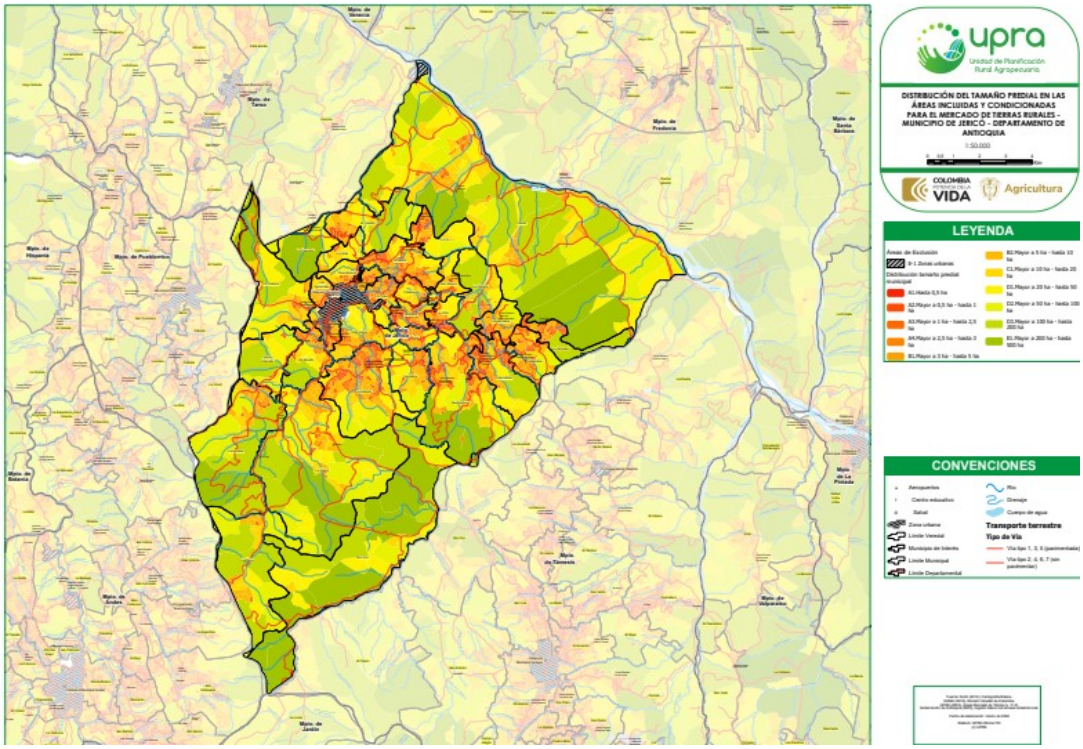
El municipio de Jericó, el índice de informalidad se ubica en el rango del 25% al 50%, según el reporte es del 0,28, lo cual indica que el 28% de las transacciones inmobiliarias se realizan sin el cumplimiento de las formalidades plenas que exige la normatividad Colombia para demostrar el uso y goce pleno de los derechos como señor y dueño de un predio, esto puede deberse al desconocimiento y costumbre imperante en las personas de la región, este aspecto afecta en el mercado de tierras, por una parte no permite que puedan acceder a algún tipo de beneficio que ofrecen los programas oficiales y tampoco son sujetos de créditos bancarios, adjudicaciones o cualquier otro tipo de auxilio que se da en situaciones de riesgo, sino también a que estos predios no pueden entrar en un mercado apetecible para compradores externos tales como inversionistas e incluso compras de tierras que realiza el mismo estado. Las formas de adquirir las tierras más comunes es la compraventa por documentos también se presenta la adjudicación, la sucesión, la posesión, la ocupación, estas

negociaciones se realizan entre vecinos y familiares donde media el documento de la compraventa.

En cuanto a la distribución del tamaño de los predios el rango que predomina se encuentra mayor a 0,5 ha hasta 3 ha en la parte central del municipio en inmediaciones de la cabecera municipal a partir del escarpe que limita con la zona caliente, intercalándose con unos pocos predios de mayor tamaño, hacia el sur de esta zona y hacia los límites con los municipios de Támesis, Andes y Pueblorrico se encuentran predios de mayor tamaño con rangos de área mayor que 20 ha hasta 500 ha. En la parte central se dan los mayores valores de la tierra y mayor dinamismo en las compraventas de predios. En la zona de clima caliente que se encuentra definida a partir del escarpe hasta la ribera del río Cauca también se encuentran predios donde predominan áreas mayor a 20 ha hasta 200 ha y 500 ha, la explotación que se adelanta es la ganadera, cultivos de cítricos y algunas parcelaciones, el plan básico de ordenamiento definió para este sector el uso de parcelación campestre por sus ventajas de ubicación sobre la vía 4 G Pacífico 2, razón por la cual, su precio se encuentra influenciado por la posibilidad de desarrollos futuros de vivienda campestre, y no para dedicarlos a explotación agropecuaria.

Jericó se clasifica en la categoría de ruralidad como intermedio (DNP, 2014), ya que es un municipio receptor de población tanto desplazada como para otro tipo de actividades y que además reúne las condiciones de ser un nodo de servicios de los municipios vecinos.

Figura 63. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Jericó.



Fuente: UPRA, 2024

5.13.3. **Dimensión de ordenamiento territorial rural**

La norma que regula el uso del suelo en el municipio corresponde a un Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) aprobado mediante Acuerdo No 01 de 31 de marzo de 2023 por medio del cual "SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTE DE LARGO PLAZO DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE JERICO" se ordena su publicación y ejecución. Entre las consideraciones tenidas en cuenta para la revisión y ajuste del EOT de 2010 se encuentran la visión del territorio municipal acorde con los factores de cambio que se están dando actualmente sobre todo, en el aspecto de parcelaciones que han inducido a mayor fraccionamiento de los predios sin el cumplimiento de los requisitos legales y sin tener en cuenta las áreas mínimas para estos loteos, lo cual aumenta la informalidad en la tenencia de la tierra y hace que estos predios queden por fuera del censo catastral que no se constituye base gravable para el municipio.

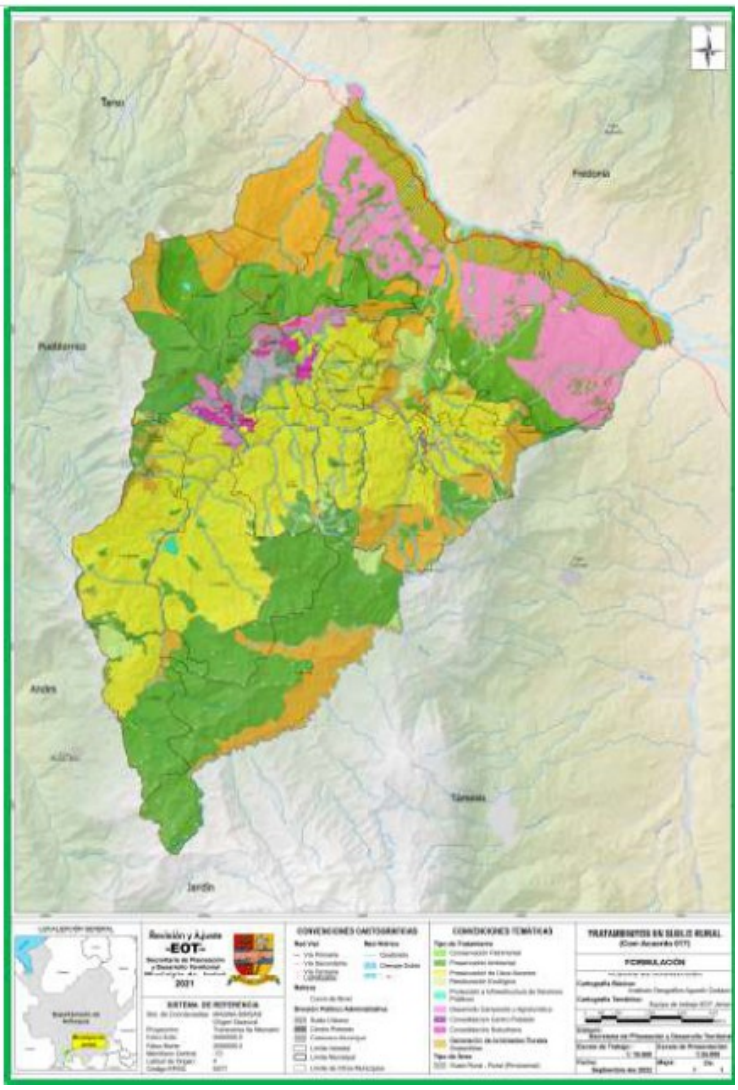
Así mismo se pretende la integración regional y subregional del municipio de Jericó el cual pertenece a la región de Cartama, la cual dada su ubicación y participación en proyectos de infraestructura de nivel nacional como la Autopista de la Prosperidad en el tramo Pacífico 2 y las expectativas que se tienen en cuanto a explotaciones mineras, y la demanda de suelo para usos suburbanos y de vivienda campestre.

En la normatividad se tiene claro la definición de los factores ambientales dado que su territorio comparte con municipios vecinos los Distritos de Manejo Integrado Cuchilla Jardín – Támesis, DMI Nubes Trocha – Capote y el escarpe Jericó – Támesis, en el municipio de Jericó las diferentes zonas de vida, se tienen en cuenta en la estructura ecológica principal al igual que las zonas de restricción hidrológica correspondiente a los retiros a los cursos de agua arroyos y quebradas que surcan el municipio, se definieron a su vez áreas de interés paisajístico y ambiental localizados en varios sectores del municipio y que coinciden con las zonas de preservación de usos agrarios.

En el mapa de tratamientos se observa la delimitación de usos suburbanos en el costado sur de la autopista 4 G Pacífico 2 y en inmediaciones de la cabecera municipal, aledaña a la zona suburbana sobre la autopista se tiene los usos de vivienda campestre que se dan precisamente sobre la zona de aptitud ganadera y para cultivos de cítricos esto con lleva a que se tengan expectativas muy altas en cuanto a los precios de la tierra.

Gran parte de la zona de preservación para usos agrarios coincide con la zona más costosa dada su ubicación respecto a la cabecera municipal y en donde se dan los tamaños de los predios esta entre 1 ha hasta 3 ha con uso especialmente para cultivos de café y otras actividades entre ellas la transformación en predios para uso agroturístico, en síntesis, la norma ha recogido y tratado de armonizar con el uso que se está generalizando en el territorio.

Figura 64. Tratamientos en suelo rural en el municipio de Jericó



Fuente: (Alcaldía Muncipal de Jericó, 2023)

En el municipio se presentan conflictos con relación a loteos ilegales que se dan en la zona aledaña a la cabecera municipal para aprovechamiento en el uso de vivienda campestre sin tener en cuenta las áreas mínimas de loteo, esto con lleva a que los valores del terreno con esta expectativa se encuentre por encimo de 300 millones la hectárea que la deja por fuera de cualquier actividad de uso agropecuario, también se encuentra conflicto con relación a un proyecto de minería de interés nacional (ANLA) que se tiene en el costado nororiental del municipio que iría en contravía con la norma que actualmente se establece en el

ajuste del EOT 2023 que es de vivienda campestre, además afecta las concesiones de agua por los vertimientos que se harían a estas fuentes. Esto ocasiona también un desabastecimiento en el suministro de mano de obra que se desplaza a labores relacionadas con la atención y cuidado de predios con uso habitacional.

5.13.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La economía del municipio se basa en la producción agropecuaria, el cultivo que tiene mayor área sembrada es el aguacate Hass con 2.392,00 ha con un rendimiento de 10,00 ton/ha, seguido por el cultivo de plátano con 1.470,00 ha con un rendimiento de 8,00 ton/ha, el cultivo de café reporta un área sembrada de 1.228,14 ha con un rendimiento de 0,98 ton/ha, hay un cultivo que ha representado una alternativa productiva es el cardamomo el cual reporta un área sembrada de 60,00 ha con un rendimiento de 5,00 ton/ha esta producción está destinada para la exportación, otra alternativa productiva que se ha dado en el municipio es el cultivo de tomate cultivado bajo invernadero el cual registra un área de 5,40 ha con un rendimiento de 81,00 ton/ha, este panorama de alternativas productivas en este municipio esta reportado para el año 2022 según la UPRA, también se registra el cultivo de naranja Valencia con un área sembrada de 70,00 ha y un rendimiento de 35,00 ton/ha. Esto indica que el municipio a pesar de disponer de una variedad de climas desde el cálido en inmediaciones del río Cauca hasta clima frio en los sectores del sur del municipio la actividad agropecuaria se ha visto disminuida especialmente en el cultivo de café el cual según información de los técnicos del Comité de Cafeteros ha ido en disminución por el cambio de uso en algunos predios que han sido adquiridos por extranjeros los cuales los dedican a otros usos asociados especialmente al habitacional y recreación.

El valor del jornal en la región para actividades agropecuarias relacionadas con el cultivo de café se establece entre $60.000 a $70.000 libres de comida, para labores del cultivo de aguacate se prefiere pagar el salario mínimo con las prestaciones de ley.

5.13.5. Dimensión económica

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

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Correspondiente a terrenos ubicados en el extremo sur en los límites con los municipios de Támesis, Andes y Jardín sector Morro Pelao que hace parte del DMIR Cuchilla Jardín - Támesis, son suelos con topografía ligeramente escarpada, con dificultades de acceso, con rangos de valores potencial predominante de 35 a 40 puntos, con amenaza alta por movimientos en masa, corresponde al sector sur de la vereda Rio Frio. Uso forestal protector. Con tiempos de desplazamiento hasta la cabecera urbana más cercana entre 1 y 2 horas.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Correspondiente a una zona de precios que se extiende en sentido noreste, central sin terminar en el límite noroccidental con el municipio de Tarso, son suelos que presentan rango de pendientes del 50 al 75% que corresponde a moderadamente escarpada a moderadamente empinada, con deficiente acceso vehicular en algunos sectores por la pendiente del terreno, es cruzada por la vía pavimentada que comunica a la cabecera municipal con la autopista 4G Pacífico 2, comprende suelos con valor potencial de 27 a 34 puntos. Se ubica en parte de la vereda Cauca, La Cabaña, La Soledad y la Fe y corresponde al escarpe Jericó – Támesis, con amenaza alta por movimientos en masa, uso forestal protector. Los tiempos de desplazamientos menores a 1 hora a la cabecera urbana más cercana.

Mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea: Corresponde a un polígono localizado al oriente de la cabecera municipal hasta los límites con el municipio de Támesis y se extiende en una franja angosta hasta el límite con el municipio de Andes, es una zona que comprende suelos con topografía desde fuertemente inclinada, ligera y moderadamente escarpada y con amenaza alta a remoción en masa, los rangos de valor potencial predominantes van de 35 a 40 puntos, con buena presencia de vías de acceso sobre todo en el sector de Palocabildo y un poco menor en los sectores de Rio Frio y La Raya, ocupa parte de las veredas Quebradona, Cestilla, La Estrella y la vereda Palocabildo donde se

encuentra el corregimiento del mismo nombre, con usos agrícola en la producción de aguacate, café, ganadería, forestal protector y conservación y protección ambiental. Los tiempos de desplazamiento requeridos para ir a la cabecera urbana más cercana es menor a 1 hora.

Mayor que 50 hasta 60 millones de pesos por hectárea: Corresponde a un polígono que se extiende desde el costado occidental en límites con el municipio de Andes y continua en sentido noroccidental en el límite con el municipio de Tarso, con predominio de terrenos que van desde ligeramente escarpada o ligeramente empinada hasta moderadamente escarpada o moderadamente empinada rangos de pendientes de 25-50% y 50-75% .En estos polígonos predomina terrenos con rangos de pendiente que van de fuertemente inclinados, ligera, moderada y fuertemente escarpados con susceptibilidad media y alta a fenómenos de remoción en masa, con amenaza alta de movimientos en masa de los terrenos, Los valores potenciales predominantes desde 27 a 34 puntos., la mayoría ubicados a menos de 1 hora de desplazamiento desde cualquier punto del territorio hasta la cabecera urbana más cercana, se ubica en las veredas Volcán Colorado, La Pradera, la Cascada, La Sola, El Castillo, el uso actual corresponde a forestal protector y agroforestal.

Mayor que 60 hasta 70 millones de pesos por hectárea: Corresponde a un polígono que se ubica en el costado noroccidental en límites con el municipio de Tarso y continua en sentido noroccidental en el límite con el municipio de Tarso sin llegar hasta el río Cauca, con predominio de terrenos con pendientes que van desde moderadamente inclinada hasta ligeramente escarpada o ligeramente empinada con rangos de pendientes de 7 -12% y 25-50% .con susceptibilidad media a fenómenos de remoción en masa, con valores potenciales predominantes de 47 a 52 puntos. la mayoría ubicados a menos de 1 hora de desplazamiento desde cualquier punto del territorio hasta la cabecera urbana más cercana, se ubica en la vereda Volcán Cauca, el uso actual pecuario y pequeños relictos en protección de arroyos y quebrada.

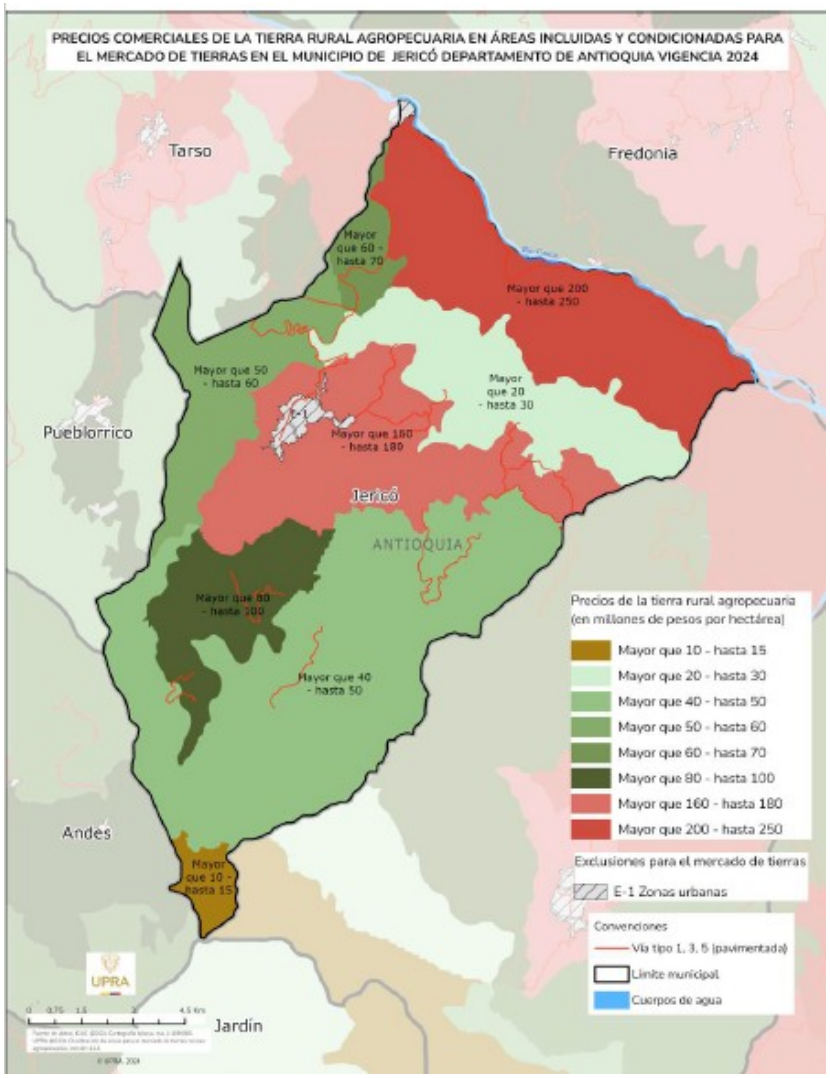
Mayor que 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea: Corresponde a un polígono que se extiende al sur de la cabecera municipal hacia el costado occidental cercano a los límites con el municipio de Pueblorrico y Andes, con predominio de terrenos con relieve que va desde ligeramente a fuertemente inclinado y ligeramente escarpado con rangos de pendientes de 3-7%, 12-25% y 25-50%, con amenaza alta por movimientos en masa, Los valores potenciales predominantes de 59 a 63 puntos, ubicados a menos de 1 hora de desplazamiento desde cualquier punto del territorio hasta la cabecera urbana más cercana, se ubica en parte de las veredas La Aguadita, La Selva y parte de la vereda La Estrella, el uso actual corresponde a ganadería, aguacate, café y forestal productor.

Mayor que 160 hasta 180 millones de pesos por hectárea: Corresponde a un polígono que ocupa terrenos aledaños a la cabecera municipal parte central del municipio y se extiende en sentido occidente hacia el oriente hasta los límites con el municipio de Támesis, la topografía que presenta el terreno va desde se presenta desde fuertemente inclinada hasta ligeramente y moderadamente escarpada, con rangos de pendiente que van del 12-25%, 25-50% y 50-75%, este sector presenta muy buenas vías terciarias de comunicación con la cabecera municipal tiene norma de uso agropecuario con alguna tendencia a otros usos como el agroturismo. los rangos de valor potencial que predominan van de 27 a 34 puntos de valor potencial, ocupa parte de las veredas Vallecitos, La Soledad, La Hermosa, Praga, Palenque, Palo santo, La Estrella, El Zacatín, parte de Volcán Colorado, Los Aguacates, Guacamayal, La pista, La Leona, ubicados a menos de 1 hora a la cabecera urbana más cercana.

Mayor que 200 hasta 250 millones de pesos por hectárea: Corresponde a un polígono que ocupa todo el límite norte del municipio y se extiende en sentido norte sur hasta la base del escarpe Jericó – Támesis , se localiza en inmediaciones de la autopista 4G- Pacífico 2, presenta un buen acceso ya que en el se encuentra las vías de segundo orden que conectan la cabecera municipal con la autopista, la topografía del terreno se presenta desde plano, ligeramente

inclinados, fuertemente inclinada hasta ligeramente escarpada o ligeramente empinada, con rangos de pendiente que van del 1-3%, 3-7%, 12-25% y 25-50%, este sector tiene norma de uso de parcelación campestre con posibilidad de loteo y densidad de 5 a 7 viviendas por ha, los rangos de valor potencial que predominan van de 5 3 a 58 puntos de valor potencial, ocupa casi la totalidad de la vereda Cauca, los tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana es menor a 1 hora.

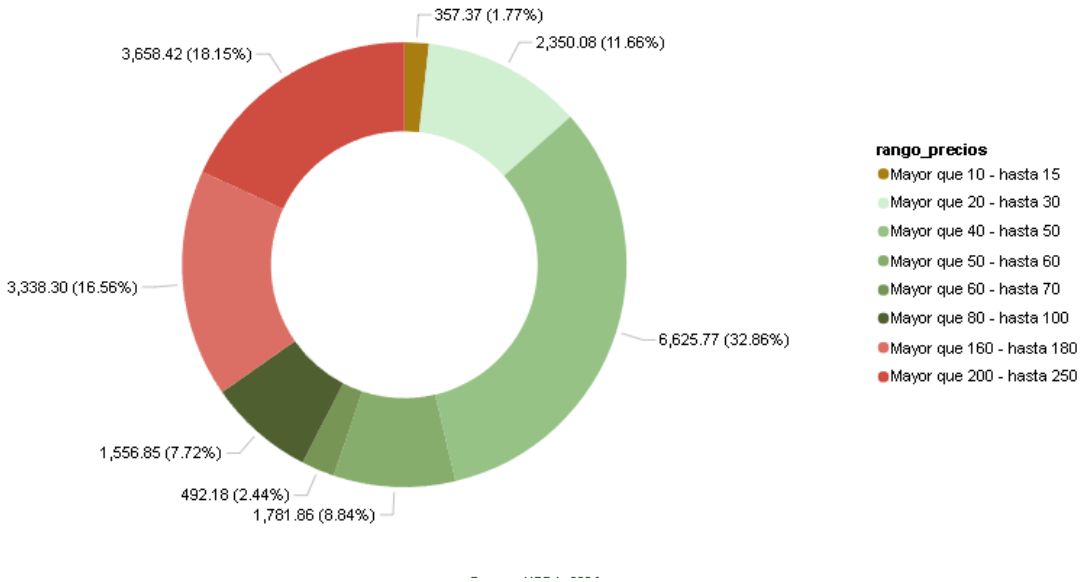
Figura 65. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Jericó



Fuente: UPRA (2024)

La siguiente grafica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Jericó, donde el rango de precio predominante es mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea con un 32,86% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 66. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Jericó



Fuente: UPRA (2024)

Tabla 39. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Jericó

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de valor potencial predominante	Tiempo de desplazamiento predominante	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 10 hasta 15	357,37	Río Frio	35 a 40	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 100 ha hasta 200 ha	Bosque protector
Mayor que 20 hasta 30	2.350,08	La Cabaña, San Ramón, La Fe	27 a 34	Menor a 1 hora	Mayor a 1 ha hasta 2,5 ha	Bosque protector
Mayor que 40 hasta 50	6.625,77	Palocabildo, quebradona, Cestillala, Rio Frio, La Raya,	35 a 40	Menores a 1 hora	Mayor a 1 ha hasta 10 ha	Aguacate, café, pastos
Mayor que 50 hasta 60	1.781,86	La Pradera, La Cascada, La Sola	27 a 34	Menor a 1 hora	Mayor a 1 ha hasta 20 ha.	Forestal protector y Agroforestal
Mayor que 60 hasta 70	492,18	Cauca	47 a 52	Menor a 1 hora	Mayor a 20 ha hasta 50 ha	Pecuario y forestal protector
Mayor que 80 hasta 100	1.556,85	Parte de la vereda La Aguada y la Selva	59 a 63	Menores a 1 hora	Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Ganadería, Aguacate, café, forestal protector

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de valor potencial predominante	Tiempo de desplazamiento predominante	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 160 hasta 180	3.338,30	Vallecitos, La Hermosa, Praga, Palenque, Palenquillo, la Leona, La Pista, Palo Santo, parte de la Estrella, El Zacatín, Los Aguacates, Guacamayal.	27 a 34	Menores a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Ganadería, café, aguacate.
Mayor que 200 hasta 250	3.658,42	Vereda Cauca	59 a 63	Menores a 1 hora	Mayor a 10 ha hasta 20 ha	Ganadería, cítricos

Fuente: UPRA (2024)

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

Tabla 40. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Jericó

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola		Ha		No se da esta modalidad
Pecuario Ganadería	$15.000 a $20.000	Cabeza	Mensual	En todo el municipio

Fuente: UPRA, (2024).

5.13.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Jericó

El municipio de Jericó es un territorio estratégico para la integración de Antioquia con el Eje Cafetero y Valle del Cauca, y con Chocó y los puertos de Urabá. A partir de la Autopista Pacifico 2, que se convierte en un corredor vial con un gran potencial para generar desarrollo y oportunidades, con esta premisa se pretende constituir centralidades en la región

El municipio enfrenta el crecimiento de parcelaciones y el cambio de uso que se está dando en algunos predios para dedicar a usos habitacionales, afectando la producción agropecuaria, como es el caso del cultivo del cultivo del café, que es uno de los renglones productivos más altos tanto en cantidad de área sembrada como en número de fincas y familias vinculadas., en 26 de las 32 veredas se siembra café, el 95,92 % son agricultores pequeños con un promedio de 1,45 ha., que han visto que tienen que adicionar un proceso en la cadena productiva del café para hacerlo un poco más rentable, esto incluye subdividir el predio vendiendo unos lotes destinados para vivienda en especial a extranjeros y que con el área restante pueda ofrecer otro tipo de servicios asociados como el agroturismo, senderismo, avistamiento de aves y también alojamiento a los visitantes.

Hay otro factor a considerar en el municipio de Jericó, el cual tiene que ver con la actividad turística. A partir de la canonización de la religiosa Madre Laura en el año 2013 ha crecido el turismo de tipo religioso, esto en parte beneficia algunos sectores de la economía local, pero a su vez, propicia el cambio de actividad de la población especialmente joven, que ven la oportunidad de desarrollar trabajos asociados con la atención al uso habitacional y de turismo, y que se puede combinar el uso agropecuario con el trabajo como asalariado como el moto taxismo y en labores asociadas al turismo y en actividades de minería, con lo cual se reduce la oferta de mano de obra, especialmente en época de cosecha de café.

El municipio de Jericó tiene su Plan de Ordenamiento Territorial actualizado a 2023 con visión hasta 2035 (Acuerdo 01 de 2023, EOT con Sanción) , y en él ha tratado de recoger el estado actual del territorio, en el cual se han definido usos de acuerdo a la tendencia del mercado inmobiliario como los orientados al turismo, parcelación campestre, como sucede en la zona que da contra el río Cauca y que tiene como límite natural al sur el escarpe Jericó – Támesis que aparece con algunos desarrollos campestre en parcelación y agroturismo, aprovechando la ventaja que tiene de estar sobre ese ruta de nivel nacional Pacifico 2 con categoría 4 G. la comercializada de estas tierras no se da con fines agropecuarios sino con el fin de desarrollos campestres.

El municipio de Jericó comparte con sus municipios vecinos accidentes geográficos que limitan en parte su desarrollo y es donde se dan los menores valores de la tierra como son el escarpe Jardín – Támesis que como su nombre lo indica son terrenos con pendientes abruptas y que limitan la parte caliente con la zona de clima templado o zona cafetera, otros son el Distrito de Manejo Integrado DMRI La Cuchilla Jardín- Támesis y el DMRI Nubes-Trocha- Capote en los límites de Pueblorrico y Tarso, estos sectores son de Preservación Ambiental y es donde se registran los menores valores obtenidos en el estudio e igualmente han generado conflictos de límites con los municipios vecinos.

Referencias

Alcaldá Municipal de Fredonia. (2020). *Plan de Desarrollo Municipal 2020-2023.pdf*.

Alcaldía de Amagá. (2020). Plan De Desarrollo Amagá 2020-2023. *Paper Knowledge . Toward a Media History of Documents*, 312.

Alcaldía Munciipal de Jardín. (2020). *Plan de Desarrollo Municipal 2020-2023*.

Alcaldía Muncipal de Jardín. (2018). *Esquema de Ordenamiento Territorial de Jardín*.

Alcaldía Muncipal de Jericó. (2023). *Esquema De Ordenamiento Territorial del municipio de Jericó*.

Alcaldía Municipal de Andes. (2023). *Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) ANDES*.

Alcaldía Municipal de Andes. (2024). *Plan de Desarrollo Municipal de Andes 2024 - 2027*.

Alcaldia Municipal de Angelópolis. (2020). Plan de Desarrollo Municipal de Angelopolis 2020-2023. *Sustainability (Switzerland)*, *11*(1), 1–14.

Alcaldía Municipal de angelopolis. (2000). *Esquema de Ordenamiento Territorial*.

Alcaldia Municipal de Betania. (2005). *Esquema De Ordenamiento Territorial de Betania " El Futuro Se Construye Hoy ."*

Alcaldia Municipal de Betania. (2024). *Plan de Desarrollo Municipal de Betania 2024-2027*.

Alcaldía Municipal de Caramanta. (2022). *Mapa de usos principales del suelo rural del municipio de Caramanta.* 4715000.

Alcaldia Municipal de Concordia. (2020). *Plan de Desarrollo Municipal de*

Concordia 2020-2023. *4*, 1–137.

Alcaldía Municipal de Fredonia. (2024). *Plan De Desarrollo Municipal 2024-2027* (pp. 1–236).

Alcaldia Municipal de Hispania. (2021). *Esquema de Ordenamiento Territorial de Hispania* (Vol. 001).

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

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

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

CMGRD. (2012). Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres. *Consejo Municipal Para La Gestión Del Riesgo de Desastres*, *50*, 1–70.

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

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

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

_DEMOGRAFICO_Cuadros_CNPV_2018.xlsx

Decreto 148 de 2020. (n.d.). El presidente de la República. Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto número 1170 de 2015, por medio del cual se expide el D. In *Diario Oficial No. 51.217 del 04 de febrero de 2020.* Retrieved February 19, 2021, from https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=90778

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

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

DNP. (2018b). *Proyecciones De Población Municipal Por Área Y Pertenencia Étnico-Racial*.

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

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

Gobernación de Antioquia. (2020). Carta de Generalidades de Antioquia 2020-

2021. In *International Journal of Soft Computing and Engineering (IJSCE)* (Vol. 7, Issue 3, pp. 2231–2307).

ICA. (2023). *Censo Nacional Bovino*.

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

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

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

IGAC & SNR. (2020). *Resolución conjunta 1101*.

Ley 160 de 1994. (1994). Congreso de la República de Colombia. 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 ot. In *Diario Oficial No. 41.479* (p. 60). https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=66789

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

Municipio de Fredonia. (2000). *Esquema de Ordenamiento Territorial*. *341*.

Municipio de Jericó. (2010). *Formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial*. *011*(072), 145.

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

TerriData. (2021a). *Ficha Municipal Angelópolis Antioquia*.

TerriData. (2021b). *Municipio de Jericó*.

UARIV. (2022). Índice de Riesgo de Victimización. *El Índice de Riesgo de Victimización (IRV) Es Una Herramienta Para El Análisis Del Riesgo de Violaciones a Los Derechos Humanos e Infracciones Al Derecho Internacional Humanitario a Nivel Municipal.* https://www.unidadvictimas.gov.co/wp-content/uploads/2022/12/medicionirvvigencia2022.pdf

UARIV. (2024). *Víctimas por hecho victimizante*. Registro Unico de Victimas - RUV. https://cifras.unidadvictimas.gov.co/Cifras/#!/hechos

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

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

UPRA. (2021a). *Análisis de la dinámica del mercado de tierras formal rural colombiano para el periodo 2015 – 2019*. *2021*. Documento interno no publicado

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

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

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