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

TOMO II

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>.

Tabla de contenido

Índice de tablas.....5
Índice de figuras.....7
5.14. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de La Pintada.....11
5.14.1. Dimensión contextual.....11
5.14.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....18
5.14.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....20
5.14.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....22
5.14.5. Dimensión económica.....24
5.14.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en La Pintada.....28
5.15. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Montebello.....29
5.15.1. Dimensión contextual.....29
5.15.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....35
5.15.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....37
5.15.4. Componente de ordenamiento productivo agropecuario.....39
5.15.5. Dimensión económica.....40
5.15.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Montebello.....45
5.16. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Pueblorrico.....46
5.16.1. Dimensión contextual.....46
5.16.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....51
5.16.3. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....53
5.16.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....54
5.16.5. Dimensión económica.....56
5.16.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Pueblorrico.....60
5.17. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Salgar.....61
5.17.1. Dimensión contextual.....61
5.17.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....66
5.17.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....67

5.17.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....69
5.17.5. Dimensión económica.....70
5.17.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Salgar 77
5.18. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Santa Barbara.....78
5.18.1. Dimensión contextual.....78
5.18.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....88
5.18.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....90
5.18.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....94
5.18.5. Dimensión económica.....96
5.18.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Santa Barbara.....102
5.19. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Támesis.....104
5.19.1. Dimensión contextual.....104
5.19.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....113
5.19.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....115
5.19.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....119
5.19.5. Dimensión económica.....121
5.19.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Támesis 127
5.20. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Tarso.....129
5.20.1. Dimensión contextual.....129
5.20.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....134
4.2.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....136
5.20.3. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....138
5.20.4. Dimensión económica.....140
5.20.5. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Tarso 146
5.21. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Titiribí.....147
5.21.1. Dimensión contextual.....147
5.21.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....151
5.21.3. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....152

5.21.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....154
5.21.5. Dimensión económica.....155
5.21.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Tarso 161
5.22. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Valparaíso. 162
5.22.1. Componente contextual.....162
5.22.2. Componente de ordenamiento social de la propiedad rural.....168
5.22.3. Componente de ordenamiento territorial rural.....170
5.22.4. Componente de ordenamiento productivo agropecuario.....173
5.22.5. Componente económico.....175
5.22.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Valparaíso.....180
5.23. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Venecia.....181
5.23.1. Dimensión contextual.....181
5.23.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....187
5.23.3. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....188
5.23.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....190
5.23.5. Dimensión económica.....191
5.23.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Venecia 199
6. Conclusiones.....202
Referencias.....205

Índice de tablas

Tabla 1. Área y rendimiento de los principales cultivos en La Pintada.....23
Tabla 2. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de La Pintada.....27
Tabla 3. Área y rendimiento de los principales cultivos en Montebello.....40
Tabla 4. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Montebello.....44
Tabla 5. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Montebello.....45
Tabla 6. Área y rendimiento de los principales cultivos en Pueblorrico.....55
Tabla 7. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Pueblorrico.....59
Tabla 8. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Pueblorrico.....60
Tabla 9. Área y rendimiento de los principales cultivos en Salgar.....70
Tabla 10. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Salgar.....75
Tabla 11. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Salgar.....77
Tabla 12. Área y rendimiento de los principales cultivos en Santa Barbara....95
Tabla 13. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Santa Barbara.....100
Tabla 14. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Santa Barbara.....102
Tabla 15. Área y rendimiento de los principales cultivos en Támesis.....120
Tabla 16. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Támesis.....125
Tabla 17. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Támesis.....127
Tabla 18. Área y rendimiento de los principales cultivos en Tarso.....139

Tabla 19. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Tarso.....144
Tabla 20. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de.....146
Tabla 21. Área y rendimiento de los principales cultivos en Titiribí.....155
Tabla 22. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Titiribí.....159
Tabla 23. Área y rendimiento de los principales cultivos en Valparaíso.....174
Tabla 24. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Valparaíso.....179
Tabla 25. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Venecia.....197
Tabla 26. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Venecia.....199

Índice de figuras

Figura 1. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en La Pintada.....15
Figura 2. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de La Pintada 20
Figura 3. Mapa de usos principales del suelo rural del municipio de La Pintada 22
Figura 4. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en La Pintada 25
Figura 5. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en La Pintada.....26
Figura 6. Tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Montebello.....33
Figura 7. Distribución del Tamaño de la Propiedad Rural municipio de Montebello. 36
Figura 8. Mapa de usos principales del suelo rural del municipio de Montebello 37
Figura 9. Mapa rango de precios comerciales de la tierra rural en Montebello.42
Figura 10. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Montebello.....43
Figura 11. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Pueblorrico.....49
Figura 12. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Pueblorrico 52
Figura 13. Mapa de Rangos de precios comerciales de la tierra rural en Pueblorrico.....57
Figura 14. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Pueblorrico.....58
Figura 15. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Salgar.....63
Figura 16. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Salgar.67

Figura 17. Mapa usos del suelo rural.....68
Figura 18. Mapa de unidades de reglamentación de uso de suelo del municipio de Salgar.....73
Figura 19. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Salgar.....74
Figura 20. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Santa Barbara.....83
Figura 21. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Santa Barbara.....89
Figura 22. Mapa de usos principales del suelo rural del municipio de Santa Barbara.....92
Figura 23. Mapa rango de precios comerciales de la tierra rural en Santa Barbara. 98
Figura 24. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Santa Barbara.....99
Figura 25. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Támesis.....108
Figura 26. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Támesis. 114
Figura 27. Mapa de usos principales del suelo rural del municipio de Támesis 117
Figura 28. Mapa de Rangos de precios comerciales de la tierra rural en Támesis. 123
Figura 29. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Támesis.....124
Figura 30. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Tarso.....132
Figura 31. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Tarso 135
Figura 32. Mapa de Rangos de precios comerciales de la tierra rural en Tarso 142
Figura 33. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Tarso.....143

Figura 34. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Titiribí.....148
Figura 35. Mapa veredal y ubicación vía pacifico en Titiribí.....149
Figura 36. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de.....152
Figura 37. Áreas de protección y conservación ambiental Titiribí.....153
Figura 38. Mapa de Rangos de precios comerciales de la tierra rural en Titiribí 157
Figura 39. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Titiribí.....158
Figura 40. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Valparaíso.....165
Figura 41. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Valparaíso 170
Figura 42. Mapa de usos principales del suelo rural del municipio de Valparaíso 172
Figura 43. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Valparaíso 177
Figura 44. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Valparaíso.....178
Figura 45. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Venecia.....184
Figura 46. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Venecia 188
Figura 47. Mapa de Rangos de precios comerciales de la tierra rural en Venecia 195
Figura 48. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Venecia.....196

2.1. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de La Pintada

2.1.1. Dimensión contextual

El municipio de La Pintada se localiza en la región suroeste del departamento de Antioquia. limita al norte con los municipios de Fredonia y Santa Bárbara, por el oriente limita también con el municipio de Santa Bárbara; por el sur a su vez con el municipio de Valparaíso y con Aguadas (Caldas); y por el occidente con los municipios de Valparaíso, Fredonia y Támesis. Su localización lo destaca como uno de los municipios estratégicos de conexión interdepartamental y se convierte en un nodo de comercio importante para el suroeste por su cercanía a la vía nacional pacifico 2.

El municipio de La Pintada tiene una extensión total de 5.441,80 hectáreas de las cuales el 96% corresponde a territorio rural, con una altura sobre el nivel del mar de 600 metros. El clima es cálido, con una precipitación promedio de 300 mm y una temperatura media anual de 22°C +0,3.

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 La Pintada enfrenta desafíos significativos en el sector agrícola debido a la falta de recursos financieros de la población campesina para el desarrollo de sus proyectos agropecuarios, aunado a lo anterior, las expectativas que se vienen generando para transformar los usos pecuarios a usos campestres ha aumentado los precios de la tierra rural y con ello reducido el área destinada a la producción de alimentos. De igual manera existe una reducida oferta de bienes inmuebles para ser tranzados en el mercado o para ser aprovechados agrícolamente; inclusive la oferta y demanda se genera sobre actores que presenten vínculos familiares.

En el municipio se han venido desarrollando actividades pecuarias, predominantemente aquellas que destinan tierras para la producción de leche y carne bovina dadas las condiciones edafoclimáticas de la zona y que a su vez tienen alta demanda por la población aledaña. Las actividades agrícolas como el

aguacate y los cítricos tienen baja representatividad a pesar de las potencialidades de los suelos para la implementación y desarrollo de estos sistemas productivos. Esta baja diversificación de productos agrícolas permite que se presenten usos de la tierra diferentes a los agrotradicionales que propician un mayor aumento del precio de la tierra y empiezan a consolidad un mercado de tierras de alguna manera restrictivo en términos de las características de los oferentes y demandantes de tierras en el municipio.

Actualmente el municipio de La Pintada además de su cabecera municipal está conformado en su área rural por 1 vereda denominada La Bocana. La margen sur del municipio se destaca por el desarrollo de actividades pecuarias con presencia de ganadería bovina y de manera particular la consolidación del turismo contemplativo favorecido por los cerros Farallones. Desde el punto de vista productivo agropecuario, son áreas que destinan sus tierras a actividades económicas como la ganadería de leche y el cultivo de cítricos que se desarrollan sobre la margen norte del municipio, 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. El eje vial nacional más importantes que atraviesa al municipio, les permite tener competitividad para la comercialización de los productos del sector rural, al igual que consolida a La Pintada como un gran centro para el acopio de ganado, para la distribución de mercancía y para acceder a bienes y servicios para los pobladores rurales del área de influencia. 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 que no se correlacionan con lo normado.

Aun cuando los precios comerciales de la tierra identificados con presencia de usos pecuarios en ganadería bovina en esta zona son los más bajos del

municipio, estas tierras dejan de ser atractivas para los productores o inversionistas del sector agro, pues si se comparan con tierras en condiciones similares en otros municipios aledaños como Caramanta, Valparaíso o Támesis los costos de establecimiento de cualquier sistema productivo agropecuario se vuelven inviables dados los altos precios comerciales de la tierra que superan los 80 millones y alcanzan hasta los 250 millones por hectárea.

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 La Pintada tiene una cobertura de aproximadamente el 80% del área rural y las zonas que no cuentan con este servicio es captada por las fuentes de agua aledañas a los predios. La Pintada no cuenta con fuentes de abastecimiento de agua, sin embargo, el municipio de Támesis y Santa Bárbara le ha concesionado un porcentaje de participación sobre el caudal para que se puedan suplir mínimamente las necesidades de prestación del servicio. 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 norte del municipio en límites con el municipio de Santa Bárbara 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 aumentan el precio de la tierra; caso opuesto al identificado en la zona sur del municipio que los precios se clasifican en los menores rangos de valor dadas las características físicas de los suelos y las acciones de los agentes intervinientes en el mercado que no ofertan en un mercado rural formal.

Debido a su ubicación, La Pintada es un municipio estratégico, ya que a través de la vía 4G que de Manizales conduce a Medellín le permite tener conexión con las principales centrales de abasto del departamento de Antioquia y con las ubicadas en el departamento de Caldas; Condición que lo privilegia como un punto de referencia a ser tenido en cuenta en cualquier tipo de proyecto o programa ya sea comercial, industrial o productivo que se pretenda adelantar, y, por lo tanto,

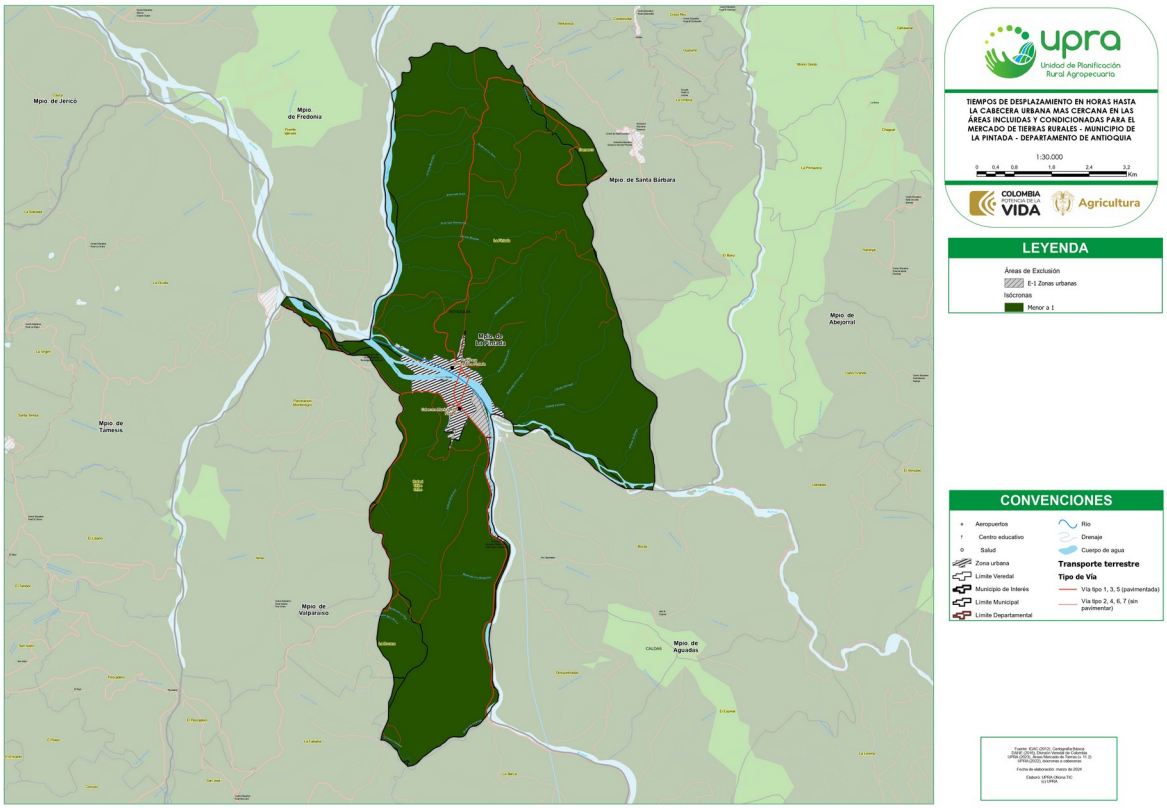
ser atractivo para la inversión. En términos de cobertura vial rural, se estima que La Pintada presenta conectividad en cerca del 90% de su territorio, no obstante, con algunos tramos en deficiente estado de conservación que limita la transitabilidad de los pobladores rurales y restringe el acceso en época invernal.

Además, cuenta con un sistema de comunicaciones que le permite acceso a municipios que son despensa agrícola de la región suroeste como Támesis, Caramanta o Valparaíso, inclusive conectarse con aquellos a los que La Pintada provee de bienes, productos y servicios como eje municipal.

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 y la vereda, con tiempos de desplazamiento que son predominantemente inferiores a 1 hora de recorrido, tal como se ilustra en el mapa de Isócronas elaborado por la UPRA.

Figura 1. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en La Pintada.



Fuente: UPRA (2024).

La Pintada 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. La Pintada 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 La Pintada cuenta con 2 sedes educativas las cuales brindan enfoque de bachillerato académico. Se evidencia una decadencia en la matrícula de estudiantes en el sector rural, ya que estos prefieren desplazarse hasta las sedes que se encuentran ubicadas en el casco urbano, que desarrollar sus actividades académicas en la sede dispuesta en la vereda del municipio. Dado que no se presenta formación con enfoque agropecuario, sino que por el contrario es bachillerato académico se desincentiva la trasferencia de conocimientos 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. El sector de la Bocana contaba con un equipamiento para la atención primaria de sus habitantes, pero desafortunadamente se encuentra cerrado lo que genera que la población concentrada en la zona rural deba desplazarse hasta el centro urbano de La Pintada e inclusive a otros municipios dada la proximidad con otros territorios como Montebello y Santa Barbara sobe la zona norte y Valparaíso y Támesis en el costado sur. 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 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 estas corrientes de agua posibilita el desarrollo de cultivos propios de la región que requieren la presencia permanente o disponible del recurso hídrico para obtener mayores rendimientos y garantizar la obtención de

la cosecha en cualquier época del año, sin embargo parece aprovecharse más para actividades pecuarias dedicadas a la cría de ganado bovino que para productos de consumo alimentario y esto evidentemente impacta directamente en el valor de la tierra pues en la región se tiene la costumbre de que aquellos predios que presenten usos ganaderos son porque están transitando a usos de vivienda campestre o parcelación para condominios incrementando los precios comerciales de la tierra de manera ostensible.

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 La Pintada presenta un nivel riesgo medio bajo de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, el cual es una herramienta que permite identificar la posibilidad de ocurrencia de violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos (DDHH) y de infracciones al Derecho Internacional Humanitario (DIH), con ocasión del conflicto, en los municipios de Colombia. En particular, las afectaciones contra la vida, la libertad personal, la seguridad, la integridad personal y la libertad de circulación, bajo los parámetros establecidos por la Ley 1448 de 2011, según la Unidad Para las Victimas (UARIV, 2022).

Dada su condición de proximidad a la capital del departamento de Antioquia y su localización estratégica, el índice de riesgo de victimización en La Pintada presenta uno de los niveles categóricos más bajos de la clasificación regional superado por municipios como Jericó, Támesis y Caramanta, adoptando un índice cercano al 0,15 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.

En el municipio hay algunas iniciativas de asociatividad de mujeres rurales y otras asociaciones relacionadas con la ganadería y las especies menores. Los productos generados y transformados por algunas de estas asociaciones, como la de mujeres que transforman cítricos en mermelada 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, moto taxismo y mecánica automotriz; 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 y el establecimiento de otros sistemas que no atienden la seguridad y soberanía alimentaria de La Pintada ni de la región.

2.1.2. **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 La Pintada cuenta con una población de 16.093 personas, su cabecera municipal registra 8.177 habitantes que representan el 91% y, en los centros poblados y la zona rural dispersa, 833 habitantes que representan el 9% restante de la población.

La Pintada 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 100 hectáreas hasta 200 hectáreas, la mayoría destinadas al uso pecuario en ganadería bovina y algunas otras para cultivos de cítricos. 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.

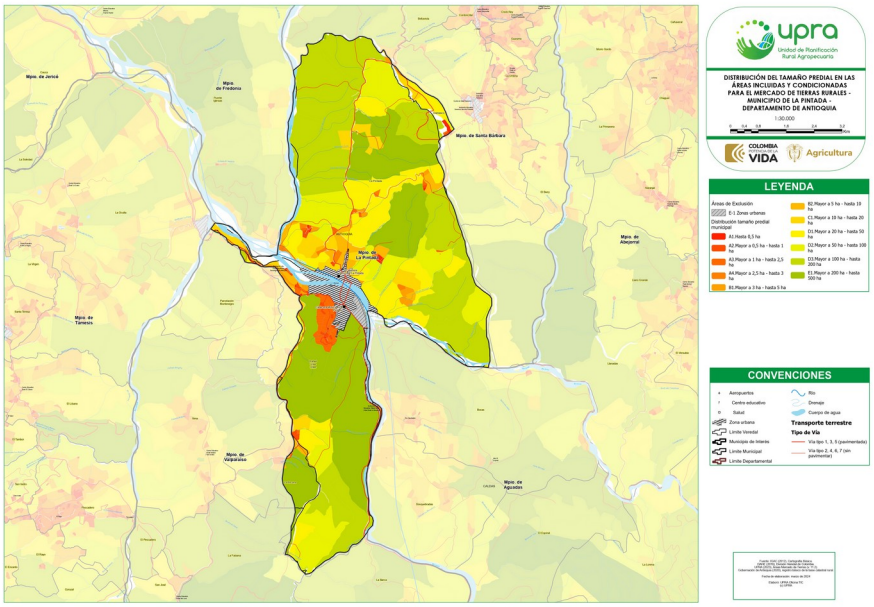
El municipio presenta el mayor índice de informalidad de la región suroeste con un 0.65 puntos clasificado dentro del rango de 50% a 75% en la tenencia de la tierra en relación con el resto de los municipios (UPRA, 2020). Las formas de adquirir la tierra son básicamente dos, la sucesión y la compraventa. 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 100 hectáreas hasta 200 hectáreas, localizados en la periferia del municipio, sobre los límites sur y centro norte, mientras que aquellos de grandes extensiones presentan áreas que oscilan en el rango mayor a 200 hectáreas hasta 500 hectáreas y se localizan hacia la zona norte en límites con los municipios de Fredonia y Santa Bárbara.

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. Aun cuando la distribución del tamaño predial permite en algunos

casos inferir que los predios con menor área de terreno son aquellos que pueden presentar los mayores precios comerciales de la tierra por unidad de área, en La Pintada se ha identificado un comportamiento atípico derivado por la baja cantidad de predios presentes en el municipio. Los predios que se localizan en la zona centro y centro occidental del municipio presentan rangos de precio de hasta 2.5 veces más que el rango localizado en la zona norte; este incremento analizado a partir del límite superior de cada rango. La razón de la fragmentación predial puede ser el resultado del cambio de uso que se ha dado en algunas zonas del municipio.

Figura 2. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de La Pintada



Fuente: UPRA (2024).

2.1.3. **Dimensión de ordenamiento territorial rural**

Actualmente el Esquema de Ordenamiento Territorial está reglamentado por el acuerdo 009 de 2023 "por medio del cual se deroga el acuerdo no. 014 de 2001 y se adopta un nuevo esquema de ordenamiento territorial para el municipio de La Pintada - Antioquia" en el titulo 6 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 92

con la definición de los usos agropecuarios y desde el artículo 95 se presenta la asignación de usos rurales suburbanos por áreas de actividad.

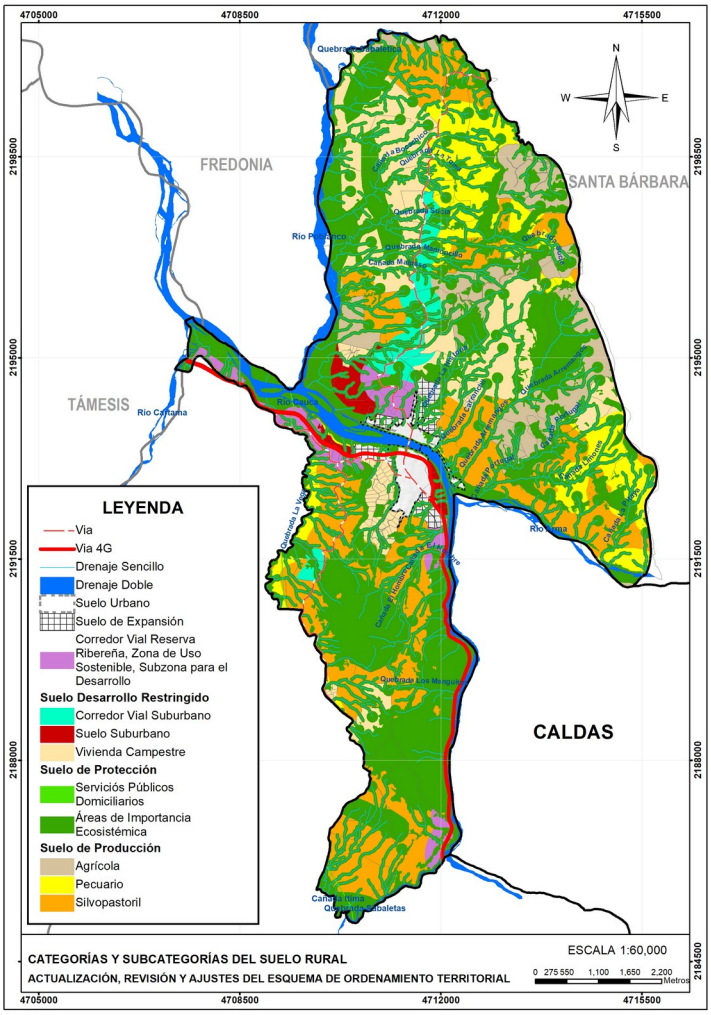
El uso reglamentado que presenta la mayor cobertura de área es el destinado a la producción agropecuaria y silvopastoril. Este uso se localiza en gran parte del territorio rural, en los que se presentan usos actuales de ganadería bovina y cultivos de cítricos, lo que evidencia usos aparentemente adecuados sobre la reglamentación definida en el EOT. En la zona donde predominan los cultivos de cítricos se identificaron los mayores rangos de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria del municipio, favorecido por su proximidad al centro urbano municipal y la vía que nacional 4G.

De manera seguida, el área destinada la actividad pecuaria en ganadería bovina presenta una cobertura mayor a la agrícola en el municipio, localizándose predominantemente en la zona sur y esporádicamente en algunos predios del costado norte municipal. De igual manera, sobre la zona se destaca la presencia de iniciativas de turismo no invasivo, es decir contemplativo y paisajístico por la formación de los Farallones. 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 silvopastoril al residencial; particularmente este fenómeno se viene presentando sobre el costado norte del municipio y en la margen de la zona urbana principal.

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, como consecuencia de la fragmentación de la propiedad y el mercado selecto que se da sobre estas áreas de explotación.

Las otras áreas, que destinan parte de sus tierras para la consolidación de viviendas de recreo o campestre ostentan los mayores precios comerciales de la tierra rural del municipio.

Figura 3. Mapa de usos principales del suelo rural del municipio de La Pintada



Fuente: (Alcaldía Municipal de La Pintada, 2023)

2.1.4. **Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario**

La dinámica económica con la que actualmente basa sus ingresos La Pintada está en las actividades de turismo, comercio, sector pecuario y agrícola. La producción agrícola fija un reglón bajo en la economía de este municipio y se caracteriza por ser de mediana a pequeña escala a excepción de la ganadería, debido a que los pequeños y medianos productores realizan actividades tradicionales con cultivos transitorios en áreas reducidas que los convierte en agentes intervinientes de poca competitividad frente a los volúmenes de producción de municipios como Támesis, Valparaíso o Caramanta.

A pesar de tener proximidad a las principales centrales de comercialización, abasto y distribución de la región, en La Pintada no se realizan procesos de transformación para los productos derivados de la leche, la carne o las frutas. En contraste, de manera incipiente la asociación de mujeres rurales participa en las iniciativas locales de transformación de fruta en mermelada y en comercialización en los mercados locales.

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 La Pintada registra como principal renglón productivo el cultivo de Naranja valencia y el cultivo de plátano para consumo interno, también se presenta el cultivo de Limón Tahití, aunque no existe reporte para esa vigencia en particular.

Tabla 1. Área y rendimiento de los principales cultivos en La Pintada

CULTIVO	ÁREA COSECHADA (ha)	RENDIMIENTO (Ton/ha)
Naranja Valencia	124	28
Plátano consumo interno	6	4

Fuente: (UPRA, 2022)

Es evidente que, a pesar de tener aptitud para el establecimiento y desarrollo de diversidad de sistemas productivos agrícolas, el municipio de La Pintada no cuenta con un alto porcentaje de producción, situación que genera que la soberanía y seguridad alimentaria del municipio no sea prioridad en la economía local ni de sus habitantes; es claro que los pequeños y medianos productores orientan sus actividades a usos diferentes al del sector agricultura.

Aunado a lo anterior, la falta de capacitación técnica y la transferencia de conocimientos por parte de las instituciones de educativas de nivel superior para la implementación y puesta en marcha de sistemas y proyectos productivos agrícolas generan zozobra en aquellos que aún cultivan el campo y que lo hacen de manera tradicional a partir de sus conocimientos endógenos.

En conclusión, como los principales renglones productivos del sector rural se destacan por la parte agrícola el cultivo de cítricos 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 $50.000 diarios para la jornada de 07:00 am a las 4:00 pm

2.1.5. **Dimensión económica**

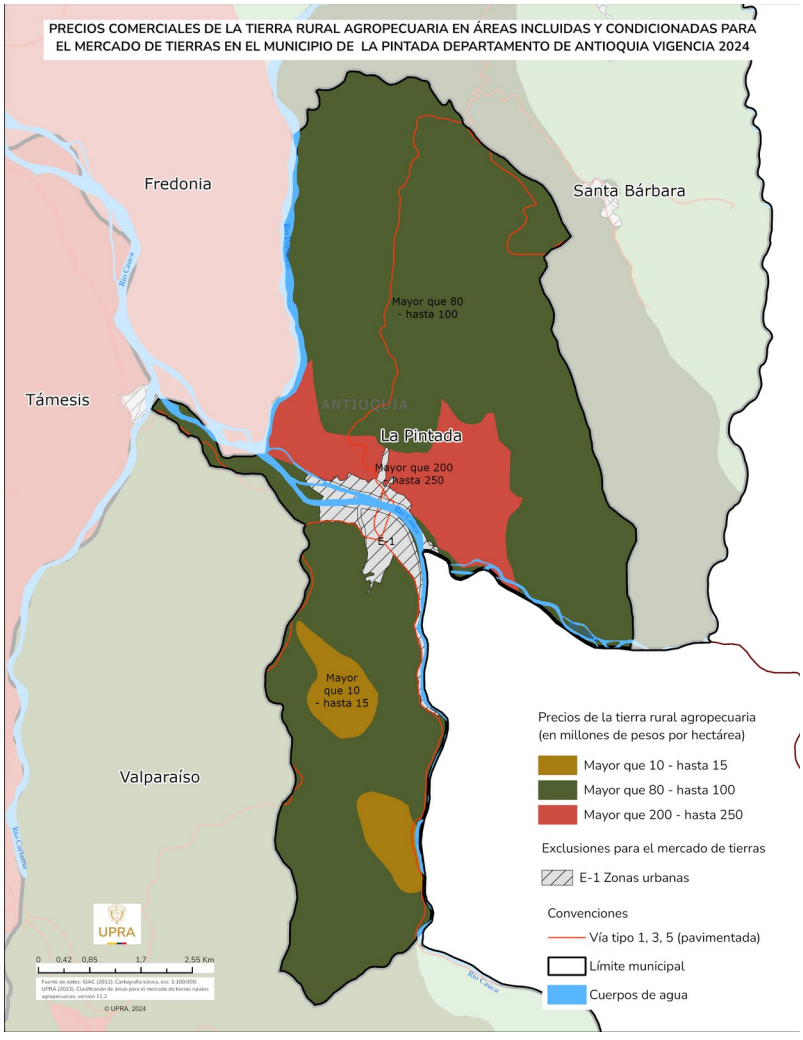
Los rangos de precios comerciales de la tierra rural definidos en el municipio de La Pintada son los siguientes:

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía escarpada (f), vías en mal estado de conservación y valor potencial predominante inferior a 11 puntos, inclusive definiéndolo como una zona miscelánea rocosa. No existe oferta de cobertura de servicios públicos de acueducto veredal ni de energía eléctrica. Este rango se presenta en el sector sur de La Pintada, en límites con el municipio de Valparaíso, el tiempo de desplazamiento a la cabecera es menor a 1 hora. Es el denominado cerro de los farallones que hace parte de una zona de interés ecosistémico.

Mayor que 80 hasta 100 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 51 y 64 puntos que definen las clases de tierra 7 y 5 respectivamente, lo que las describe como clases de tierra medianas a regulares y moderadamente buenas a medianas. Este rango se presenta en la mayoría de la zona rural del municipio, destacando la zona norte y la periferia del costado sur de la zona urbana principal, el tiempo de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana es de 35 minutos. Es una zona donde se presenta actividad pecuaria en ganadería bovina. Es colindante con los municipios de Valparaíso, Santa Bárbara y Fredonia.

Mayor que 200 hasta 250 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía plana, buen acceso vehicular con vías en buen estado de conservación y proximidad a la vía principal que de Manizales conduce a Medellín. 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. Este rango se presenta en la parte norte de la zona urbana del municipio, el tiempo de desplazamiento a la cabecera principal más cercana es menor a 1 hora. Es una donde se evidencia viviendas para descanso y cultivos de cítricos en baja escala.

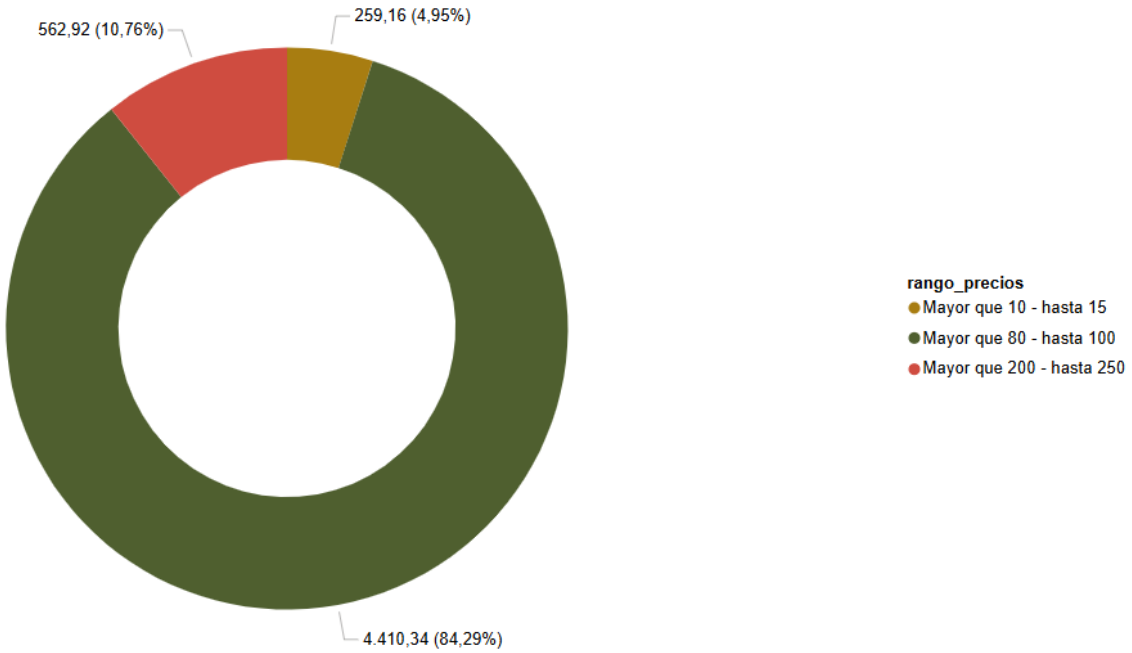
Figura 4. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en La Pintada



Fuente: UPRA (2024)

La siguiente grafica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de La Pintada, donde el rango de precio predominante es mayor que 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea con un 84,29% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 5. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en La Pintada.



Fuente: UPRA (2024)

Tabla 2. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de La Pintada

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	259,16	La Bocana (Costado sur)	< 11	Menor a 1hora	Hasta 0,5 ha	Protección
Mayor que 80 hasta 100	4.410,34	La Bocana (costado norte y sur)	47 a 52	Menor a 1 hora	Mayor a 1 ha hasta 2,5 ha	Pecuario
Mayor que 200 hasta 250	562,92	La Bocana (periferia norte zona urbana)	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

2.1.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en La Pintada

Por la localización estratégica, La Pintada se destaca como uno de los municipios principales de la región suroeste del departamento de Antioquia, consolidándose como el centro de comercio agrícola y parte del eje turístico de la subregión.

En el municipio se han venido desarrollando actividades agropecuarias, predominantemente aquellas que destinan tierras para la producción de carne bovina dadas las condiciones edafoclimáticas de la zona y que a su vez tienen potencial para comercializar en la subasta ganadera que se ubica en el mismo municipio.

Las actividades agrícolas, particularmente de cítricos, tienen baja representatividad a pesar de las potencialidades de los suelos para la implementación y desarrollo de estos sistemas productivos. Esta baja diversificación de productos agrícolas permite que se presenten usos de la tierra diferentes a los agrotradicionales que propician un mayor aumento del precio de la tierra y empiezan a consolidar un mercado de tierras de alguna manera restrictivo en términos de las características de los oferentes y demandantes de tierras en el municipio.

El eje vial Pacifico Dos se consolidad como el más importante que atraviesa al municipio y que le permite tener competitividad para la comercialización, acopio y distribución de diferentes productos, y la consolidación de un gran centro poblado en la misma zona que genera oferta de bienes y servicios para los pobladores rurales del área de influencia.

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 no se correlacionan, en muchos casos, con lo normado.

Aun cuando los precios comerciales de las tierras productivas identificados en esta zona son los más bajos del municipio, estas tierras dejan de ser atractivas para los productores o inversionistas del sector agro, pues ya existe una especulación sobre el valor de la tierra que hace que se incrementen dadas las expectativas que tienen los propietarios para transformar sus predios en terrenos para la construcción de vivienda campestre o la consolidación de proyectos turísticos; para un productor agropecuario es inviable la compra de estos predios pues sus precios supera con creces las estructuras de costos de establecimiento de cualquier sistema productivo agropecuario.

Aun cuando la distribución del tamaño predial permite en algunos casos inferir que los predios con menor área de terreno son aquellos que pueden presentar los mayores precios comerciales de la tierra por unidad de área, en La Pintada los predios más grandes se encuentran aún localizados sobre ejes viales principales como el que conduce de La Pintada a Santa Bárbara donde se están normando polígonos para la parcelación y construcción de vivienda campestre; estos cambios en la normatividad generan presión sobre los predios y conlleva a la fragmentación predial que se empieza a intensificar cada vez más en el municipios.

2.2. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Montebello

2.2.1. Dimensión contextual

Montebello, un municipio ubicado en la subregión Suroeste de Antioquia, limita al norte con El Retiro, al occidente con Santa Bárbara, al sur con Abejorral y al oriente con La Ceja; se encuentra a 55.7 km de Medellín, a unas 2 horas y 5 minutos en carretera. Su clima promedio es de 16°C y la vía principal para llegar es la que conecta Medellín con Caldas, Versalles y finalmente Montebello. El área del municipio es de 95 Km² equivalentes a 9.500 ha.

Montebello, situado a una altura de 2.350 metros sobre el nivel del mar, presenta una temperatura media de 16°C. Su posición geográfica y altitud provocan que las nubes frecuentemente cubran la cabecera, especialmente en la

temporada de lluvias, cuando se registran precipitaciones intensas. El municipio posee tres tipos de climas: frío, templado y caliente. El clima frío abarca 35 km² con una temperatura media de 16°C; el clima templado cubre 56 km²; y el clima caliente se extiende por 4 km². La topografía del municipio varía con una altitud media de 1.670 metros, alcanzando una altitud mínima de 807 metros y una máxima de 2.513 metros. Esta diversidad climática y topográfica favorece tanto la biodiversidad local como el desarrollo agropecuario.

Las características climáticas y topográficas de Montebello diversifican el uso de la tierra y afectan su valor según la capacidad productiva y los retos asociados al acceso y la gestión del suelo. Las áreas con clima templado, pendientes suabes y acceso a servicios suelen tener mayor demanda, mientras que zonas de difícil acceso o con climas extremos pueden tener asociado precios más bajos.

El municipio de Montebello se divide en un corregimiento, Sabaletas, 30 veredas (incluyendo La Honda, Zarcitos, La Trinidad, La Granja, El Caunzal, La Peña, El Tablazo, El Obispo, Getsemaní, Cortado, La Camelia, El Encenillo, Sabaletas, El Olival, El Socorro, El Gavilán, El Carmelo, San Antonio, La Inmaculada, La Quiebra, Portugal, El Churimo, Sabanitas, Palmitas, Piedra Galana, El Aguacate, Campo Alegre y La Merced. La vereda de Sabaletas está considerada como corregimiento), y 6 centros poblados.

Según datos del DANE para 2021, la población está compuesta por un 51% de hombres y un 49% de mujeres. Aproximadamente el 31.5% de los habitantes viven en la cabecera municipal, mientras que el 68.5% restante reside en las veredas y corregimientos del municipio.

La cabecera urbana, corregimiento de Sabaletas y veredas como La Granja, La Honda y El Caunzal, que gozan de mejor acceso a vías principales y servicios públicos, pueden presentar un mayor dinamismos y precios más altos en el mercado de tierras.

Las Veredas más alejadas o con dificultades de acceso, como El Tablazo, El Gavilán y San Antonio, donde el desarrollo está limitado por la falta de

infraestructura y conectividad vial y de servicios su tendencia en la dinámica del mercado de tierras y sus precios de la tierra tienden a ser más bajos.

La variabilidad en los precios también dependerá de futuras inversiones en infraestructura, mejoras en los servicios públicos y el interés en la expansión agrícola o residencial en estas áreas rurales.

En Montebello, la cobertura de acueducto en el área rural es del 60% aproximadamente, significativamente inferior al 100% registrado en el área urbana. En cuanto al alcantarillado, el acceso en el sector rural es aún más limitado, con solo un 35% aproximadamente, frente al 98% en el área urbana. Aunque el servicio de energía eléctrica está presente en el 90% de las viviendas rurales, el acceso al gas es prácticamente nulo, con un promedio total de 15% en el municipio. La conectividad también es limitada, con solo un 10% de las viviendas rurales teniendo acceso a internet, hay prestación de internet en las escuelas rurales, se presenta una cobertura de conectividad a internet del 80% en el área urbana.

La ausencia de servicios básicos como el gas natural y la baja conectividad a internet implica que quienes compren tierras rurales deben invertir adicionalmente en soluciones alternativas como gas propano, sistemas sépticos o conexiones satelitales para internet. Estos costos adicionales disminuyen la competitividad de las tierras rurales y pueden influir negativamente en sus precios. Los servicios públicos en Montebello tienen un efecto directo sobre la demanda y el valor de la tierra rural. Una infraestructura deficiente tiende a reducir los precios de la tierra, mientras que la mejora de los servicios puede dinamizar el mercado y aumentar su valor.

En el municipio de Montebello, la infraestructura de transporte incluye diversas vías que conectan tanto áreas urbanas como rurales. Entre las principales vías secundarias se encuentran la que va de Montebello a El Aguacate y El Cairo (23 km), la de Versalles a Montebello (11.6 km), y la de La Granja a La Honda (3.9 km). Además, el municipio posee una amplia red de caminos veredales que conectan múltiples veredas, destacando longitudes significativas como los 4.457

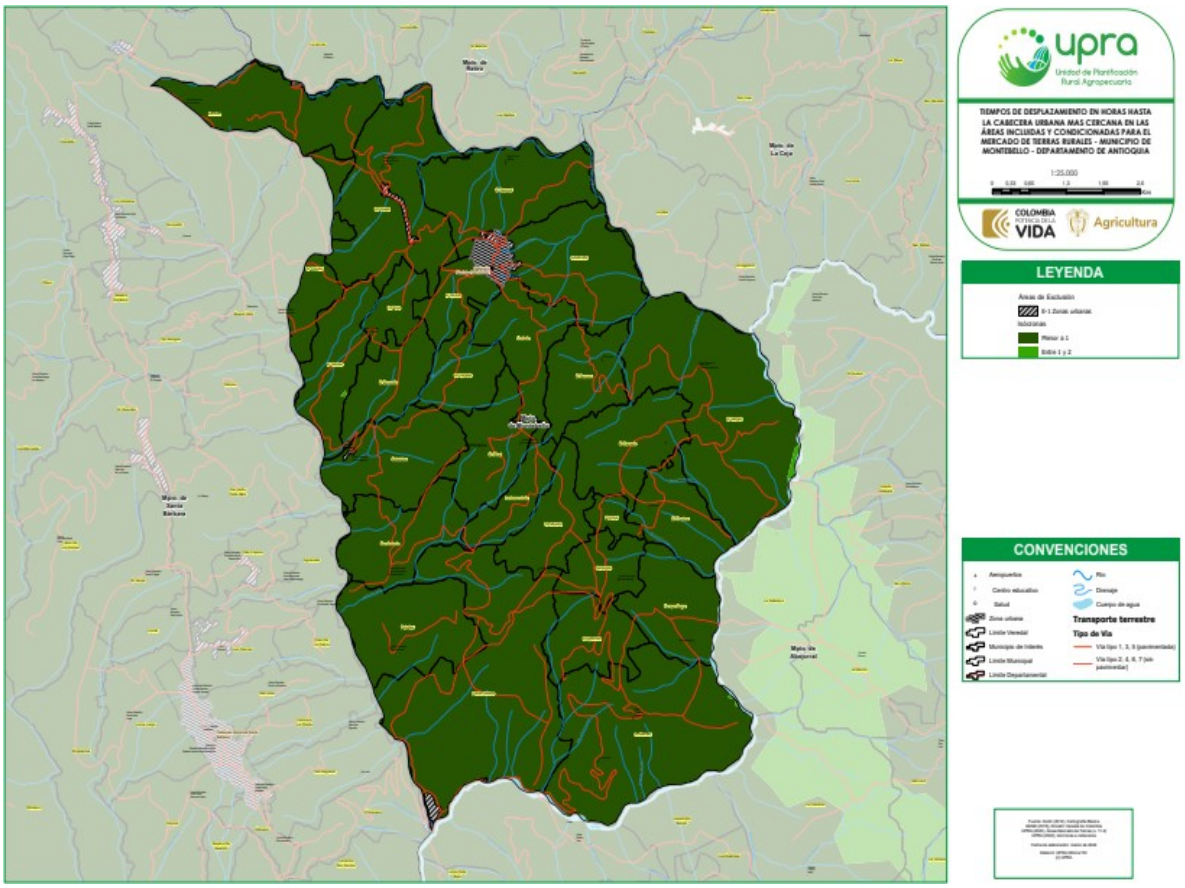
metros de El Churimo, los 4.782 metros de El Caunzal, y los 3.968 metros de El Encenillo. Estos caminos son cruciales para el acceso y desarrollo en la zona rural (alcaldía Municipal de Montebello, 2024).

En la entrevista semi estructurada se determinó que la cobertura vial rural del municipio es de aproximadamente el 80% pero en estado de conservación regular y en las vías terciarias es estado de conservación es malo.

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

El estado y la conectividad de las vías en Montebello son claves para dinamizar el mercado de tierras rurales, las buenas conexiones con los corregimientos y veredas facilitan el transporte de productos agrícolas y acceso a servicios, pero el estado de conservación regular a malo de las vías terciarias puede limitar el desarrollo de ciertas zonas, afectando negativamente los precios de las tierras en esas áreas. Mejores vías se asocian con una mayor demanda y, por lo tanto, con un incremento en los precios de la tierra.

Figura 6. Tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Montebello.



Fuente: UPRA, (2023)

En Montebello, el acceso a servicios financieros incluye el Banco Agrario, que ofrece convenios y proyectos financieros, y corresponsales bancarios de Bancolombia. También está disponible la cooperativa financiera Bienestar. Aunque no hay una sede del SENA en el municipio, se presta el servicio de formación y capacitación a través de otros medios. Además, no existe una notaría en Montebello, por lo que los trámites notariales deben realizarse en Santa Bárbara.

En el ámbito educativo, Montebello muestra una cobertura de transición del 46.2%, primaria del 78.4%, secundaria del 52.5%, y media del 37.4%, con una cobertura básica del 76.9%. El 65.8% de las personas de entre 5 y 24 años asisten a instituciones educativas, aunque la participación es baja en el área

rural. El municipio cuenta con 24 sedes educativas, todas de carácter oficial, y dispone de un centro educativo rural en Sabaneta, cubriendo así todas las veredas.

Montebello enfrenta varios desafíos en el sector salud, destacándose una baja cobertura de los servicios debido a la descentralización, así como una infraestructura insuficiente e inadecuada para la atención médica. La cobertura en programas de salud mental y salud pública es limitada, y la capacitación en primeros auxilios también es escasa.

Pertenece a la cuenca del río Cauca y se localiza en su curso medio. El Municipio de Montebello se encuentra rodeado de un 90% por diversos causes los cuales sirven de límite natural con otros municipios. Entre estos los más importantes son: el río Buey, el río La Miel, quebrada Sabaletas, quebrada La Honda, quebrada Zarcitos, quebrada El Caunzal y otras fuentes menores las cuales sirven de acueducto municipal ya que reunía todas las características exigidas para el diseño del sistema. En cuanto a sistemas o distritos de riego el municipio de Montebello no cuenta con esta infraestructura.

En Montebello, las condiciones sociales se reflejan en la existencia de diversas asociaciones y agremiaciones que desempeñan un papel importante en el desarrollo local. Entre ellas se encuentra la Asociación de Fiquero y Artesanos de La Cabuya, actualmente en liquidación, que previamente apoyaba a los artesanos del municipio. La Asociación Revivir, ubicada en la vereda Palmitas, trabaja en iniciativas comunitarias locales. La Asociación de Citricultores de Montebello se dedica a promover la producción de cítricos, mientras que la Asociación del Sector Agropecuario se enfoca en el desarrollo y apoyo al sector agrícola. Estas organizaciones contribuyen al fortalecimiento de la comunidad y al desarrollo de actividades económicas y culturales en la región.

En Montebello, la política pública de equidad de género, establecida mediante el Acuerdo 005 del 29 de agosto de 2014, promueve la igualdad a través de diversas iniciativas. Se realizan talleres de formación y capacitación con el SENA, se activa una ruta de atención para mujeres víctimas de violencia, y se fortalecen

asociaciones de mujeres mediante talleres de autocuidado en zonas urbanas y rurales. La política también apoya a mujeres cabeza de hogar en las 23 veredas, beneficiando a 1,200 mujeres a través del Comité de Cafeteros, y participa en la Mesa Departamental para erradicar la violencia contra la mujer.

En cuanto a los grupos étnicos, aunque no hay población afrodescendiente estable en el municipio, se han incluido en programas municipales y se ha colaborado con Santa Bárbara para su inclusión en diversas iniciativas.

Para la juventud, Montebello cuenta con grupos juveniles como el Grupo Juvenil Shalom y el Grupo Juvenil VIVARTE, con 26 y 24 miembros respectivamente. Los programas juveniles se enfocan en salud, educación, recreación, cultura, emprendimiento y formación participativa, así como en la protección de los derechos de los jóvenes y la promoción de convocatorias para estudios y programas técnicos. Finalmente, el municipio apoya a los adultos mayores con 27 grupos distribuidos en diferentes veredas, beneficiando a un total de 454 personas con programas específicos de la administración municipal.

Finalmente, con relación al componente de seguridad, el municipio de Montebello presenta un nivel riesgo Medio Bajo de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV según la Unidad Para las Victimas (UARIV, 2022). Montebello es uno de los municipios con bajos índices de conflictos de orden público, variable que incide de manera positiva en a la hora de dinamizar el mercado de tierras, pues tanto pobladores como agentes externos sienten seguridad en el territorio, en la compra y venta de sus tierras, oportunidades e inversiones que se puedan presentar.

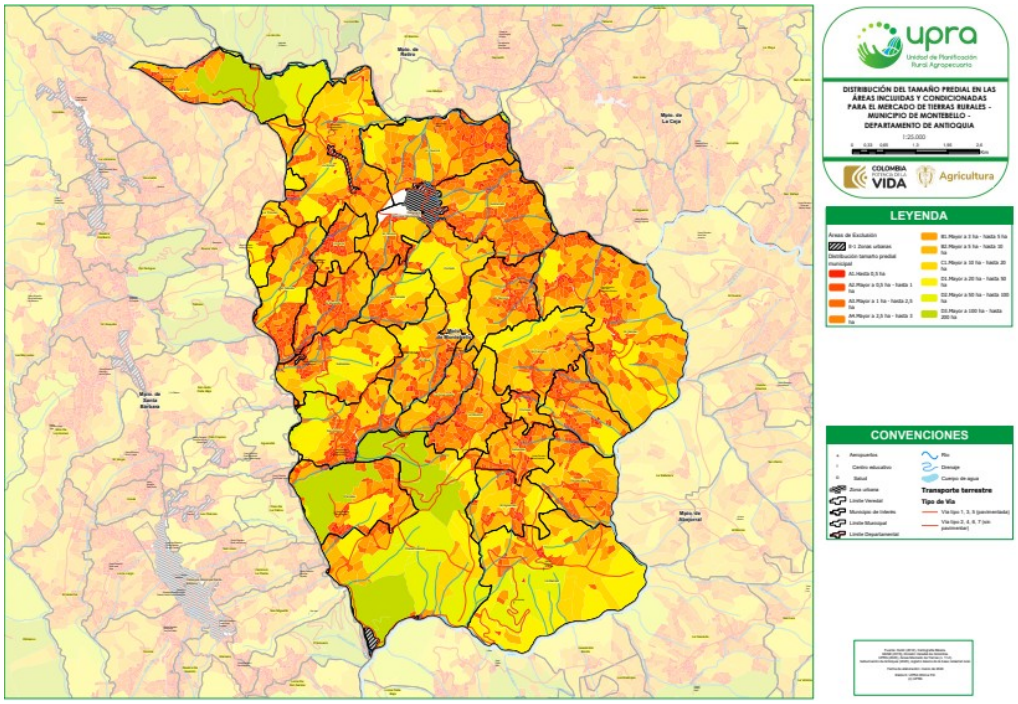
2.2.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Montebello, para el año 2024 según las proyecciones de población calculadas con base en los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV) (DANE, 2018), cuenta con 26.870 habitantes, su cabecera municipal registra 11.555 habitantes que representan el 43%, en la zona rural dispersa y centros poblados se ubican el restante (15.315 habitantes) representando el 56% del total de la población.

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

El mapa de distribución del tamaño de la propiedad rural en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras elaborado por la UPRA muestra que el municipio de Támesis en su mayoría presenta minifundios con predios con tamaños inferiores a 5 ha, equivalentes al el 85,41% del total de los predios del municipio, abarcando aproximadamente 7.168 ha. equivalente al 25,87% del total de las áreas incluidas y condicionadas del municipio; en la zona norte del municipio donde predomina la actividad agropecuaria se observa predominio de predios con áreas superiores a 20 ha y en el rango mayor a 200 ha hasta 500 ha. hay muy pocos predios.

Figura 7. Distribución del Tamaño de la Propiedad Rural municipio de Montebello.



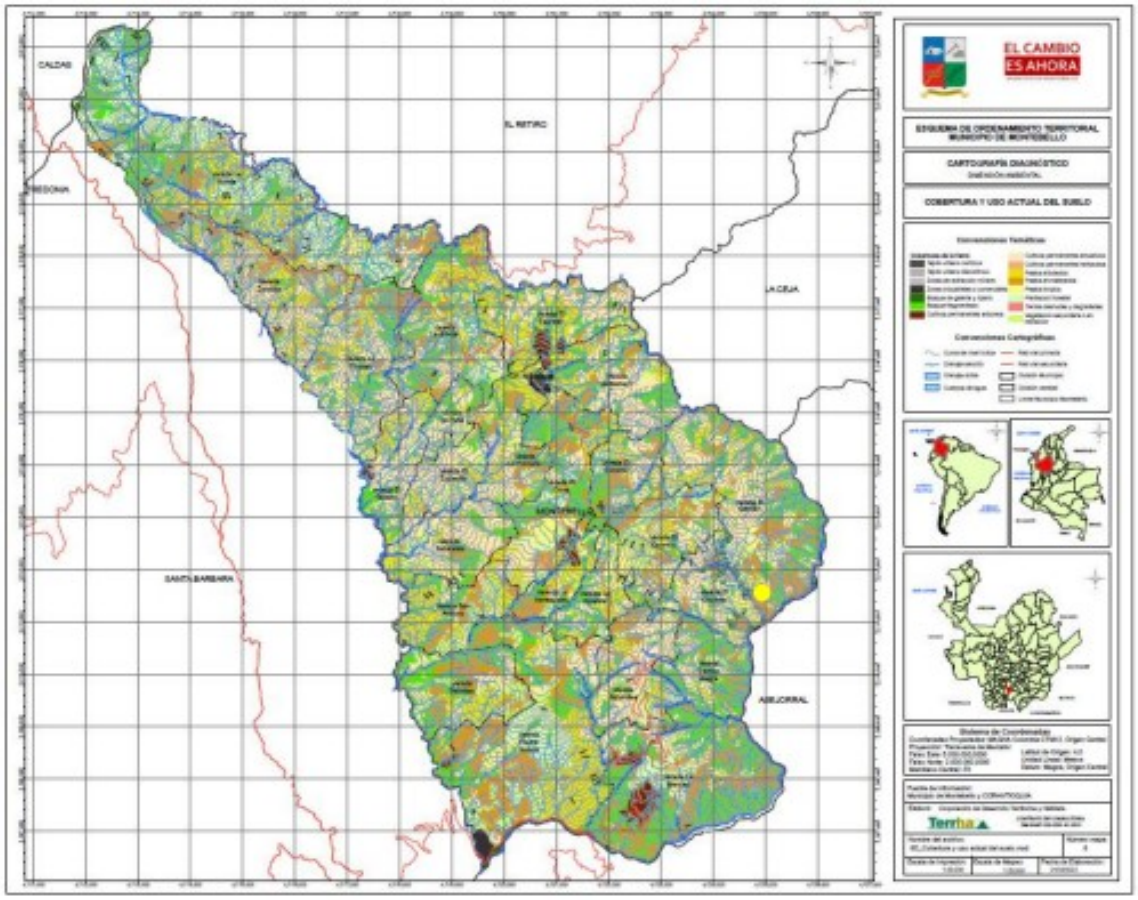
Fuente: UPRA, (2023).

2.2.3. **Dimensión de ordenamiento territorial rural**

Aprueba su Esquema de Ordenamiento Territorial a través del Acuerdo No 05467-200-0201- 012-2022, del 17 de noviembre de año 2022, por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo; se determinan los usos del suelo para el área urbana y rural. Enfocando esta última en el desarrollo del territorio agrícola, pecuario y zonas de protección que garanticen la conservación y preservación de los recursos naturales:

"Artículo 117" Áreas Morfológicamente Homogéneas: Los usos del suelo rural deben corresponder a lo establecido en el Mapa de Formulación RZ.

Figura 8. Mapa de usos principales del suelo rural del municipio de Montebello



Fuente: (Alcaldía de Montebello, 2022)

El suelo de protección rural en el Municipio de Montebello se clasifica en las siguientes categorías según la normativa vigente:

La norma contempla usos de acuerdo con la pendiente del terreno, es así como, la zona agrícola con símbolo DA1 se puede dar en terrenos con pendientes hasta de 30° con cultivos semi limpios de carácter intensivo, mientras que las zonas agropecuarias (DA2), donde los terrenos presentan pendientes moderadas que requieren algunas prácticas de manejo para el establecimiento de cultivos semi limpios y también se puede establecer arreglos silvo agropecuarios.

La norma establece una zona agroindustrial (DA3) en la cual se incluye pendientes moderadas y zonas con pendiente ondulada, las cuales requieren también prácticas de conservación de suelos para poder establecer cultivos semi limpios y silvo agropecuarios. Como se observa la norma propende por la conservación de los suelos teniendo en cuenta la fisiografía general que presenta el municipio.

La norma también contempla y define varias condiciones para la conservación tales como las pendientes fuertes, los nacimientos de agua, las rondas alrededor de estos cauces, las zonas de inundación, con lo cual propende por la conservación del recurso hídrico en especial. También establece zonas de protección paisajística y ambiental en aquellos sitios que tengan ecosistemas que cumplan esta condición, los cuales están sujetos a estudios de caracterización ecológica para su manejo y protección.

Se da especial importancia a la protección de las microcuencas abastecedoras donde se surten los acueductos de la región, los cuales son objeto de estudio y manejo especial.

En la norma de uso del suelo se contempla igualmente zonas de interés histórico y cultural, las cuales se deben conservar dado su carácter arquitectónico y paisajístico y de identidad de la región.

Igualmente se destaca la provisión que se hace de una zona industrial y una zona para la explotación minera, dada la presencia de minerales en la zona como talco, mármol, caliza, oro y plata, bajo normativas ambientales vigentes.

En Montebello, los centros poblados se enfocan en la agricultura, trabajando las tierras principalmente para cultivos. Aunque actualmente no se realiza transformación de fique, existe un interés en iniciar esta actividad. Las zonas como El Orival y La Inmaculada han visto un aumento en parcelaciones, lo que ha generado conflictos en el uso del suelo. De acuerdo con el EOT, se requiere un mínimo de 2.600 metros cuadrados por predio para nuevas parcelaciones.

La minería en Montebello se limita a la extracción legal de materiales en El Olival, cumpliendo con la normativa vigente, y no hay actividades relacionadas con la minería de hidrocarburos. El turismo en el municipio se centra en Sabaneta, con un enfoque en turismo complementario y religioso, así como turismo ecológico, siempre procurando no afectar la agricultura.

El municipio no cuenta con una industria significativa y los corredores viales no están asociados a comercio. Existen zonas relevantes de protección estipuladas en el EOT, y se deben considerar áreas de riego de inundación y remoción en masa, particularmente en las veredas Piedragalana y Zarcitos, para mitigar riesgos naturales.

2.2.4. **Componente de ordenamiento productivo agropecuario**

El En el componente de ordenamiento productivo agropecuario de Montebello, el cultivo de café es predominante en la zona media, abarcando áreas como La Camelia, El Tablazo y La Trinidad, donde se cultiva una vez al año. La producción de café requiere una inversión de aproximadamente 15 millones de pesos por hectárea. En la zona alta, se destaca el cultivo de aguacate Hass, mientras que en la zona baja se concentran los cítricos, con una inversión de entre 8 y 9 millones de pesos por hectárea.

Tabla 3. Área y rendimiento de los principales cultivos en Montebello

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año - semestre	RENDIMIENTO Ton/Ha
Café	1104,13	0,88
Limón	67,00	8,00
Mandarina	9,00	5,00
Naranja	13,00	4,00
Aguacate (todas las variedades)	118,00	8,00

Fuente: (UPRA, 2022)

La ganadería es limitada, con una capacidad de carga de tres unidades en la zona alta. También se produce yuca, utilizada principalmente para la producción de pancoger. La comercialización de estos productos ocurre principalmente a nivel interno y a través de intermediarios, con una presencia destacada de agroindustrias pequeñas, como la asociación AMEN, que se especializa en la transformación del café.

La Camusal es conocida por su producción de aguacate, mientras que Palmitas se distingue por el cultivo de mango y guanábana. En general, toda la parte media del municipio está dominada por la producción de café, mientras que las legumbres y hortalizas se importan de Medellín, sin un comercio significativo con municipios aledaños.

2.2.5. **Dimensión económica**

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

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: son tierras de cordilleras de relieve complejo, ubicadas al costado norte del municipio en límites con los municipios de Santa Barbara y el Retiro, en la vereda Zarcitos, son tierras de baja fertilidad, susceptibles a la erosión. Constituyen áreas que deben dedicarse a la protección y regeneración del medio, con predominio de valores potenciales de 23 y 38 puntos y pendiente fuertemente inclinada (f), de difícil acceso por falta de vías.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Estas tierras se localizan en zonas de cordilleras con un relieve complejo, situadas en el costado suroriental del municipio, en el límite con el municipio de Abejorral. Las veredas involucradas incluyen Palmitas, Piedra Galana, La Merced, Campo Alegre, Churímo y El Gavilán. Se trata de terrenos de baja fertilidad y vulnerables a la erosión, lo que las convierte en áreas que deberían ser destinadas principalmente a la protección ambiental y la regeneración del ecosistema. Predomina en ellas un valor potencial de 30 puntos y presentan una pendiente fuertemente inclinada (f), lo que dificulta el acceso debido a la falta de vías adecuadas. A pesar de esto, se cultiva café en la zona.

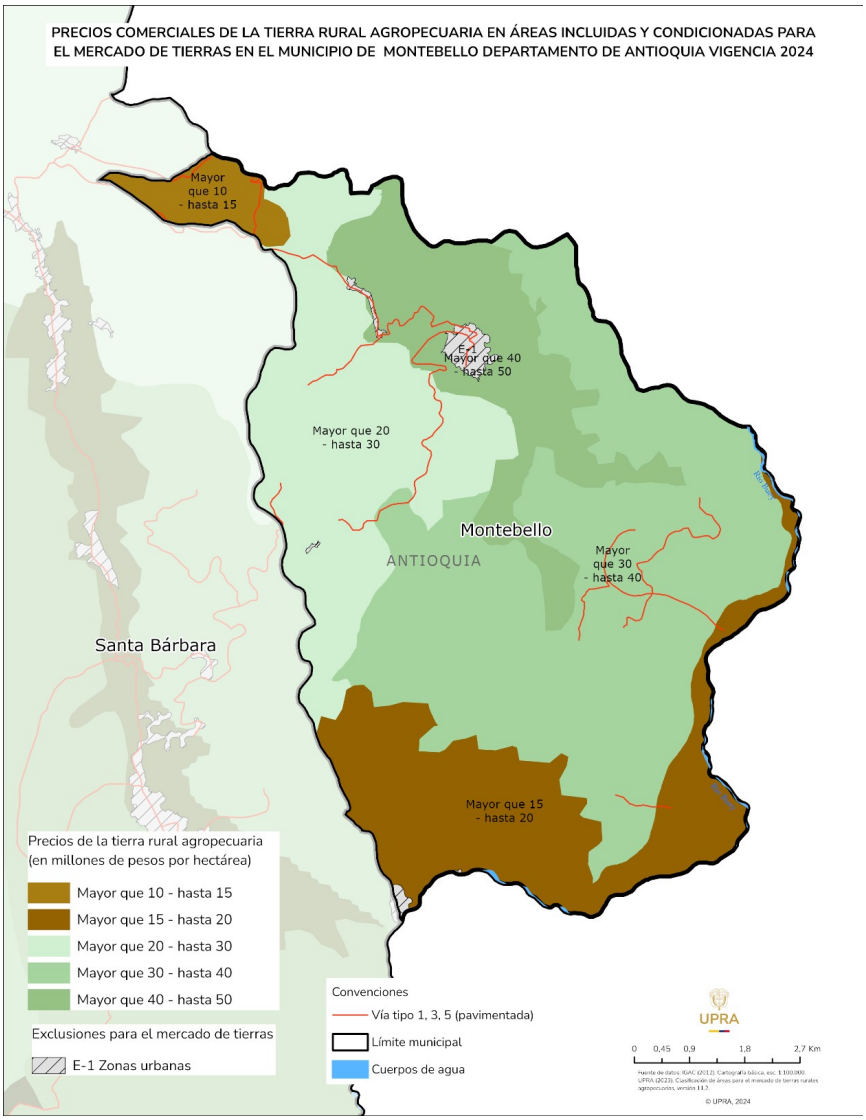
Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Estas tierras, de topografía empinada y predominio de pendientes (e y f), se encuentran en el costado occidental del municipio, abarcando sectores de las veredas San Antonio, Sabaletas, La Camelia, El Encenillo, El Obispo, La Peña Tablazo, La Trinidad y La Granja. Son suelos de baja capacidad productiva, con valores potenciales predominantes de 23 y 30 puntos. El valor unitario del terreno se ve afectado por el difícil acceso, con vías en estado de regular a malo, aunque todos estos sectores cuentan con acceso vehicular. Estos suelos son más apropiados para la rehabilitación ambiental, aunque en la zona se observan cultivos de café

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: zona ubicada en las veredas Palmitas, Piedra Galana, La Inmaculada, La Quiebra, Sabanitas, El Aguacate, La Merced, Campo Alegre, Churímo, El Gavilán, Getsemaní, El Caunzal, El Socorro, El Carmelo, y Portugal, tierras actas para la actividad agrícola por norma y uso actual, con pendiente predominante (f), con valores potenciales entre 30 y 38 puntos. Suelos actos para la producción agrícola especialmente de café, aguacate y plátano.

Mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea: Las zonas con topografía inclinada y predominio de pendientes (e) se caracterizan por contar con vías en un estado aceptable de conservación y un valor potencial predominante de 38 puntos. Estas áreas disponen de acueducto veredal y

suministro de energía eléctrica, además de estar situadas cerca del casco urbano. Este rango de precios se observa en la zona central, específicamente en las veredas La Granja, El Caunzal, Getsemaní, El Obispo, Cortado, El Socorro, San Antonio, La Inmaculada y La Quiebra. El tiempo de desplazamiento hasta la cabecera municipal es inferior a una hora. Los suelos de esta región son aptos para la producción agrícola, con cultivos destacados como café, aguacate, caña y plátano.

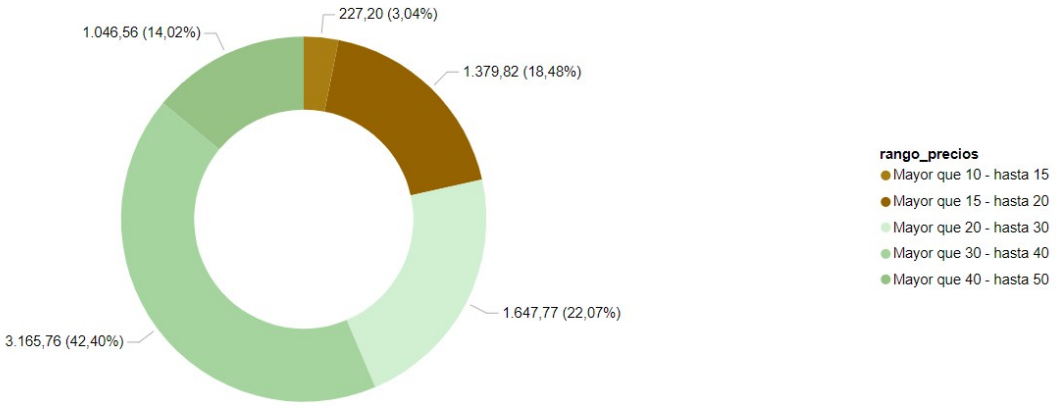
Figura 9. Mapa rango de precios comerciales de la tierra rural en Montebello



Fuente: UPRA (2023)

La siguiente gráfica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Montebello, donde el rango de precio predominante es mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea con un 42,40% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras rurales.

Figura 10. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Montebello



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 4. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Montebello.

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	227,20	Zarcitos	35 a 40	Menor a 1h	Hasta 0,5 ha	Protección, agrícola
Mayor que 15 hasta 20	1.379,82	Palmitas, Piedra Galana, La Merced, Campo Alegre, Churímo y El Gavilán.	35 a 40	Menor a 1h	Hasta 0,5 ha	Protección, agrícola
Mayor que 20 hasta 30	1.647,77	San Antonio, Sabaletas, La Camelia, El Encenillo, El Obispo, La Peña Tablazo, La Trinidad y La Granja	27 a 34	Menor a 1h	Hasta 0,5 ha	Agricultura
Mayor que 30 hasta 40	3.165.76	Palmitas, Piedra Galana, La Inmaculada, La Quiebra, Sabanitas, El Aguacate, La Merced, Campo Alegre, Churímo, El Gavilán, Getsemaní, El Caunzal, El Socorro	35 a 40	Menor a 1h	Hasta 0,5 ha	Agricultura
Mayor que 40 hasta 50	1.046,56	La Granja, El Caunzal, Getsemaní, El Obispo, Cortado, El Socorro, San Antonio, La Inmaculada y La Quiebra	35 a 40	Menor a 1h	Hasta 0,5 ha	Agropecuario

Fuente: UPRA (2023).

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

Tabla 5. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Montebello

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola	$400.000	Ha	Mes	
Pecuario - Ganadería				El valor del arriendo depende de la utilidad no de la cantidad de cabezas de ganado

Fuente: UPRA (2023).

2.2.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Montebello

El municipio de Montebello, ubicado en el suroeste de Antioquia, cuenta con una variedad de características climáticas, sociales, productivas y de ordenamiento territorial que influyen en los precios de la tierra.

Montebello cuenta con suelos aptos para cultivos como el café, el aguacate, la caña y el plátano, debido a su clima templado y frío. Sin embargo, las áreas más inclinadas presentan limitaciones productivas, requiriendo manejo especial para evitar la erosión. La infraestructura vial, aunque aceptable en algunas zonas, sigue siendo un obstáculo para la competitividad agrícola, ya que muchas áreas tienen difícil acceso. Esto afecta los costos de transporte y reduce la rentabilidad de los cultivos afectando los precios unitarios de las tierras.

El acceso a tierras productivas sigue siendo desigual, con una tendencia a la concentración de la propiedad en pocas manos, lo que limita la inclusión de

pequeños agricultores, la diversificación de la economía rural y la dinámica y mercado de las tierras rurales del municipio.

Montebello presenta signos de envejecimiento de la población rural, con la migración de jóvenes hacia zonas urbanas. Esto afecta la sostenibilidad de la actividad agropecuaria, ya que la mano de obra disponible se reduce con el tiempo.

Hay una baja participación de mujeres y jóvenes en la actividad agrícola, lo que indica la necesidad de programas que fomenten su integración en proyectos productivos y fortalezcan su capacidad para acceder a recursos y tierras.

Las áreas con pendientes empinadas y baja capacidad productiva deben ser manejadas con cuidado para evitar la erosión y la degradación ambiental. Estas zonas son más aptas para la conservación y rehabilitación, en lugar de actividades intensivas de agricultura. La conectividad entre las áreas rurales y urbanas es un factor clave para el dinamismo del mercado de tierras. Aunque el acceso vehicular está presente, la calidad de las vías es desigual, lo que afecta los precios y el uso del suelo.

2.3. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Pueblorrico

2.3.1. Dimensión contextual

El municipio de Pueblorrico se encuentra localizado a unos 120 kilómetros de Medellín, en la zona central del suroeste antioqueño. Su territorio de extiende aproximadamente en las coordenadas geográficas latitud 5°47’26”N y longitud 75°50’26”O, presentando los siguientes límites: por el norte con el municipio de Tarso, por el este con el municipio de Jericó, por el sur con el municipio de Andes y por el oeste con los municipios de Hispania, Bolívar y Salgar.

El Suroeste está localizado entre la vertiente occidental de la Cordillera Central y la vertiente oriental de la Cordillera Occidental, conformando el Cañón del Río Cauca, que influye notablemente en el clima de la región y la cuenca del Río San

Juan. La cabecera urbana de Pueblorrico se encuentra a una altura de 1800 metros sobre el nivel del mar y tiene una temperatura ambiente promedio de 18°C, definiendo tres zonas de vida a saber: Bosque húmedo Tropical (bh-T), bosque muy húmedo Premontano (bhm-PM) y bosque muy húmedo montano bajo (bmh-MB). Presenta tres pisos térmicos distribuidos así: cálido, 18 kilómetros cuadrados; medio, 51 kilómetros cuadrados y frío, 16 kilómetros cuadrados. Está variedad climática brinda la posibilidad de desarrollar diferentes tipos de cultivos, lo que puede considerarse como una condición atractiva dentro del mercado de tierras.

Geomorfológicamente en la zona se distinguen vertientes erosiónales con elevaciones que varían entre los 500 y 4080 mts. En las áreas de menor pendiente se conforman colinas y depresiones alargadas de relieve alargado, y en las de mayores pendientes, se presenta un paisaje con cañones profundos en "V" y escarpes erosiónales y estructurales de pendientes mayores al 30%.

En general El Suroeste es una de las subregiones con mayor número de problemas por amenazas de desastres, tanto por deslizamientos como por inundaciones debido a sus condiciones geomorfológicas, al mal manejo de sus cuencas hidrográficas y al desarrollo urbano en zonas de altas pendientes. El Municipio de Pueblorrico no escapa de esta situación, en el sector occidental de la zona rural, es atravesado por la falla geológica de Romeral, inactiva en la actualidad.

De acuerdo con datos UPRA (2023) el municipio tiene un área de 7.542,35 hectáreas, con topografía predominante 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 dificulta de acceso en alguna de sus veredas y por la susceptibilidad a la erosión.

La población total proyectada para el 2024 con base en el censo realizado por el DANE en 2018 es de 9.198 habitantes de los cuales el 43,40% se encuentran en área rural y el restante 56,60% en área urbana (TerriData, 2018), lo cual

evidencia la importancia de la condición urbana del municipio, sin dejar de lado la zona rural donde habita buena parte de la población, en concordancia con la clasificación de la categoría de ruralidad determinado como **Intermedio**.

En cuanto a la presencia de población étnica se reportan población indígena de 2,58%.

Pueblorrico, junto con los municipios de Jericó, Tarso, la Pintada, Venecia, Fredonia, Santa Bárbara Támesis, Valparaíso, Caramanta y Montebello para un total de 11 municipios que conforman la denominada "Región "Cartama".

De acuerdo con el Plan de Desarrollo Municipal de Pueblorrico, el municipio de divide en 19 veredas y 11 sectores. Las veredas son: La Sevilla, Sinaí, Mulato, Morrón, El Barcino, Hoyo Grande, Corinto, Mulatico, Patudal, La Pica, San francisco, El Cedrón, La Envidia, California, La Gómez, Santa Bárbara, Lourdes, La Berrio, La Unión y Castalia. Sectores: Encanto La Pradera, La Gallera, Cuatro Esquinas, El Aljibe, Aguacatal, La Bomba, Las Acacias, Rincón Santo, El Reten, Barrio Obrero, San Antonio, Puente Tierra y Centro Vida. La vereda Hoyo Grande es donde se presenta el menor rango de precios establecidos a Escala 1:100.000.

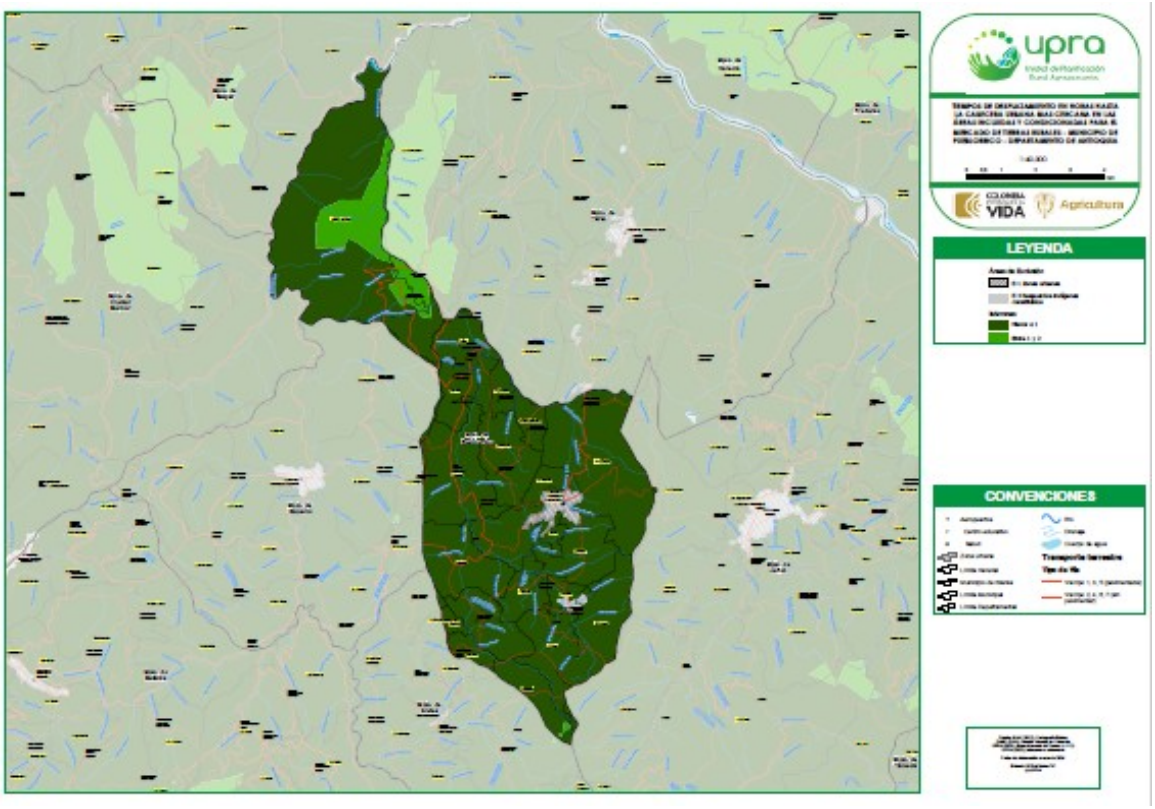
Pueblorrico tiene acceso con el municipio de Tarso y con Jericó por medio de vías que se encuentran pavimentadas, en buen estado son bastante transitadas, además se comunica con Andes y con Hispania por vías destapadas en aceptable estado. En general Pueblorrico se caracteriza por tener buen cubrimiento de vías que conecta la cabecera municipal con sus veredas, no obstante, no presentan cubrimiento y algunas se desmejoran notablemente durante el invierno generando dificultades de acceso, siendo este un factor negativo respecto al intercambio de todo tipo de actividad productiva agropecuaria. De acuerdo con información obtenida en el municipio, varias han sido intervenidas con placa huella sobre todo en los puntos críticos.

La vereda más lejana de la cabecera municipal y con mayor dificultad de acceso es Morrón, la cual se localizan al norte del municipio, compartida con el municipio de Tarso, con un tiempo de recorrido aproximado de una hora, 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 hacia el nororiente sectores que emplean entre una y dos horas para llegar a la cabecera municipal más cercana, tal como se ilustra en el mapa de Isócronas elaborado por la UPRA.

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



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, solo se considera un 20% con acueductos que distribuyen agua potable.

El internet se presenta especialmente en las escuelas rurales, pero su calidad es deficiente y sólo funcionan algunos operadores en específico. En la cabecera mejora la señal.

Entre las entidades que hacen presencia en el municipio se encuentran: El Banco Agrario, Banco caja Social, corresponsal Bancolombia y AV Villas, Comité de Cafeteros, Umata (secretaria de agricultura), Registraduría, notaría. No hay oficina de registro de instrumentos púbicos, para acceder a registros de transacciones o trámites similares, deben dirigirse al municipio de Jericó. De acuerdo con la UPRA el índice de informalidad se encuentre en el rango entre 25 – 50%, condición que dificulta medianamente la comercialización de tierras, la dinámica y el desarrollo de proyectos productivos del municipio.

El municipio cuenta con varias instituciones educativas hasta nivel de bachillerato en la cabecera municipal y en las veredas Sinaí y El Cedrón, las demás veredas tienen escuelas que cubren sólo la primaria, pero el acceso a los siguientes niveles de educación es bueno, toda vez que se encuentran a distancias relativamente cortas. Con relación a entidades relacionadas con la actividad de formación y productiva se hace mención al SENA que, aunque no tiene sede física si hace presencia con diferentes programas a demanda.

En cuanto a la prestación del servicio de salud, Pueblorrico dispone de un hospital de primer nivel, las veredas no cuentan con puestos de salud. Para atención más especializada hay que dirigirse a los hospitales regionales localizados en Ciudad Bolívar y Santa Fe de Antioquia o directamente a la ciudad de Medellín.

Dada la conformación montañosa de la región, el Suroeste presenta una gran riqueza hídrica, entre ella, dos de las más importantes hoyas hidrográficas colombianas, la del río Cauca y la del Atrato. El municipio de Pueblorrico no es la excepción, sus montañas son bañadas por los ríos San Juan, Mulatos, Mulatico, y algunas quebradas, como: La Leona, La Berrío, Las Colonias, Capote y otros más.

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 de carácter mixto (hombres y mujeres) dedicadas a la producción de cafés especiales destacando una asociación de mujeres dedicadas a varios emprendimientos a nivel artesanal, utilizando como materia prima residuos de cosecha. Los jóvenes hacen participación asociativa en actividades como la apicultura. Y el adulto mayor recibe atención en una sede denominada centro vida, donde desarrollan actividades lúdicas y a nivel de producción manejan una huerta utilizando lo cosechado para consumo interno y comercialización de excedente.

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.

En relación con el componente de seguridad, el municipio Pueblorrico presenta un nivel riesgo **Bajo** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, lo que podría considerarse un factor positivo dentro de la dinámica del mercado de tierras, sobre todo para inversores extranjeros.

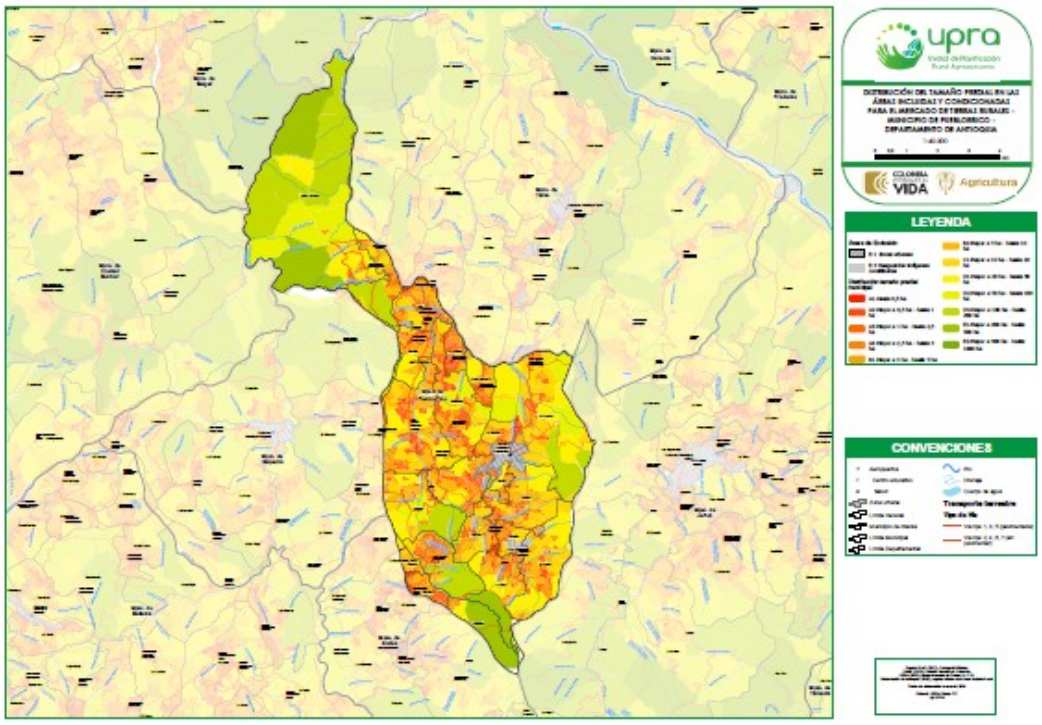
2.3.2. **Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural**

El municipio de Pueblorrico, registra un índice de informalidad del 35%, lo cual representa que el 35% 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 un 65% 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 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 mayor a 1ha hasta 2,5 ha en un 26,79%, seguido del rango hasta 0,5 ha, ambos porcentajes refieren a predios dentro de las áreas incluidos y condicionadas del mercado de tierras, esto indica que predominan los microfundios, ósea tamaños entre 0 – 3 ha, en parte esto es una condición poco ventajosa para la supervivencia de la población ya que se estaría por debajo de la UAF definidas en Pueblorrico, lo que podría afectar la dinámica del mercado de tierras en este municipio.

Figura 12. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Pueblorrico



Fuente: UPRA (2024)

2.3.3. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

La norma que regula el uso del suelo en el municipio corresponde al Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) aprobado mediante Acuerdo No 020 de 2000 "Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pueblorrico".

En el artículo 27 del EOT se define la zonificación del suelo rural en tres unidades, las cuales se establecen de acuerdos a criterios como la altura sobre el nivel del mar y en cada una de ellas se define el uso que se puede establecer.

La primera zona es la Unidad Hoyo Grande que se ubica en la parte noroccidental del municipio, ubicada en la cota entre 700 a 1800 metros sobre el nivel del mar, donde predomina la ganadería en su modalidad de cría y levante, situada especialmente en las veredas Sinaí y Morrón, este sector corresponde a los menores valores precios de la tierra encontrados en el estudio.

La segunda zona definida es la central, entre la cota de 1400 a 1800, donde se pueden desarrollar una agricultura comercial con énfasis en cultivos como el café, la caña panelera, el plátano y las hortalizas, y también se pueden establecer sistemas agroforestales con tecnología apropiada, en esta zona se dan mayores precios de la tierra, dado que Pueblorrico tiene nombre de ser un municipio de gran producción agropecuaria especialmente en productos como la panela de la cual se surte toda la región.

La tercera zona definida en la norma es la suroriental entre la cota de 1.800 a 2.300, ubicada en límites de los municipios de Andes y Jericó, en esta zona se da un precio de la tierra similar a la de la zona central, dada su ubicación cercanía a la cabecera municipal.

No se dispuso de plano de usos de suelo rural del municipio de Pueblorrico, 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 agrícola se encuentran especialmente al centro y sur del municipio los cuales están cultivadas principalmente en café, caña panelera y plátano. Al

norte del municipio se desarrolla ganadería y al oriente del municipio forestales, aguacate y ganadería.

Cabe anotar que en Pueblorrico se está dando el fenómeno de parcelaciones, pero enfocadas a la producción campesina, aunque aún no se encuentra normado este tipo de división. Los mayores precios de la tierra rural se presentan en la franja donde se localiza la cabecera municipal, no sólo por tener buenas condiciones de acceso, sino porque es la parte que presenta menor pendiente en el municipio, además de mejores calidades de suelo

El municipio dispone de lugares para el turismo ecológico, como El Salto de los monos, Quebrada La Capota, El Alto de las Águilas, El Caney entre otros, 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 y la industria, son actividades que no se desarrollan en el municipio, así que tan poco son objeto de conflicto de uso.

2.3.4. **Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario**

De acuerdo con el Plan de Desarrollo del municipio, la principal actividad económica de Pueblorrico es la agropecuaria. Sus principales cultivos son: el café, cuya producción anual alcanza a 1875 arrobas, la panela con 654.5 arrobas y el maíz con 338 arrobas. Produce buenas cantidades de frijol y plátano.

Los suelos se caracterizan por tener un ser de relieve fuerte falta si es fuertemente quebrado, susceptibles de erosión, utilizados para bosques, ganadería extensiva y cultivos permanentes y semipermanentes.

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. Para mitigar este problema, generaron la estrategia de hacer mercados campesinos domingo de por medio, incentivando de esta manera la producción y reactivando la

economía, toda vez que llegan personas de municipios cercanos a provisionarse en Pueblorrico.

La ganadería es considerada otra línea importante de producción, se enfoca a la producción de carne, el ganado se comercializa en pie principalmente en Medellín. Con las praderas existentes se obtiene una capacidad de carga de 2,0 UGG/Ha. La porcicultura también es desarrollada en el municipio de forma tecnificada.

El valor del jornal en la región para actividades agropecuarias se establece en $ 50.000 sin alimentación, para las labores relacionadas cultivos como café, caña, plátano y para la ganadería.

La tabla 3 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 6. Área y rendimiento de los principales cultivos en Pueblorrico

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Café	1.364,77	1,10
Plátano consumo interno	295,00	8,00
Aguacate	192,00	18,00
Caña panelera	170,00	35,00
Banano consumo interno	75,00	20,00
Limón Tahití	17,68	15,00
Yuca consumo en fresco	12,00	20,00
Maíz amarillo tradicional	7,00	1,80
Frijol	6,50	1,50
Cardamomo	5,00	3,00
Lulo	3,00	9,00

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Tomate	2,00	40,00

Fuente: (UPRA, 2022)

2.3.5. **Dimensión económica**

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

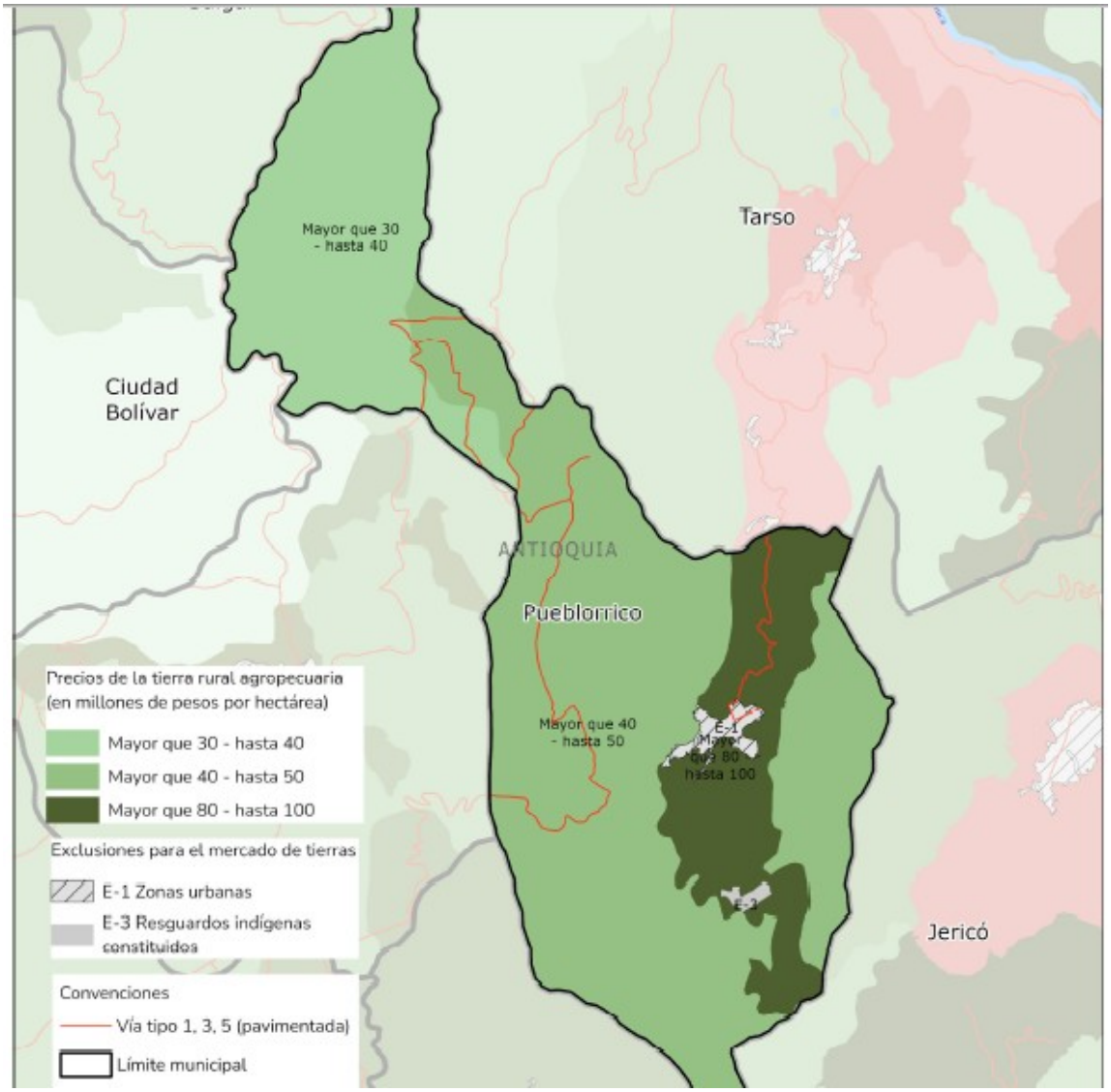
Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: Ubicada al norte del municipio principalmente en las veredas Hoyo Grande y Morrón. Predominan con el 82,62% tiempos de desplazamiento menor a 1 hora. Los valores potenciales predominantes con el 96,31% son del rango de 27-34 puntos, con capacidad productiva mala. Predominan con un 13,95% de predios en el rango hasta 0,5 ha, seguida con un 13,95% de predios en el rango mayor a 100 ha hasta 200 ha. Son zonas de topografía fuertemente quebrada con pendientes de rangos 25-50%. En este rango de precios predomina la ganadería.

Mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea: Ubicada al oriente y al occidente del municipio, principalmente en las veredas Sinaí, Corinto, Sevilla, La Gómez, California, Santa Bárbara, la Envidia, Mulato, Lourdes, Barcino, Yarumal, La Pica y la Unión. Con el 96,82% tiempos de desplazamiento menor a 1 hora. Los valores potenciales predominantes con el 57,47 % son del rango de 27 -34 puntos, con capacidad productiva mala. Predominan con 28,31% de predios en el rango mayor a 1 ha hasta 2,5 ha, seguido con 21,11% de predios en el rango hasta 0,5 ha. Son zonas de topografía fuertemente quebrada con pendientes de rangos 50 - 75%. En este rango de precios predomina el cultivo de café, caña, aguacate y yuca**.**

Mayor que 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea: Ubicada en la parte central del municipio, en franja que va de norte a sur, pasando por la cabecera, cubre principalmente en las veredas El Cedrón, Patudal, Castalia, Benio y parte de la Unión. Con el 100% tiempos de desplazamiento menor a 1 hora. Los valores potenciales predominantes con el 66,36 % son del rango de 53 -58 puntos, con capacidad productiva mediana. Predominan con 31,03% de

predios en el rango hasta 0,5 ha, seguido con 24,14% mayor a 1 ha hasta 2,5 ha. Son zonas de topografía fuertemente quebrada con pendientes de rangos 12 - 25%. En este rango de precios predomina la caña, yuca, plátano.

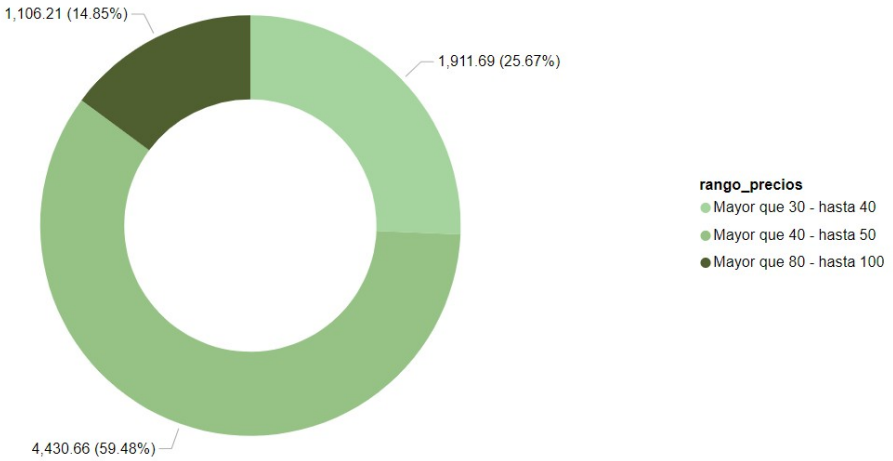
Figura 13. Mapa de Rangos de precios comerciales de la tierra rural en Pueblorrico



Fuente: UPRA (2024)

La siguiente gráfica muestra que el rango predominante mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea con un 59,48 % de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 14. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Pueblorrico



Fuente: UPRA (2024).

Tabla 7. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Pueblorrico.

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 30 hasta 40	1.911,69	Hoyo Grande y Morrón	27-34 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha y mayor a 100 ha hasta 200 ha	Ganadería
Mayor que 40 hasta 50	4.430,66	Sinaí, Corinto, Sevilla, La Gómez, California, Santa Bárbara, la Envidia, Mulato, Lourdes, Barcino, Yarumal, La Pica y la Unión	27-34 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha y mayor a 1 ha hasta 2,5 ha	Agricultura (cultivo de café, caña, aguacate y yuca)
Mayor que 80 hasta 100	1.106,21	El Cedrón, Patudal, Castalia, Benio y parte de la Unión	53-58 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha y mayor a 1 ha hasta 2,5 ha	la caña, yuca, plátano y parcelaciones campesinas.

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 8. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Pueblorrico

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Ganadería	$35.000	Cabeza	Mensual	Por cabeza de ganado. Unidad de Gran Ganado: 2,0 cabezas por hectárea.

Fuente: UPRA, (2024)

2.3.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Pueblorrico

El principal renglón en la economía de Pueblorrico es agricultura destacando el cultivo de café, seguido del plátano y la caña. El segundo renglón es la ganadería. 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 el regular estado de las vías, situación que es más crítica en época de invierno.

En el municipio de Pueblorrico 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. Excepto en la zona con rangos de precios más altos del municipio donde la calidad de los suelos es mejor, predominando los puntajes de 53 – 58 puntos con capacidad productiva moderada.

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 Pueblorrico presenta una informalidad en las tenencias de la tierra superior al 30%, condiciones 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.

2.4. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Salgar

2.4.1. Dimensión contextual

El Municipio de Salgar está ubicado en la Cordillera Occidental, en la vertiente izquierda de la cuenca del río Cauca, a 101 kilómetros de Medellín. Pertenece a la subcuenca del río Barroso, tributario del río San Juan, afluente del Cauca. Hace parte de la región conocida como Suroeste Antioqueño. Limita al Norte con Urrao y Betulia; al Oriente con Concordia, Tarso y Pueblo Rico; al Sur con Ciudad Bolívar y al Occidente con el Departamento del Chocó.

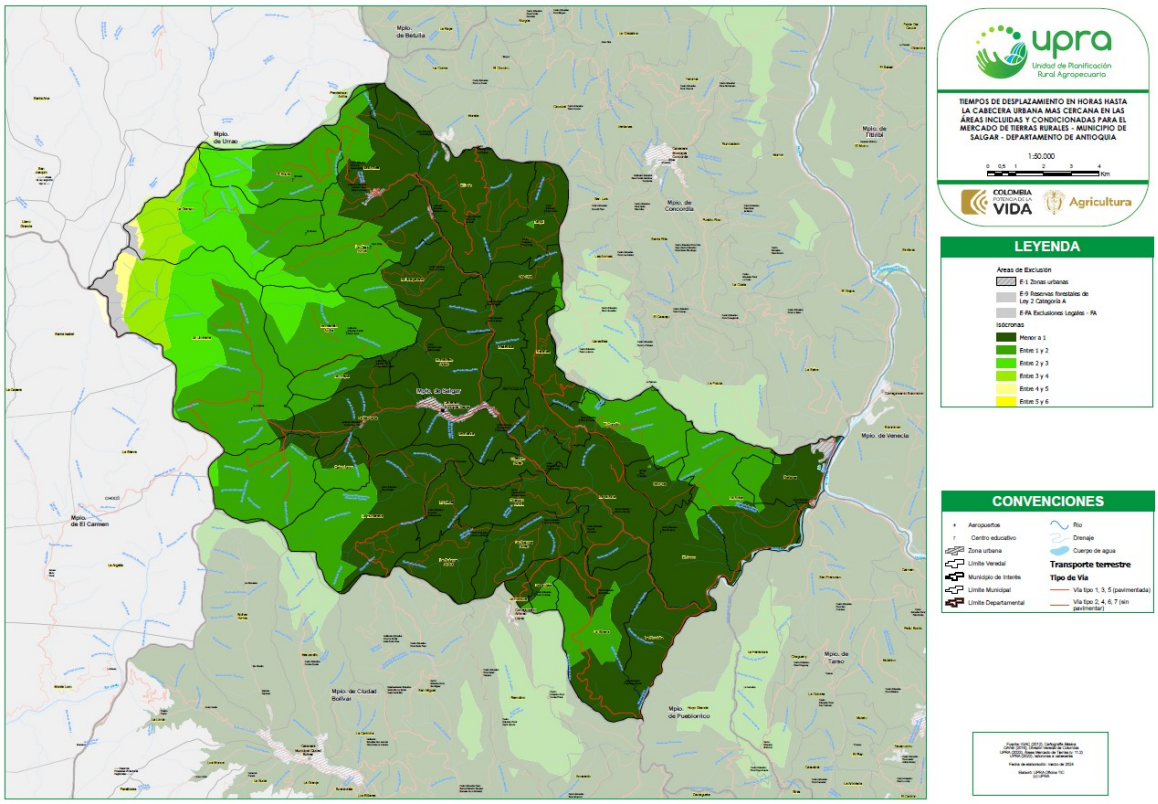
La extensión total del municipio de Salgar es de 29.139,66 ha, lo que representa el 0,46% del área departamental En general, la altura sobre el nivel del mar varía entre los 600 y los 3.600 m. En Salgar, el clima es cálido en las riberas de los ríos Cauca y San Juan, gélido en el Cerro Plateado y templado en la mayor parte del territorio restante.

Debido a esta distribución del territorio, el municipio de Salgar ofrece variedad de climas, acompañados de variaciones de temperatura y precipitación que posibilitan el desarrollo de diferentes tipos de cultivos y de explotaciones, las cuales se constituyen en una ventaja para el mercado de tierras, ya que los posibles oferentes encuentran variedad de opciones para establecerse en alguna región de acuerdo a sus preferencias, y de igual manera permite tener una oferta de productos interesantes para sacar al mercado.

En la zona caliente a orillas del río San Juan y el rio Cauca, se desarrollan cultivos de críticos y explotación ganadera en la zona media se desarrolla la mayor oferta de productos como el café, caña panelera, plátano, yuca que garantizan por una parte abastecimiento para el consumo y los excedentes para comercializar para otros mercados, dada la facilidad de acceso y salida hacia otros mercados.

De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT), En lo referente a la organización político-administrativa, además de la zona urbana, el Municipio está conformado por cuatro corregimientos y 32 veredas, a saber: Corregimiento de La Cámara, Corregimiento de El Concilio, Corregimiento de La Margarita y Corregimiento de Peñalisa. Las veredas más lejanas y de más difícil acceso se encuentran en el costado noroccidental del municipio en las veredas La Liboriana y El Granizo, un habitante desde el perímetro urbano del municipio de Salgar puede tardar hasta esta vereda aproximadamente entre 4 y 5 horas por el mal estado de las vías. Luego podemos identificar en el costado occidental de las mismas veredas tiempos de desplazamientos entre 3 y 4 horas desde el casco urbano. Posteriormente encontramos las veredas La Liboriana, El Roblal, Montebello Arriba y La Calara Arriba, con tiempos de desplazamiento entre 2 y 3 horas de desplazamiento a la cabecera municipal.

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



Fuente: UPRA (2024).

En el costado occidental del municipio encontramos las veredas El Concilio, Moñitos, La Botija y Peñalisa con tiempos de desplazamiento que varían entre 1 y 2 horas. 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 rurales la cobertura de acueducto es muy baja de menos del 10% ya que 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. La energía eléctrica presenta una cobertura aproximada del 90,0%, según lo evidenciado en la entrevista realizada.

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

El municipio cuenta con la presencia institucional del Banco Agrario, Bancolombia, Davivienda, corresponsales bancarios de Bancolombia, no cuenta sede de la Superintendencia de Notariado y Registro, no tiene instalaciones del SENA, cuenta con un juzgado, sede de la fiscalía y una notaría. Esta condición conlleva a que los habitantes del municipio tengan que incurrir en gastos adicionales en la búsqueda de las instituciones faltantes como el desplazamiento a otros municipios.

Para atender la demanda actual del servicio educativo, Salgar cuenta con una institución educativa urbana que funciona en cinco sedes, así como con 32 Centros Educativos Rurales, en el ámbito urbano, el municipio cuenta con una

(1) Institución Educativa con cuatro (4) secciones, ninguna institución cuenta con énfasis agropecuario.

En el Municipio de Salgar, hacen las veces de instituciones prestadores del servicio de salud: La Empresa Social del Estado -ESE- Hospital San José; Servi Salgar que es una entidad privada que presta servicio a usuarios afiliados a EPS contributiva y opera hace unos 12 años en el municipio atendiendo servicios en odontología, laboratorio clínico, medicina general y farmacia. (Alcaldá Municipal de Santa Barbara, 2020).

El municipio de Salgar 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 Salgar existen agremiaciones enfocadas en el desarrollo agropecuario de los principales productos generados en el municipio, dentro de las cuales se pueden mencionar: Asociación de Paneleros del Municipio de Salgar ASOPASA, Asociación de Apicultores de Salgar Asoapisa, Asociación De Productores Agrícolas de Salgar y Corporación Agraria y cafetera. 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 Salgar presenta un nivel riesgo **Medio** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, siendo el Índice más alto en relación con los 22 municipios que son objeto del presente estudio, lo cual afecta negativamente el mercado de tierras por las limitaciones propias que esta condición implica tales como falta de seguridad y confianza para la libre comercialización de los inmuebles y cultivos producidos.

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 se evidencia un relevo generación en el sector rural, desencadenando una ampliación de la brecha del envejecimiento, que se agudizar por la migración de los jóvenes a las zonas urbanas.

De acuerdo con la proyección DANE en 2023 en Salgar se encuentran tenía 19,153 habitantes: 9,603 mujeres (50.1%) y 9,550 hombres (49.9%). En 2023 Salgar tenía 3,272 adultos mayores: 1,648 mujeres (50.4%) y 1,624 hombres (49.6%). Los adultos mayores representaban el 17.1% de la población total de Salgar en 2023. La oferta del municipio de Salgar para la atención de la población adulto mayor es reducida y la actividad laboral está encaminada hacia las actividades agropecuarias.

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

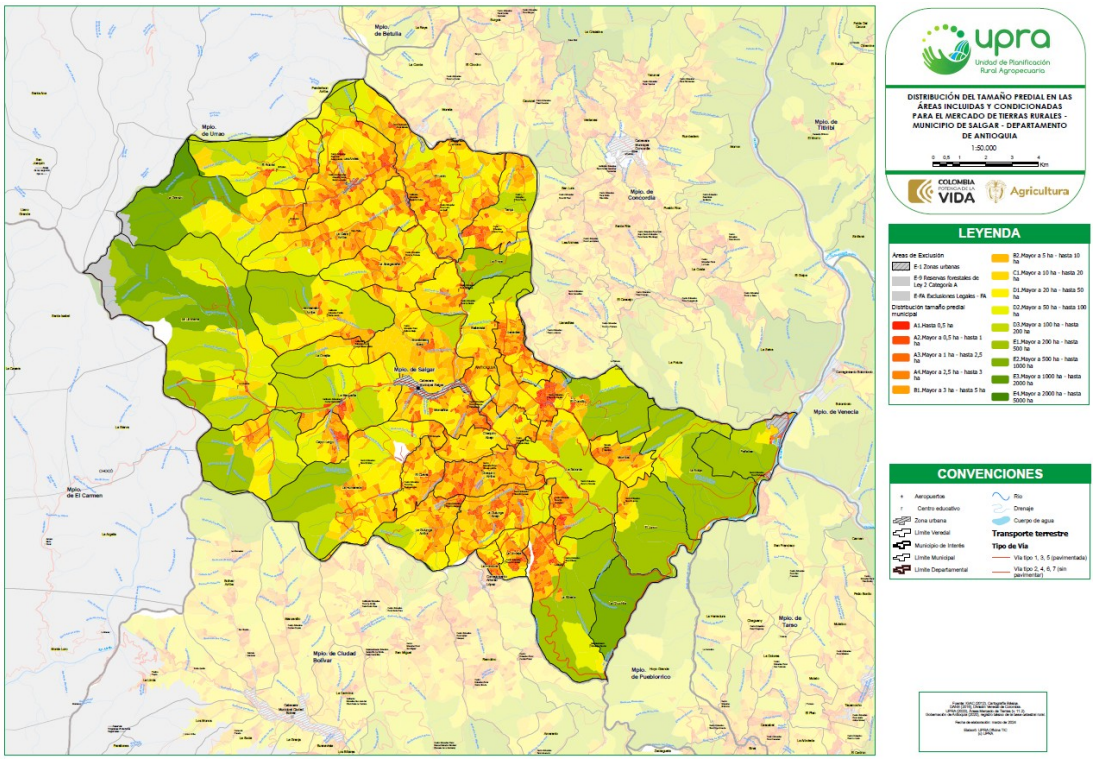
El municipio presenta una informalidad clasificada en un rango medio ya que el 42 % las negociaciones se hacen sin títulos formales. Las formas de adquirir la tierra son variadas, tales como, la adjudicación, la sucesión y la ocupación. El alto porcentaje de informalidad se puede explicar en la medida 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, anudado a los tiempos y costos de desplazamiento que se puede incurrir en diligencias de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos ubicada en el casco urbano del municipio de Urrao

Salgar se clasifica en la categoría de ruralidad "Rural". Corresponde a los municipios que tienen cabeceras de menor tamaño (menos de 25 mil habitantes) y presentan densidades poblacionales intermedias (entre 50 hab/km2 y 100 hab/km^2).

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

representan el 55,05% del área de Mercado de Tierras, 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, el segundo rango es el de 10 hasta 20 ha en veredas como, 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 Anima, por último, encontramos el rango de 0,5 hasta 1,0 ha 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.

Figura 16. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Salgar.



Fuente: UPRA (2024).

2.4.3. **Dimensión de ordenamiento territorial rural**

Mediante el acuerdo 063 de 2000 "Por Medio Del Cual Se Adopta El Esquema De Ordenamiento Territorial Del Municipio De Salgar ANTIOQUIA", se establecen los

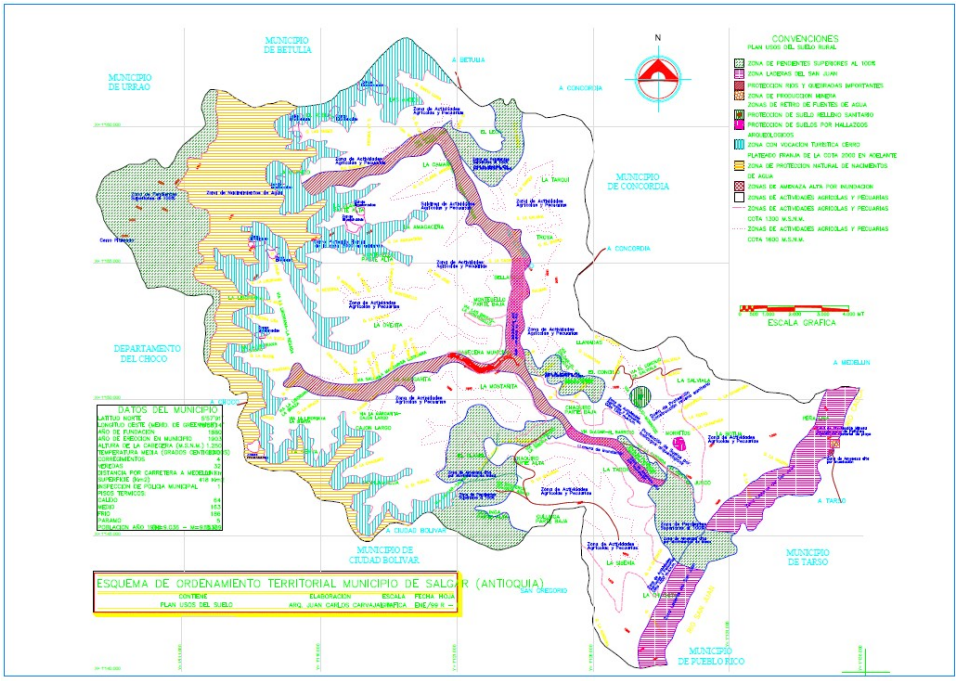
siguientes usos del suelo rural: En la revisión del EOT, (2000), en el ARTÍCULO 61. Para las zonas de actividades agrícolas y pecuarias la norma define el régimen de usos que se pueden dará en estas.

Contemplando en el uso principal el establecimiento de cultivos permanentes, como el café que se encuentra en todo del territorio municipal, como uso complementario se permite el establecimiento de sistemas agrícolas y pecuarios en asocio con arreglos forestales, que constituyen los sistemas silvoagrícolas y silvopastoriles, da opción de establecimiento de instalaciones agropecuarias acordes con el tipo de explotación que se esté adelantando en el predio, incluyendo la vivienda de tipo campesino.

La norma restringe la ganadería de tipo extensivo, esto acorde con la intención de un mejor aprovechamiento del suelo y prohíbe la modalidad de ganadería intensiva y otro tipo de usos que no permitan las actividades agrícolas y pecuarias, con esto se busca facilitar que la actividad agropecuaria en el municipio continue y no se disminuya su explotación.

Vale la pena resaltar que en el municipio no se presentan proyectos de vivienda campestre o parcelaciones plenamente desarrolladas.

Figura 17. Mapa usos del suelo rural



Fuente: EOT - Municipio Salgar (2000).

Respecto de los conflictos de usos planteados en el Plan Municipal de Desarrollo

Zona alta: "Se encuentran usos muy inadecuados debido a que muchas regiones de estas zonas son utilizadas en café y en pastoreo (cota 2200 en adelante), y por sus condiciones de susceptibilidad a la erosión, fuertes pendientes y alta pluviosidad restringen las posibilidades agrícolas y la ganadería, lo cual trae como resultado el deterioro total de los suelos por la falta de rotación de potreros".

Zona baja: "Se encuentran muy subutilizadas debido a que están dedicadas a la ganadería extensiva con sobrepastoreo, contribuyendo al deterioro del medio; en cambio, si se trabajara con pastos mejorados y rotación de potreros las capacidades de carga podrían duplicarse y darles una mayor utilización a los suelos pudiéndose utilizar además para la siembra de algunos cultivos proteccionistas como la caña panelera y otros mencionados en los usos potenciales".

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

2.4.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

Salgar es un Municipio que se destaca por la producción cafetera, seguida de productos como el banano y el plátano, de igual manera son importantes la producción panelera y mielera en las veredas La Chaquira y Chaquira Abajo; el sector pecuario es representado por la producción bovina de ganado de doble propósito, también encontramos actividad porcícola y avícola en menor escala.

En el municipio se presenta una situación particular asociada a la comercialización del café por parte de la empresa Green Company que lleva en la región 5 años y que generan empleo a la mujer y el adulto mayor. Los productos recogidos en el municipio se acopian y se comercializan en mercados de las ciudades de Medellín, de igual manera a la cabecera municipal de Salgar, los productos para el consumo local y regional.
El valor del jornal para actividades agropecuarias es de $60.000 a $70.000 si es libre en horario de 7 a 5 pm.

La tabla 2 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 9. Área y rendimiento de los principales cultivos en Salgar

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Café	6.313,02	0,96

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Banano consumo interno	540,00	25,00
Plátano consumo interno	229,00	12,00
Aguacate Hass	133,90	15,00
Limón Tahití	81,00	15,00
Frijol	70,00	0,80
Maíz Amarillo Tradicional	30,00	1,70
Naranja Valencia	23,80	20,00
Caña de Azúcar	12,00	70,00
Mandarina Arrayana y/o Oneco	8,50	30,00
Aguacate Papelillo	7,00	13,00

Fuente: EVA (2022).

2.4.5. **Dimensión económica**

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

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Corresponde a las zonas de topografía muy escarpada, acceso por vías destapadas en regular y mal estado de conservación en algunos sectores no hay accesibilidad vehicular, si bien los tiempos de desplazamiento desde la cabecera urbana predominan entre 1 y 2 horas, existe sectores en los cuales estos tiempos de desplazamiento desde el casco urbano pueden incluso llegar entre 4 y 5 horas. Esta zonificación de precios se ubica en el costado noroccidental del municipio en las veredas: la Liboriana, La Granizo, de igual manera este valor se encuentra en una franja ubicada en el costado occidental de la vereda La Humareda. La accesibilidad a este sector se da a través de vías vehiculares sin pavimentar en mal estado. Estos sectores presentan valores potenciales más bajos del municipio, entre 27 y 34 puntos.

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía muy escarpada, acceso por vías destapadas en regular y mal estado de conservación, los tiempos de desplazamiento desde el casco urbano menor a 1 hora (66,75%) y en menor medida entre 1 y 2 horas (28,90%). Respecto de valores potenciales predominan entre 27 a 34 puntos. Principalmente en el costado norte del municipio en las siguientes veredas: Los Andes, El León, La Clara Arriba, Tarqui, La Amagaceña, La Troya, Montebello Arriba, La Ovejita en el sector sur encontramos las siguientes veredas La Siberia, La Cuchilla, El Junco, en el sector central del municipio en las veredas Moñitos y La Taborda.

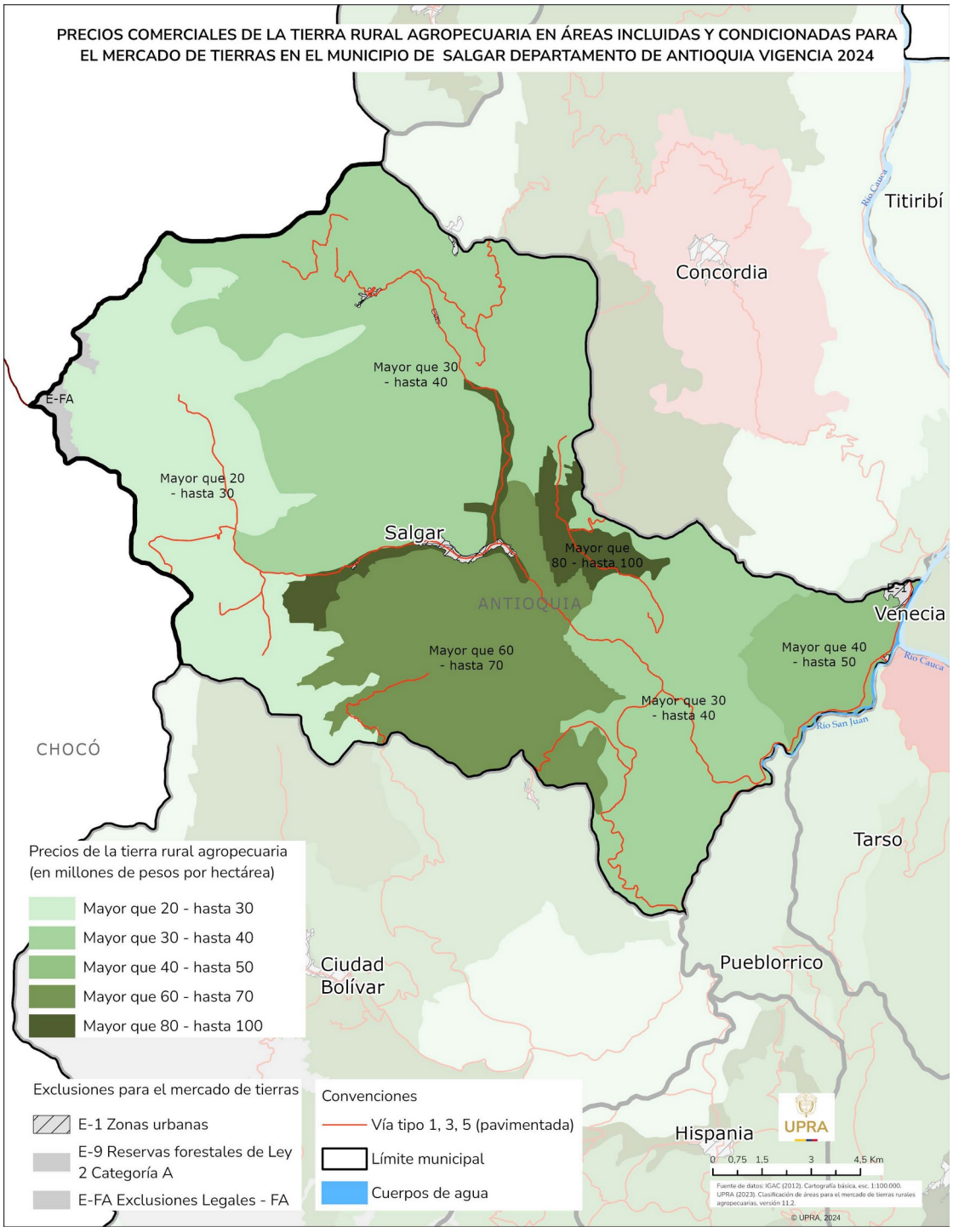
Mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía inclinada, acceso por vías destapadas en regular estado de conservación, con tiempos de desplazamiento predominantemente menores a 1 hora (70,12%), valores potenciales mayores varían entre 35 a 40 puntos. Principalmente en las veredas La Botija y Peñalisa, ubicadas al costado oriental del municipio en límites con Venecia. Las variables de vías, valor potencial y cercanía al casco urbano definen el valor de esta zona.

Mayor que 60 hasta 70 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, valores potenciales predominantes entre 19 a 26 puntos. Principalmente en las veredas Montañita, Chaquiro Abajo, Chaquiro Arriba, El Clavel, La Humareda, La Gulunga Arriba, La Gulunga Abajo, en el costado sur del 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 80 hasta 100 millones por hectárea: Zonas de topografía moderadamente escarpada, acceso por vías vehiculares en regular y buen estado de conservación, con tiempos de desplazamiento desde el casco urbano menor a 1 hora en promedio valores potenciales mayores varían entre 35 a 40

puntos. Pertenece a una franja ubicada en el corredor vial de la vía que comunica con el municipio de Tarso, de igual manera se encuentra en parte de las veredas Llanadas y El Concilio encontrándose muy cerca del casco urbano del municipio. Las variables de vías, valor potencial y la cercanía al casco urbano definen el valor de esta zona.

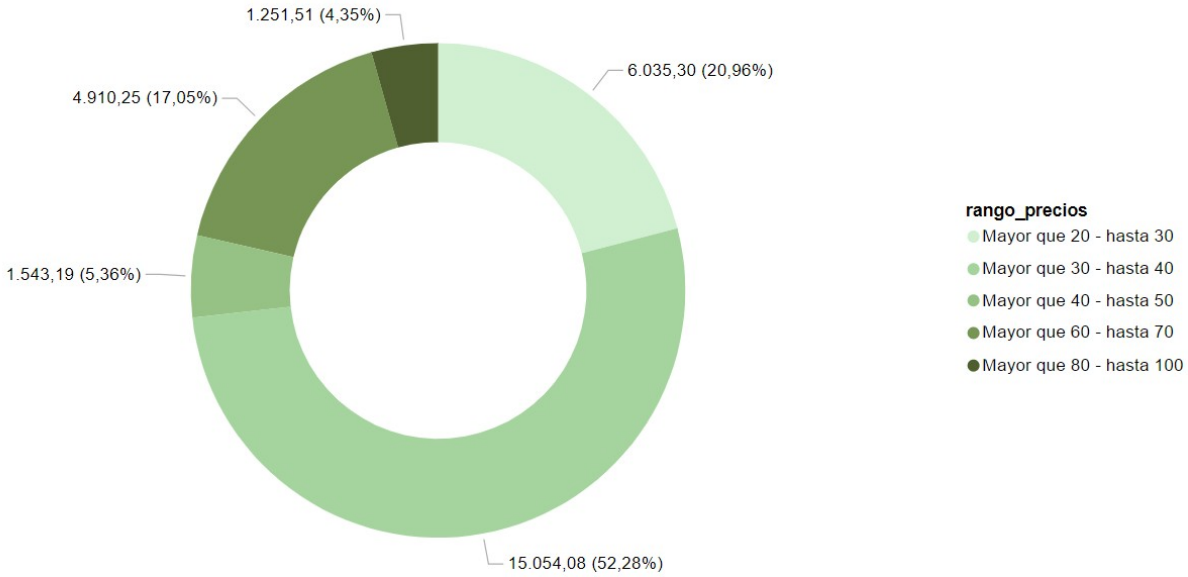
Figura 18. Mapa de unidades de reglamentación de uso de suelo del municipio de Salgar.



Fuente UPRA (2023).

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 30 hasta 40 millones por hectárea con un 52,28% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 19. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Salgar.



Fuente: UPRA (2024).

Tabla 10. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Salgar

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	6.035,30	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	27 a 34 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 10 ha hasta 20 ha	Agrícola y pecuario.
Mayor que 30 hasta 40	15.054,08	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	27 a 34 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1,0 ha hasta 2,5 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 40 hasta 50	1.543,19	El León y San Antonio al costado occidental del municipio y las	35 a 40 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 0,5 ha hasta 1,0 ha	Agrícola y pecuario

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
		veredas Los Cibeles y La Valdivia, ubicadas al costado sur del municipio				
Mayor que 60 hasta 70	4.910,25	El Yerbal y los Animes costado norte del casco urbano municipio	19 a 26 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1,0 ha hasta 2,5 ha	Agrícola, pecuario
Mayor que 80 hasta 100	1.251,51	La Falda La Sucia y la Raya	35 a 40 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 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 pecuaria, pero en realidad es muy exiguo.

Tabla 11. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Salgar.

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola (especificar que cultivo sería)	De $ 1.000.000 a $1.200.000.	Ha	año	El valor de $1.000.000 a $ 1.200.000 por ha al año para la actividad pecuaria.
Pecuaria	$ 30.000	Cabeza	mes	El valor por cabeza es de $ 30.000 con una capacidad de carga de 1,3 animales por hectárea.

Fuente: Umata (2024).

2.4.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Salgar

La tenencia de la tierra influye notablemente en el valor unitario del suelo, ya que la informalidad es relativamente alta en el municipio hecho que desfavorece la seguridad jurídica ocasionando una alta oferta inmobiliaria asociada a usos industriales y habitacionales, tal como se muestra en la gráfica que muestra el Índice y categoría de informalidad por municipio en el departamento de Antioquia.

Los valores de la tierra están ligados a la clase de suelo y a la producción agropecuaria, con influencia indirecta de factores externos como la explotación minera representada en la extracción de material de cantera que en realidad es muy local generando un impacto moderado en el municipio.

Un aspecto muy importante en la región tiene que ver con la presencia en el municipio de la multinacional extranjera "Green Company Café" que lleva en el

municipio aproximadamente cinco (05) años y que genera trabajo para las mujeres y los adultos mayores del municipio

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

Existe una relación inversamente proporcional entre el tamaño del predio y el rango de precio comercial, es decir, a mayor valor los tamaños tienden a ser menores.

2.5. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Santa Barbara

2.5.1. Dimensión contextual

Santa Bárbara está ubicada en el flanco occidental de la Cordillera Central, en la Subregión del Suroeste Antioqueño. Se encuentra a 53 kilómetros de Medellín.

El municipio abarca un área de 18.500 Ha, distribuida en 5300 ha de piso térmico cálido, 10.200 ha de medio y 3.000 ha de frío. Limita al NORTE con los municipios de Caldas y Montebello, al ESTE con Montebello y Abejorral, al SUR con el departamento de Caldas y el municipio de La Pintada, y al OESTE con Fredonia. Según datos del DANE de 2022, la población de Santa Bárbara está proyectada en 28,034 habitantes.

Santa Bárbara presenta un clima tropical con una temperatura constante en alrededor de 19°C, el clima está marcado por una significativa precipitación anual que alcanza los 4,774 mm, distribuidos de manera desigual durante los meses. Los meses más lluviosos son enero, marzo y febrero, con precipitaciones de 881 mm, 773 mm y 594 mm respectivamente, mientras que los meses más secos son junio, julio y agosto, con precipitaciones que van desde 116 mm hasta

135 mm. La temporada de huracanes se extiende desde principios de junio hasta finales de noviembre, lo que puede influir en las condiciones climáticas durante esos meses.

La topografía escarpada de Santa Bárbara, influenciada por fallas geológicas densas y patrones estructurales norte-sur, crea un territorio marcado por cañones y ríos como el Poblanco y el Buey. Esta configuración geográfica, junto con las variaciones de precipitación y temperatura, da lugar a una diversidad de climas en cortos espacios (Alcaldá Municipal de Santa Barbara, 2020).

El clima de Santa Bárbara, caracterizado por su alta pluviosidad anual y temperaturas estables, influye significativamente en el mercado de tierras de la región. La abundante precipitación y las temperaturas constantes favorecen la agricultura, lo que puede incrementar la demanda de terrenos para cultivos debido a la capacidad de mantener una producción agrícola continua. Sin embargo, la alta pluviosidad también impone desafíos en el desarrollo inmobiliario, requiriendo inversiones adicionales en infraestructura para el drenaje y la prevención de inundaciones, lo que puede elevar los costos de desarrollo y mantenimiento.

Las propiedades en zonas propensas a inundaciones o deslizamientos pueden tener un valor reducido. Además, la temporada de huracanes y las lluvias intensas pueden influir en la estacionalidad del mercado, con un aumento en el interés y las transacciones durante los meses de menor precipitación, de junio a agosto.

El municipio de Santa Bárbara, situado en el departamento de Antioquia, Colombia, cuenta con una estructura política y administrativa bien definida, que se refleja en su división territorial. Esta división facilita la gestión del territorio y la administración de los recursos, promoviendo un desarrollo equilibrado entre sus diferentes zonas. Santa Bárbara está organizado en una cabecera municipal, que es el centro administrativo y comercial del municipio. Además, el municipio se compone de dos corregimientos que juegan un papel importante en la vida social y económica de la región:

Versalles: Este corregimiento se caracteriza por su actividad comercial, en gran medida debido a su ubicación estratégica en una troncal que lo conecta con otras regiones. Versalles también es un centro de servicios y comercio que facilita el acceso a bienes y servicios tanto para los residentes como para las áreas rurales circundantes.

Damasco: Reconocido por su enfoque turístico, Damasco ofrece diversas actividades recreativas y de ecoturismo, incluyendo parapente, senderismo y ciclo montañismo, destacándose como uno de los destinos turísticos más atractivos de la región. Este corregimiento es un motor de empleo, especialmente en el sector del turismo, con numerosas casas fincas y actividades agrícolas que complementan su economía.

Santa Bárbara cuenta con un total de 42 veredas, cada una con características y funciones específicas dentro del municipio. Estas veredas son las unidades territoriales más pequeñas y están distribuidas entre la cabecera municipal y los corregimientos. Las veredas se mencionan a continuación, clasificadas según su contribución a las actividades agrícolas clave:

Café: La producción de café es una de las actividades más importantes en Santa Bárbara. Las veredas más productivas en este sector incluyen: (El Guayabo, Las Mercedes, Morro Plancho, Palo Coposo)

Caña Panelera: Este cultivo también tiene un gran peso en la economía local, con veredas como: (Cordoncillo, La Esperanza, primavera, San Miguelito)

Maíz: Otro cultivo esencial es el maíz, y las veredas que destacan en su producción son: (Bellavista, Cordoncillo, Corozal, El Buey, Poblanco, primavera)

Otras veredas del municipio incluyen Aguacatal, Alto de los Gómez, Atanasio, Bellavista, Buena Vista, Camino a la Planta, Cordoncillal, Corozal, Cristo Rey, El Buey, El Helechal, El Vergel, Guamal, Guásimo, La Arcadia, La Liboriana, La Umbría, Loma de Don Santos, Loma Larga, Los Charcos, Morro Plancho II, Ojo de Agua, Paso de la Palma, Pitayo, Quiebra de Guamito, Quiebra del Barro, San Isidro Parte Baja, San José, San Miguelito, Tablaza, Úrsula y Yarumalito. En el

ámbito de los servicios públicos, la comunidad ha alcanzado un importante hito en términos de cobertura, asegurando que todos los habitantes disfruten de acceso a servicios esenciales.

La cobertura de energía eléctrica en la comunidad es del 100%. Esto significa que todos los hogares, establecimientos y áreas públicas cuentan con un suministro constante y fiable de electricidad. Este acceso universal a la energía eléctrica no solo mejora la calidad de vida de los residentes al facilitar actividades cotidianas, sino que también impulsa el desarrollo económico y social al permitir el funcionamiento de empresas, escuelas, y centros de salud, entre otros.

En términos de conectividad, el municipio tiene una cobertura del 100% de señal de internet, lo que es un avance importante para la inclusión digital de la comunidad. No obstante, el acceso a internet es limitado y depende del operador, lo que sugiere que, aunque la señal esté disponible, la calidad y velocidad del servicio podrían no ser óptimas en todas las áreas. Esto puede afectar negativamente el desarrollo educativo, económico y social, especialmente en un mundo cada vez más digitalizado.

En cuanto al suministro de agua, todas las veredas de la comunidad tienen acceso a fuentes de agua segura. Este acceso se garantiza a través de sistemas de acueducto que abastecen directamente a las viviendas, o bien mediante la proximidad a nacimientos de agua que permiten la captación y distribución del recurso hídrico. La cobertura del servicio de agua es también del 100%, lo que asegura que todos los habitantes dispongan de agua para sus necesidades diarias, contribuyendo así a su bienestar y a la salud pública.

La cobertura total en servicios de energía eléctrica y agua transforman positivamente el mercado de tierras, aumentando el valor de las propiedades, estimulando el desarrollo rural, y afectando la demanda en el mercado de alquileres. Esto contribuye a un crecimiento económico sostenido y a una mejora en la calidad de vida en la comunidad.

La infraestructura vial del municipio presenta características mixtas, con un nivel de cobertura que alcanza el 80%, lo que implica que la mayoría de las veredas

están conectadas mediante vías terrestres. Sin embargo, existen veredas como San Miguelito, Aguacatal, El Tachuelo, Cristo Rey, y Guachimo que carecen de acceso vial directo, lo que representa un desafío significativo para sus habitantes en términos de movilidad y conectividad.

A pesar de que la mayoría de las vías están presentes, estas se encuentran en condiciones de deterioro, lo que dificulta el tránsito, especialmente durante la temporada de invierno. La vereda Arcadia, la más alejada del casco urbano, se encuentra a 2,5 horas de distancia en vehículo, lo que refleja las dificultades de acceso a algunas áreas del municipio.

No obstante, el municipio goza de una ubicación estratégica que facilita los desplazamientos a nivel regional, departamental y nacional. Este beneficio proviene de su proximidad a la Troncal de Occidente, una vía crucial que cruza el territorio de norte a sur, pasando tanto por la cabecera municipal como por el centro poblado del corregimiento de Versalles.

Las principales vías que atraviesan el municipio y lo conectan con otras zonas incluyen, además de la Troncal de Occidente, las carreteras que conducen a Montebello, Fredonia, y Abejorral. Estas rutas principales son vitales para la integración del municipio con el resto de la región, sin embargo, las vías secundarias y de menor jerarquía, que se extienden en dirección Este-Oeste, enfrentan serios problemas de mantenimientos por las fallas geológicas. (Alcaldá Municipal de Santa Barbara, 2020).

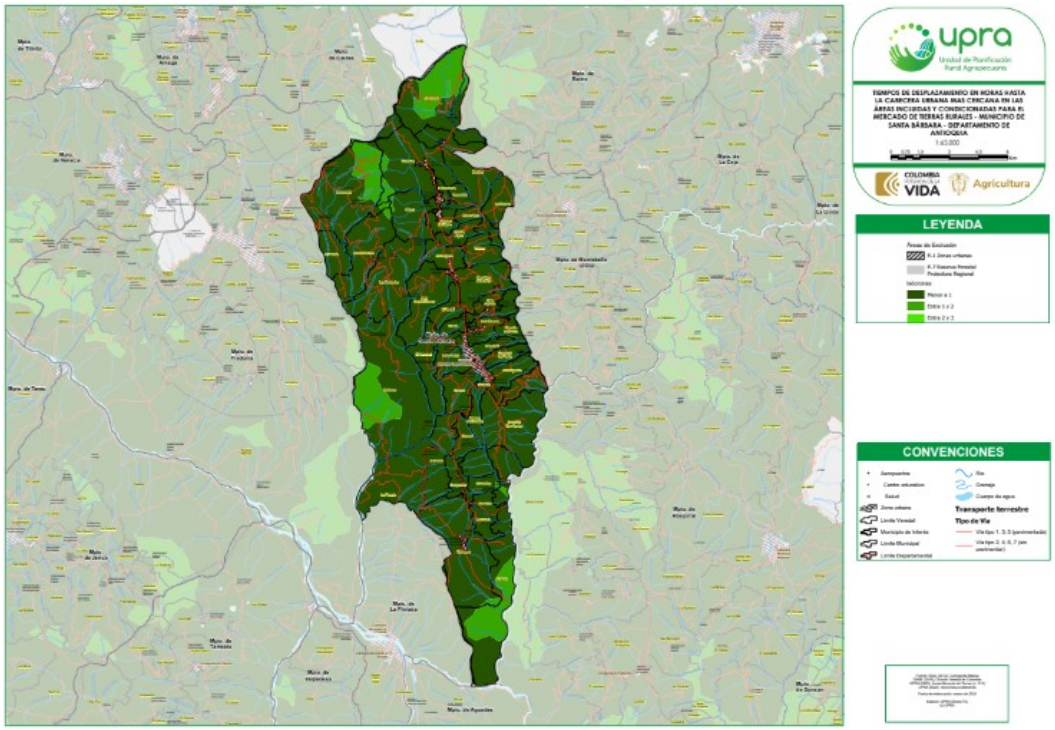
Puente Arquía - Caramanta - Valparaíso: Este eje conecta Santa Bárbara con otras regiones cercanas, facilitando el comercio y la movilidad.

La Pintada - primavera - Medellín: Un eje fundamental que conecta Santa Bárbara con Medellín, el principal centro urbano de Antioquia, lo que permite un flujo constante de productos agrícolas y una mayor integración económica.

Adicionalmente, de acuerdo con el mapa de tiempos de desplazamiento en horas, hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras, elaborado por la UPRA, en general el

municipio se caracteriza por tener fácil acceso entre el área urbana, los corregimientos y las veredas, con tiempos menores a 1 hora.

Figura 20. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Santa Barbara.



Fuente: UPRA, (2023)

Santa Bárbara cuenta con una significativa presencia institucional que respalda tanto las necesidades financieras, educativas, de salud, como de conectividad de sus habitantes. A continuación, se detalla el alcance y las limitaciones de estos servicios:

El municipio alberga sucursales de importantes entidades bancarias como Banco Agrario, Davivienda, y Bancolombia, así como la cooperativa Coofinet y la Fundación de la Mujer. Además, existen corresponsales bancarios que facilitan operaciones básicas a los residentes, acercando servicios financieros a zonas más remotas. En el ámbito de los servicios públicos, el municipio dispone de una Registraduría, una notaría y una oficina de registro de instrumentos públicos, que aseguran el acceso a trámites legales y administrativos esenciales para la comunidad.

En cuanto a la educación, todas las 42 veredas cuentan con escuelas, aunque algunas han sido cerradas debido a la falta de estudiantes. Esto refleja un desafío demográfico que afecta la sostenibilidad de las instituciones educativas en las zonas rurales. Para la educación secundaria, el colegio Coredi, un instituto urbano privado, lleva el servicio de bachillerato a las veredas, asegurando que los jóvenes puedan continuar sus estudios sin necesidad de desplazarse a largas distancias. Sin embargo, es relevante destacar que ninguno de los institutos educativos cuenta con un enfoque agrario, a pesar de que la agricultura es una actividad económica clave en la región.

Los dos corregimientos principales, Damasco y Versalles, cuentan con instituciones educativas que ofrecen tanto primaria como bachillerato, garantizando una formación académica completa para los niños y jóvenes de estas áreas.

En el área de la salud, la comunidad enfrenta una limitación significativa, ya que no hay presencia de centros de salud en la zona rural. Los servicios de salud están concentrados únicamente en las zonas urbanas de los corregimientos, donde se brinda atención básica. Esto implica que los habitantes de las veredas más alejadas deben desplazarse considerablemente para acceder a servicios médicos, lo que puede ser particularmente problemático en situaciones de emergencia.

La presencia institucional en la comunidad impacta significativamente el mercado de tierras al influir en la demanda y el desarrollo de propiedades. La cobertura total en servicios financieros, educativos y de conectividad eleva el valor de las tierras, especialmente en áreas urbanas y cercanas a centros educativos e instituciones financieras. Sin embargo, la ausencia de centros de salud en zonas rurales y la falta de instituciones educativas con enfoque agrario podrían limitar el atractivo de tierras en esas áreas, afectando su desarrollo y valorización.

En cuanto a la hidrografía el territorio se encuentra constituido por el brazo Mompox del río Magdalena en el límite sur del municipio.

Se destacan dos complejos cenagosos localizados en las riberas del mismo río, constituidos principalmente por las ciénagas de Veladero y el Sapo; entre otras. Existen numerosos arroyos y quebradas que en época de invierno al desbordarse el río Magdalena inundan la franja de terreno plano. Los diferentes cuerpos de agua existentes suman aproximadamente 4.500 hectáreas representando el 18% del área municipal (Alcaldá Municipal de Santa Barbara, 2020).

El municipio no cuenta con un sistema u/o adecuaciones de riego para el mejoramiento de las tierras, por lo que la ausencia de estos sistemas restringe la producción agrícola en la disponibilidad y calidad de los cultivos principalmente en los periodos de sequía.

Las asociaciones y agremiaciones rurales en Santa Bárbara desempeñan un papel crucial en el desarrollo económico, social y ambiental de la región. A continuación, se presenta una descripción de algunas de las entidades rurales más relevantes en el municipio.

ASOPROARTES (Asociación de Productores Artesanales de Santa Bárbara) es una asociación que agrupa a productores rurales, enfocados principalmente en la producción artesanal. Entre sus actividades se destaca la producción de caña papelera, y promueve la comercialización del producto.

CORPOSABAR (Corporación de Productores de Santa Bárbara). Esta corporación trabaja para mejorar la competitividad de los productos locales, ofreciendo asistencia técnica, facilitando el acceso a recursos financieros y promoviendo la adopción de prácticas sostenibles.

El Comité Municipal de Cafeteros es una agremiación que representa a los productores de café en Santa Bárbara. El café es uno de los productos más emblemáticos y de mayor tradición en la región.

Grupo de Piragüeros de Santa Bárbara. Los piragüeros son guías especializados en la navegación de los ríos y quebradas de la región, ofreciendo recorridos que permiten a los visitantes conocer la riqueza natural de Santa Bárbara mientras se promueve la conservación del medio ambiente.

Las asociaciones y agremiaciones rurales en Santa Bárbara son fundamentales para el desarrollo integral del municipio. Estas organizaciones no solo representan los intereses de sus miembros, sino que también actúan como motores de desarrollo, promoviendo prácticas sostenibles, fortaleciendo las capacidades locales, y asegurando la participación de la comunidad en los procesos de desarrollo. Su existencia y funcionamiento son cruciales para garantizar un futuro próspero y sostenible para las áreas rurales de Santa Bárbara.

La comunidad ha adoptado diversas estrategias para abordar las necesidades y desafíos específicos de diferentes grupos poblacionales, como las mujeres rurales, el adulto mayor, los jóvenes y la población extranjera.

Las mujeres rurales desempeñan un papel fundamental en la economía local, particularmente en la transformación de productos agrícolas. Uno de los ejemplos más destacados es la agroindustria relacionada con la transformación del mango, un producto de gran relevancia en la zona. Las mujeres participan activamente en asociaciones como Asocirsaba, donde se dedican a la agroindustria, y en Asoproartes, que se enfoca en la producción de caña papelera. Estas asociaciones no solo permiten a las mujeres generar ingresos y fortalecer sus economías familiares, sino que también les brindan un espacio para el empoderamiento y la autonomía económica. A través de estas actividades, las mujeres rurales han logrado posicionarse como un pilar esencial en la sostenibilidad de la comunidad.

El adulto mayor también es un grupo de atención prioritaria en la comunidad. Con el apoyo del Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA), se han implementado programas de formación en habilidades agrícolas específicamente dirigidos a este segmento de la población. Estos programas no solo les permiten adquirir conocimientos y técnicas modernas de agricultura, sino que también ofrecen un incentivo importante: al culminar los cursos, los participantes reciben una unidad productiva. Esto no solo mejora su calidad de vida y les permite seguir

contribuyendo económicamente, sino que también les otorga un sentido de propósito y continuidad en su rol dentro de la comunidad.

Los jóvenes en la comunidad enfrentan desafíos particulares, especialmente en relación con la migración hacia las ciudades. La falta de incentivos y enfoques específicos en el ámbito agropecuario ha resultado en una significativa pérdida del relevo generacional, lo que amenaza la continuidad de las actividades agrícolas en la región. La migración de los jóvenes ha dejado un vacío en el campo, lo que podría poner en riesgo la sostenibilidad a largo plazo de las prácticas agrícolas tradicionales. Es esencial que se desarrollen programas y políticas que no solo incentiven a los jóvenes a quedarse, sino que también les ofrezcan oportunidades viables y atractivas en el sector agropecuario.

La mano de obra utilizada para las labores de cosecha refleja una mezcla de dinámicas locales y extranjeras. Dado el descenso en la participación de los jóvenes locales, se ha recurrido en gran medida a la mano de obra extranjera y a sistemas de colaboración que se basan en el trueque de trabajo por trabajo.

Un fenómeno notable en la comunidad es la extranjerización, particularmente en la zona de Damasco y Cordoncillo, donde nacionales italianos y estadounidenses han comenzado a adquirir tierras. En su mayoría, estas compras de tierras están destinadas al recreo y no a la producción agrícola, lo que podría tener implicaciones a largo plazo en el uso del suelo y en la dinámica económica de la región. Esta tendencia presenta tanto oportunidades como desafíos; por un lado, puede traer inversión y desarrollo, pero por otro, podría desplazar a los agricultores locales y alterar las estructuras sociales y económicas tradicionales.

Finalmente, con relación al componente de seguridad, el municipio de Santa Bárbara presenta un nivel riesgo Medio Bajo de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, el cual es una herramienta que permite identificar la posibilidad de ocurrencia de violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos (DDHH) y de infracciones al Derecho Internacional Humanitario (DIH), con ocasión del conflicto, en los municipios de Colombia. En particular, las afectaciones contra la vida, la libertad personal, la

seguridad, la integridad personal y la libertad de circulación, bajo los parámetros establecidos por la Ley 1448 de 2011, según la Unidad Para las Victimas (UARIV, 2022)

Santa Bárbara es uno de los municipios con bajos índices de conflictos de orden público, variable que incide de manera positiva en a la hora de dinamizar el mercado de tierras, pues tanto pobladores como agentes externos sienten seguridad en el territorio, en la compra y venta de sus tierras, oportunidades e inversiones que se puedan presentar.

Támesis, para el año 2024 según las proyecciones de población calculadas con base en los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda (DANE, 2018), cuenta con 26.870 habitantes, su cabecera municipal registra 11.555 habitantes que representan el 43%, en la zona rural dispersa y centros poblados se ubican el restante (15.315 habitantes) representando el 56% del total 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). Santa Barbara se clasifica en la categoría de ruralidad Intermedio.

En general el municipio presenta una informalidad en la tenencia de la tierra de entre el 25% y el 50% donde las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2022). Las formas de acceder a las tierras son variadas y predomina la compraventa, la adjudicación, la sucesión, la posesión, la ocupación, la aparcería o el arrendamiento.

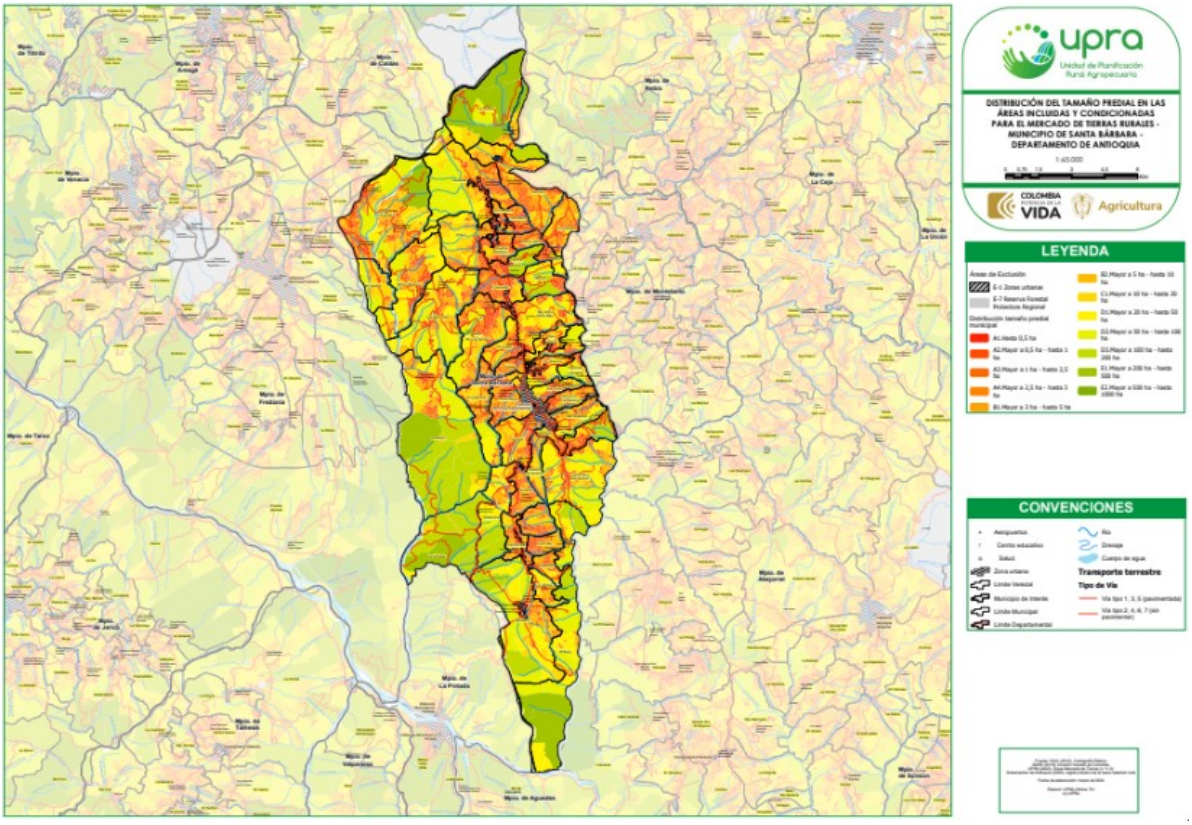
2.5.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

El porcentaje de informalidad se encuentra en el segundo rango de clasificación, porcentaje que se explica por la presencia inmediata de las oficinas de la SNR, notaria y otras entidades que realizan los trámites correspondientes. En la medida que este índice sea bajo se logra una mayor participación de agentes

intervinientes del mercado que pueden tener seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias que realicen

El mapa de distribución del tamaño de la propiedad rural en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras elaborado por la UPRA muestra que el municipio de Santa Barbara en su mayoría presenta minifundios con predios con tamaños inferiores a 5 ha, equivalentes al el 89,16% del total de los predios del municipio, abarcando aproximadamente 4.182 ha. equivalente al 24,10% del total de las áreas incluidas y condicionadas del municipio; en la zona norte del municipio donde predomina la actividad agropecuaria se observa predominio de predios con áreas superiores a 20 ha y en el rango mayor a 200 ha hasta 500 ha. hay muy pocos predios.

Figura 21. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Santa Barbara.



Fuente: UPRA, (2023).

2.5.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

La normativa actual sobre el suelo urbano y rural del municipio de Santa Barbara se encuentra establecida por el Acuerdo No. 043 (noviembre 27 de 2014) Por medio del cual se adopta el ajuste del plan de ordenamiento territorial para el municipio de Santa Bárbara, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes complementarios para el futuro del municipio.

En la Tercera parte del Acuerdo No. 043 de noviembre 27 de 2014, entre los artículos 78 y 81, se aborda el componente rural, se define los usos agrícolas, ganaderos, forestales para explotación de recursos naturales, actividades complementarias. Dentro de la zonificación se incluyen áreas que por sus condiciones y características que presentan deben ser recuperadas o ser cobijadas con definiciones de manejo especial que permitan su conservación.

En la norma se contempla el suelo rural con uso restringido, donde se incluye el suelo suburbano, dada sus condiciones de ocupación,, intensidad de uso y las condiciones propias que se deben dar para su desarrollo como el caso de la dotación de servicios públicos, vías, equipamientos para su futuro desarrollo, también se incluyen los núcleos poblados rurales, la delimitación de áreas para vivienda campestre, las normas urbanísticas de parcelación y la localización prevista para equipamientos de salud, educación, bienestar social, cultural y deporte.

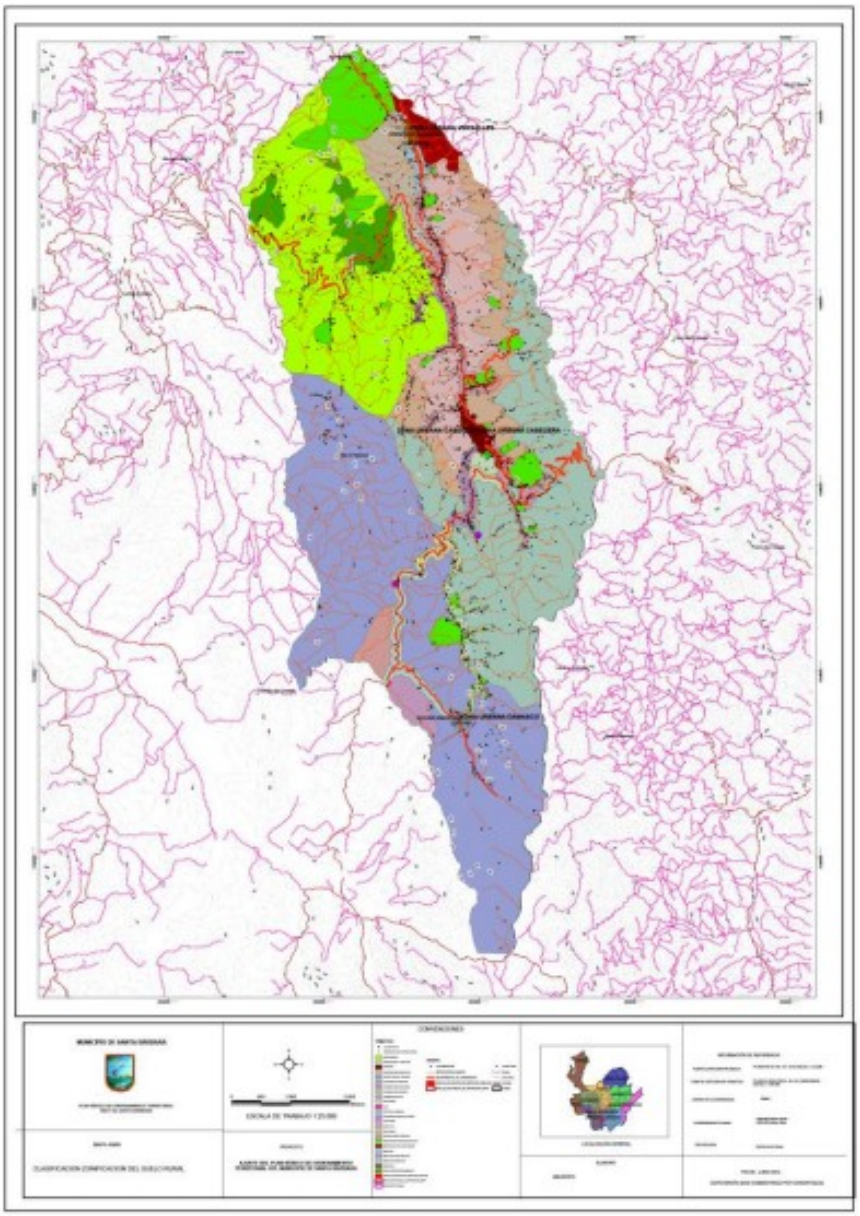
En cuanto a las áreas de conservación y protección ambiental dado que en el municipio de Santa Bárbara no existen áreas del sistema nacional de áreas protegidas que deban ser incluidas en la norma, sin embargo, se contempla la protección a microcuencas abastecedoras de agua para los acueductos, localizadas especialmente en las partes altas de las mismas tales como microcuenca de Poblanco y Sabaletas.

La norma define Áreas de Protección Agropecuaria, en las cuales debe preservarse el uso agrícola, ganadero, forestal o de explotación de recursos naturales y restringe la subdivisión, parcelación o edificación que modifique su

uso actual, en buena hora esta norma ya considera que la parcelación sin control es una amenaza contra el uso agropecuario, tal como se presenta en varios municipios de la región suroeste del departamento de Antioquia, trayendo consigo el cambio de uso, el encarecimiento de la tierra para uso agropecuario y la disminución de la producción. Se define claramente una sectorización por veredas de acuerdo con la aptitud que tenga para el desarrollo óptimo de cada actividad, como se detalla a continuación.

- Cafetero Semitecnificado: Abarca veredas como La Primavera, San Miguelito, Camino a la Planta, San José, Los Charcos, Paso de la Palma, Palocoposo, entre otras.
- Ganadería de Carne Extensiva: Incluye el corregimiento de Damasco y las veredas El Buey, Bellavista, Poblanco, Cordoncillo, entre otras.
- Agricultura Mixta Media: Incluye el cultivo de café, caña panelera, frutales, entre otros, en veredas como La Primavera, San Miguelito, Camino a la Planta, Aguacatal, Buenavista, y otras.
- Frutícola Comercial: Comprende veredas como La Umbría, El Guásimo, Cristo Rey, La Esperanza, entre otras.
- Agricultura Mixta Alta: Se desarrolla en áreas como La Liboriana, Pitayo y Versalles.
- Áreas de Aptitud Forestal: Comprende veredas como Poblanco, El Helechal, El Vergel, Alto de los Gómez, entre otras.

Figura 22. Mapa de usos principales del suelo rural del municipio de Santa Barbara



Fuente: (Municipio de Santa Bárbara, 2012)

En el municipio de Santa Bárbara, la dinámica territorial enfrenta diversos desafíos derivados de los conflictos de uso del suelo. Estos conflictos, que abarcan desde el desplazamiento de actividades agropecuarias hasta la presión por parcelaciones y el impacto del turismo, reflejan la compleja interacción entre el desarrollo económico, la conservación ambiental y la sostenibilidad de las

comunidades rurales. A continuación, se detallan los principales conflictos de usos que afectan al territorio.

Uno de los conflictos más significativos es el aumento de la parcelación en áreas rurales, particularmente en las zonas de Cordoncillo y Loma de Encanto. Según el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (POT) del municipio, la superficie mínima permitida para estas parcelaciones es de 2.600 metros cuadrados. Sin embargo, este fenómeno ha contribuido al desplazamiento de la actividad agropecuaria, principalmente por la falta de mano de obra disponible para trabajar en el campo. Este cambio en el uso del suelo también genera una fragmentación del paisaje rural, lo que podría afectar la biodiversidad y la sostenibilidad a largo plazo.

En el corregimiento de Versalles, por su ubicación estratégica sobre un troncal vial lo convierte en un núcleo comercial clave. El comercio se ha consolidado como la principal actividad económica, dejando de lado otras prácticas tradicionales como la agricultura. Por otro lado, el corregimiento de Damasco ha experimentado un auge en el turismo, particularmente en el turismo rural y recreativo.

El turismo en Santa Bárbara, que incluye actividades recreativas y de ecoturismo como parapente, senderismo y ciclo montañismo, ha comenzado a transformar el uso del suelo en ciertas áreas rurales. Fincas originalmente dedicadas a la producción agrícola, especialmente cafetera, están siendo adaptadas para recibir turistas, promoviendo experiencias de agroturismo.

Aunque la minería no es una actividad predominante en Santa Bárbara, existe una concesión autorizada para la extracción de manganeso en la vereda Las Mercedes. La presencia de esta actividad extractiva plantea un conflicto potencial con los esfuerzos de conservación ambiental, especialmente en áreas cercanas a zonas de reserva natural.

Los corredores viales que atraviesan Santa Bárbara, como la ruta La Pintada - Alto de Mira, han generado un foco de desarrollo comercial, especialmente en la

instalación de restaurantes y otros servicios relacionados con el tránsito de personas y mercancías, generando presión en los precios de la tierra.

Los conflictos de uso del suelo en Santa Bárbara reflejan la necesidad de un enfoque integral y sostenible en la gestión territorial. El aumento de la parcelación, el desplazamiento de actividades agropecuarias, el desarrollo turístico y las presiones comerciales a lo largo de los corredores viales requieren de políticas que equilibren el desarrollo económico con la conservación ambiental y la sostenibilidad social.

2.5.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El municipio de Santa Bárbara se caracteriza por su diversidad y dinamismo en actividades económicas relacionadas con el sector agropecuario. La riqueza de sus suelos y la variabilidad climática a lo largo de sus zonas norte, sur y central permiten una producción agrícola y ganadera significativa que abastece tanto a mercados locales como regionales. A continuación, se detalla el Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario del municipio, con un enfoque en las principales actividades económicas y su distribución geográfica.

Santa Bárbara presenta una diversidad notable en la producción agrícola, con cultivos clave que varían según las zonas del municipio:

- Mango, Mandarina, Limón Tahití y Limón Mandarino: Estos cultivos predominan en la parte sur del municipio, específicamente en las veredas de Poblanco, Damasco, Guásimo, La Umbría, el Buey. El mango, en particular, tiene un gran potencial agroindustrial, aunque enfrenta desafíos de comercialización debido a plagas que afectan su calidad. La producción de cítricos es vital para la economía local y se comercializa principalmente en la plaza de mercado del municipio, con algunos envíos a Medellín.
- Caña Panelera: La producción de caña panelera es significativa en las veredas de Cordoncillo, Esperanza, Cristo rey y La Umbría. La caña panelera se procesa en trapiches comunitarios, lo que permite la producción de panela, un producto esencial en la dieta local y que tiene una buena aceptación en

mercados regionales. Además, algunos municipios cercanos dependen de Santa Bárbara para su abastecimiento de caña panelera.

- Café y Aguacate: La parte norte del municipio, incluyendo las veredas de Las Mercedes, Morroplancho y Pitayo, es conocida por la producción de café y aguacate. El establecimiento de cultivos de café tiene un costo promedio de 11 millones de pesos por hectárea, lo que refleja la inversión necesaria para mantener esta actividad. Estos productos son de alta calidad y son comercializados tanto a nivel local como regional, con algunos productores exportando a través de intermediarios. Además, la producción de café y aguacate contribuye significativamente a la economía agrícola de la región.
- Cacao: Aunque el cacao no es un cultivo predominante en Santa Bárbara, existe una pequeña producción que complementa la diversidad agrícola del municipio.
- Plátano y Banano: Estas frutas son cultivadas principalmente en las veredas de Santa Bárbara, Pitayo, Morroplancho y La Arcadia, y son fundamentales para la seguridad alimentaria local, además de ser productos importantes en los mercados locales.

Tabla 12. Área y rendimiento de los principales cultivos en Santa Barbara

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año - semestre	RENDIMIENTO Ton/Ha
Café	1455,52	0,29
Mango	790,00	10,00
Plátano	345,00	8,00
Caña Panelera	310,00	60,00
Limón Tahití	124,80	24,00
Aguacate	100,00	10,00
Mandarina	67,99	30,00
Limón mandarino	46,60	10,00
Cacao	35,00	0,80

Fuente: (UPRA, 2022)

La ganadería es otra actividad económica crucial en Santa Bárbara, con un enfoque en la ganadería de doble propósito (producción de carne y leche), además de la porcicultura y avicultura. Estas actividades se distribuyen por todo

el municipio, con una mayor concentración en la parte sur. La capacidad de carga promedio es de 3 a 4 cabezas de ganado por hectárea, lo que indica un uso intensivo del suelo para la producción ganadera.

El ganado producido en Santa Bárbara se comercializa principalmente entre predios dentro del municipio, aunque una parte significativa se envía a plantas de beneficio en Medellín. El procesamiento de productos ganaderos se realiza tanto a nivel casero como en plantas externas, lo que permite la comercialización a nivel interno y regional.

Santa Bárbara cuenta con una infraestructura básica para la recolección y comercialización de productos agrícolas y ganaderos. Existen centros de acopio donde intermediarios recogen los productos directamente en las veredas, y algunos de estos intermediarios cuentan con bodegas en la parte urbana del municipio para facilitar la distribución.

- Plaza de Mercado y Exportación: La mayoría de los productos agrícolas, como el mango, cítricos, café, plátano y banano, se comercializan en la plaza de mercado del municipio. Además, una parte de la producción se exporta a Medellín, aunque se enfrentan desafíos relacionados con la calidad y la logística, especialmente en el caso del mango debido a problemas de plagas.

- Abastecimiento del Municipio: Santa Bárbara se abastece de productos agrícolas a través del Mercado Mayorista en Medellín, complementando la producción local. Sin embargo, el municipio también abastece a otras regiones con productos como la caña panelera y en menor medida, productos ganaderos.

2.5.5. **Dimensión económica**

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

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: son tierras de topografía empinada, con predominio de pendiente (e y f), la zona con este valor unitario de terreno se ubica al costado norte del municipio en sectores de las

veredas Buenavista, La Trinidad, Yarumalito, Zarcito, La Liboriana, Versalles, La Honda, La Arcadia y Pitayo, son suelos de baja capacidad productiva, con predominio de valor potenciales de 23 y 30 puntos. El valor unitario de terreno está afectado por el difícil acceso con vías de regulares a malas, pero todos estos sectores cuentan con acceso vehicular, suelos actos para la rehabilitación ambiental, se observa cultivos de café.

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: zona ubicada al costado occidental del municipio, en las veredas Poblanco, Las Mercedes, Morroplancho, Pitayo, La Arcadia y El Vainillo, tierras actas para la actividad agrícola por norma y uso actual, con pendiente predominante (f), con valores potenciales entre 38 puntos. Suelos actos para la producción agrícola especialmente de café, aguacate y plátano.

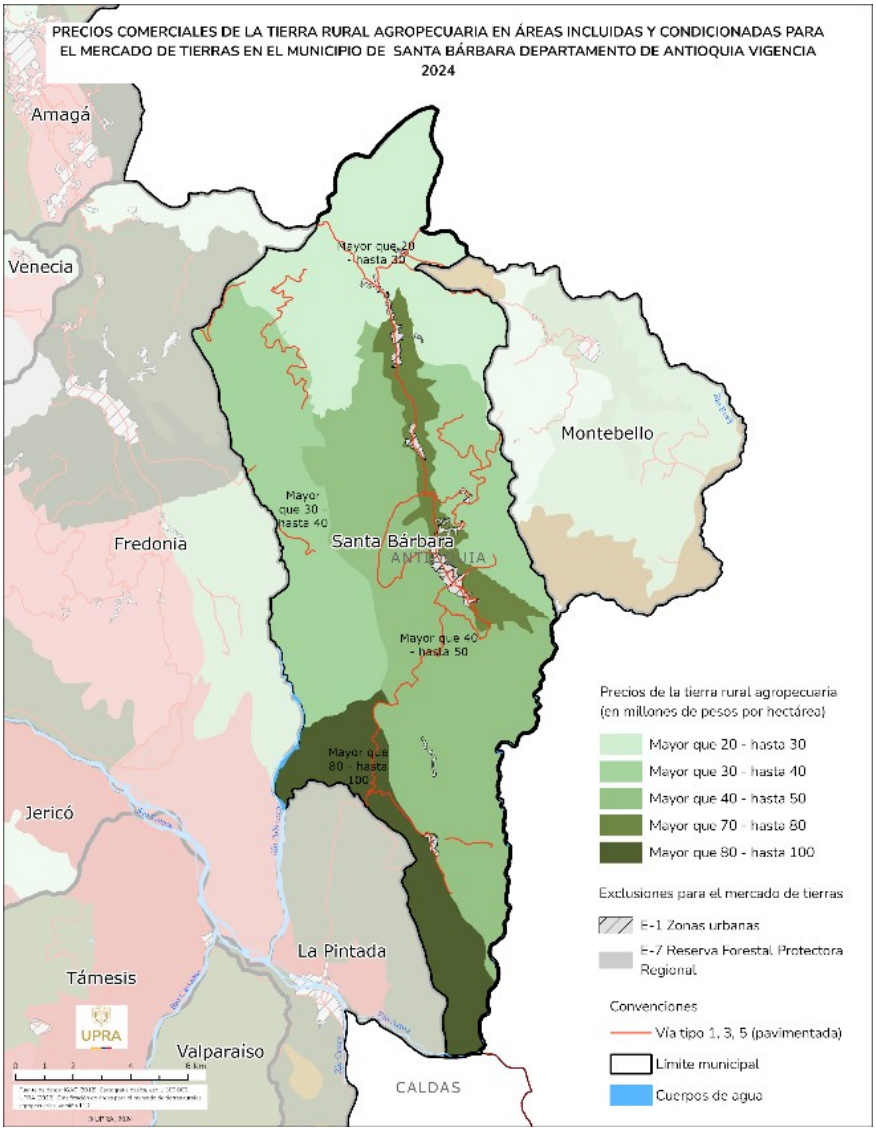
Mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía escarpada (f), vías en aceptable estado de conservación y valor potencial predominante de 38 puntos. Cuenta con acueducto veredal y energía eléctrica. Este rango se presenta en el sector centro-suro, en la vereda El Buey, Damasco, La Umbria, Cordoncillo, Cristo Rey, Loma de los Santos, El Guamal, Bellavista, Corozal, Loma Larga, El Helechal, Ursula, Alto de los Gómez, El Guayabo, Las Mercedes, Pitayo, el tiempo de desplazamiento a la cabecera municipal es menor a 1 hora. Son suelos actos para la producción agrícola especialmente de café, aguacate, caña y plátano.

Mayor que 70 hasta 80 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada a lado y lado de la vía Santa Barbara - Versalles, con buen acceso vehicular, con vías en buen estado de conservación y proximidad a la cabecera municipal son tierras actas para la actividad agropecuaria, pero con influencia de actividad vacacionales y de recreo (parcelaciones), cuenta con pendientes predominante (d, e y f), valores potenciales de 38 puntos. Es un sector donde se evidencia viviendas para descanso y fincas de recreo.

Mayor que 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía inclinada, buen acceso vehicular, ubicada al costado suroccidental del

municipio, en las veredas El Cairo, Damasco y El Buey. Existe una buena cobertura de acueducto y energía eléctrica. Los valores potenciales predominantes se encuentran en el rango de 38 a 67 puntos. El tiempo de desplazamiento a la cabecera urbana es menor a 1 hora. Sector actos para la producción agropecuaria especialmente de café, cítricos y ganado.

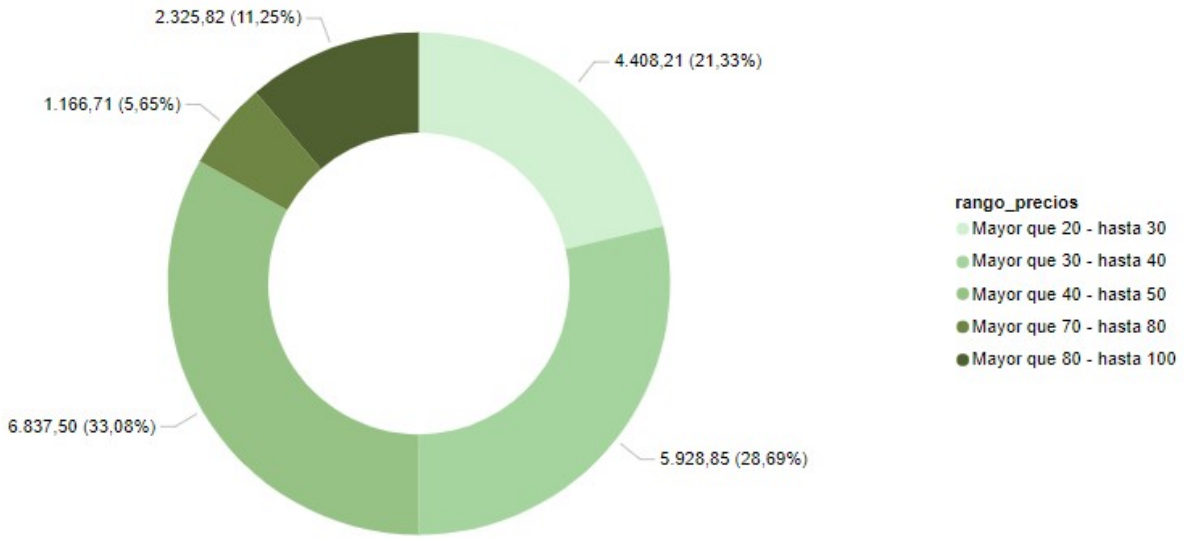
Figura 23. Mapa rango de precios comerciales de la tierra rural en Santa Barbara.



Fuente: UPRA (2023)

La siguiente grafica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Santa Barbara, donde el rango de precio predominante es mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea con un 33,08% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras rurales.

Figura 24. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Santa Barbara.



Fuente: UPRA (2024).

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

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	4.408,21	Buenavista, La Trinidad, Yarumalito, Zarcito, La Liboriana, Versalles, La Honda, La Arcadia y Pitayo	19 a 26	Menor a 1 hora	Hasta 0,5ha.	Agrícola
Mayor que 30 hasta 40	5.928,85	Poblanco, Las Mercedes, Morroplancho, Pitayo, La Arcadia y El Vainillo,	35 a 40	Menor a 1 hora	Hasta 0,5ha.	Agrícola
Mayor que 40 hasta 50	6.837,50	El Buey, Damasco, La Umbria, Cordoncillo, Cristo Rey, Loma de los Santos, El Guamal, Bellavista, Corozal, Loma Larga, El Helechal, Ursula, Alto de los Gómez, El Guayabo, Las Mercedes, Pitayo	35 a 40	Menor a 1 hora	Hasta 0,5ha.	Agrícola
Mayor	1.166,71	A lado y lado de la	35 a 40	Menor a 1 hora	Hasta 0,5ha.	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 70 hasta 80		vía Santa Barbara - Versalles				Influencia de parcelaciones
Mayor que 80 hasta 100	5.425,45	El Cairo, Damasco y El Buey	47 a 52	Menor a 1 hora	Hasta 0,5ha.	Agropecuario

Fuente: UPRA (2023).

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

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola				Los arriendos en la agricultura son casi inexistentes y el manejo de tierras se realiza principalmente a través de arrendamientos por trueque
Pecuario - Ganadería	$ 40.000	Cabeza	mes	Arriendo de tierras para ganadería. Con una capacidad de carga del suelo de 3 a 4 cabezas de ganado por hectárea.

Fuente: UPRA (2023).

2.5.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Santa Barbara

El municipio de Santa Bárbara, en el suroeste de Antioquia, presenta una combinación de factores que influyen significativamente en los precios de las tierras rurales. Entre ellos se destacan:

El clima varía según la altitud, lo que favorece distintos tipos de producción agrícola, desde cultivos de café en zonas más altas hasta la ganadería en áreas más bajas. La diversidad climática es clave en la valoración de las tierras.

Las veredas más cercanas al casco urbano del municipio o con mejor infraestructura vial suelen tener tierras más valiosas. La facilidad de acceso a los centros de comercio, salud y educación es un factor clave que incrementa el valor de la tierra. Veredas como La Primavera o San José, que tienen una mejor

conectividad con el casco urbano y otras regiones, suelen mostrar una mayor demanda de tierras para proyectos productivos o viviendas de recreo, lo que eleva los precios de la tierra rural.

Las tierras dedicadas a actividades productivas como el cultivo de café (por ejemplo, en las veredas La Primavera, Las Mercedes, La Tablaza) o la ganadería (veredas El Buey, Bellavista, y Poblanco) suelen tener un valor relacionado directamente con su capacidad de generar ingresos.

Las tierras con suelos fértiles para el cultivo de frutales y productos comerciales como la caña panelera, como en las veredas La Umbría y Cristo Rey, son muy codiciadas por los agricultores y los precios de la tierra rural se ven influenciados debido a la rentabilidad de estas actividades.

En algunas veredas con paisajes atractivos y un entorno natural preservado, hay un aumento en la demanda de tierras para desarrollar viviendas campestres y proyectos de turismo rural. Esto ha incrementado los precios de la tierra, ya que cada vez más personas buscan este tipo de propiedades para recreación y descanso.

Las regulaciones sobre uso del suelo, como las zonas de protección ambiental o áreas restringidas para parcelaciones o construcción, impactan directamente el valor de la tierra. La clasificación del suelo ya sea de protección rural, agrícola o con fines urbanos, es un factor determinante en los precios rurales del municipio de Santa Barbara

La dinámica del mercado inmobiliario rural en Santa Bárbara varía considerablemente dependiendo de factores como la accesibilidad, el uso productivo de la tierra, las oportunidades turísticas, la regulación del suelo y la disponibilidad de servicios públicos. Esto hace que los precios de la tierra rural puedan diferir notablemente de una vereda a otra, con una tendencia creciente en las veredas con mejor conectividad y potencial productivo o turístico.

2.6. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Támesis

2.6.1. Dimensión contextual

Támesis, ubicado al suroeste del departamento de Antioquia, Colombia, es un municipio de gran relevancia en la región. A 111 kilómetros de Medellín y cuenta con una temperatura promedio de 23°C. Limita al NORTE: con los municipios de Jericó y Fredonia; al ORIENTE con el municipio de Valparaíso, al SUR con Caramanta y el departamento de Caldas, y al OCCIDENTE nuevamente con Jericó y con el municipio de Jardín. Según las proyecciones del DANE de 2022, la población de Támesis asciende a 16,706 habitantes.

Támesis, ubicado al suroeste del departamento de Antioquia, presenta un clima variado a lo largo del año. La temporada templada dura 2,5 meses, desde el 17 de junio hasta el 3 de septiembre, con una temperatura máxima promedio diario que supera los 24 °C. Junio es el mes más cálido, con temperaturas que oscilan entre 17 °C y 24 °C. En contraste, la temporada fresca dura 2 meses, del 12 de octubre al 10 de diciembre, siendo octubre el mes más frío, con temperaturas que varían entre 16 °C y 23 °C.

La precipitación en Támesis es notablemente variable. La temporada más húmeda dura 8,5 meses, desde el 25 de marzo hasta el 11 de diciembre, con una probabilidad superior al 74 % de días lluviosos. Octubre es el mes con más días de lluvia, con un promedio de 26,6 días de precipitación. La temporada más seca se extiende por 3,5 meses, del 11 de diciembre al 25 de marzo, siendo febrero el mes con menos días lluviosos, con un promedio de 18,1 días de precipitación.

En términos de precipitación acumulada, mayo es el mes más lluvioso con un promedio de 282 milímetros de lluvia, mientras que enero es el mes más seco con un promedio de 154 milímetros de lluvia. La duración del día en Támesis varía mínimamente a lo largo del año, con el día más corto el 21 de diciembre (11 horas y 48 minutos de luz natural) y el día más largo el 20 de junio (12 horas y 27 minutos de luz natural).

Támesis, con una latitud de 5,665° y una longitud de -75,713°, se encuentra a una elevación de 1.610 metros sobre el nivel del mar. La topografía en un radio de 3 kilómetros presenta variaciones extremas de altitud, con un cambio máximo de 1.591 metros. El área está cubierta principalmente por árboles, tierras de cultivo, arbustos y praderas, variando en proporción según la distancia desde el centro del municipio (Weather Spark, 2024).

La temporada húmeda prolongada, que garantiza una abundante disponibilidad de agua, es un factor positivo para las actividades agropecuarias, aumentando el valor de las tierras dedicadas a cultivos y ganadería. Sin embargo, las frecuentes lluvias también pueden provocar deterioro en la infraestructura vial y pérdida de terreno, lo que requiere consideraciones adicionales para la inversión en mantenimiento y mejoras. La cobertura nubosa y las fluctuaciones en la cantidad de luz solar afectan los ciclos de cultivo, lo que puede influir en la planificación agrícola y en la valorización de las tierras. La topografía variada y la altitud elevada también juegan un papel crucial, ya que determinan la idoneidad de diferentes tipos de uso del suelo, desde la agricultura hasta la conservación ambiental.

El municipio de Támesis se organiza políticamente en dos corregimientos, San Pablo y Palermo, y está compuesto por 37 veredas, cada una con características y usos del suelo distintivos. Entre las veredas se encuentran Campoalegre, La Mesa, El Hacha, La Pastora, Cedeño Alto, Río Claro, La Liborina Corozal, El Encanto, La Matilde, Río Frío, Otrabanda, Santa Teresa, Pescadero y Travesías (Alcaldía Municipal de Támesis, 2000).

Otrabanda es una vereda que cuenta con muy buena ubicación y fácil acceso, por localizarse muy cerca al casco urbano, en la vereda La Mirla se encuentran resguardos indígenas. Y veredas como Matilde, San Pablo, Manzanares y La Vitania están más alejadas de la zona urbana de Támesis.

Algunas veredas como La Lancha, El Pescadero, El Rayo, El Canto, El Corozal, El Líbano y El Tabón se destacan por sus grandes fuentes hídricas y su vocación ganadera en terrenos planos.

La vereda La Virgen cuenta con buenos límites fronterizos, mientras que veredas como Río Frío y El Tacón son propicias para el cultivo de aguacate debido a sus buenas fuentes hídricas y microclima favorable.

La actividad agrícola es prominente en veredas como Río Frío, que produce tomate, cebolla y pimentón, las veredas El Líbano y Corozal, que son conocidas por el cultivo de cacao. El café, especialmente el de altura, se cultiva en las veredas El Hacha, La Juventud, La Matilde, La Virgen y Betania, mientras que la producción porcícola se concentra en la vereda Corozal.

El dinamismo y el precio unitario del mercado inmobiliario en las veredas del municipio de Támesis están determinados por diversas características propias de cada una. En estas características incluyen factores como ubicación y accesibilidad, infraestructura y servicios, el potencial productivo, el desarrollo turístico, oferta y demanda, seguridad y tranquilidad (orden público), cada una de estas características contribuye a que el mercado inmobiliario en las zonas rurales de Támesis sea diverso, con precios que varían dependiendo de la vereda específica y sus atributos particulares.

El municipio tiene un acueducto con una cobertura del 95%, aunque la mayoría del agua no recibe tratamiento, se bebe sin problemas de salubridad gracias a las buenas fuentes hídricas. Sin embargo, el índice de riesgo de calidad del agua en las 33 veredas es muy alto, lo que requiere la implementación de medidas de potabilización, protección de cuencas y educación ambiental. La principal riqueza del municipio es el agua, cuya protección es vital para su preservación a largo plazo (Alcaldía municipal de Támesis, 2020).

Támesis cuenta con una cobertura del 95% de energía eléctrica en todas sus veredas. La cobertura de internet es del 80%, proporcionada por las empresas Latinet y Claro.

El hecho de que la mayoría del agua, aunque no tratada, sea potable gracias a las excelentes fuentes hídricas, aumenta el valor de las tierras agrícolas y ganaderas, dado que el acceso constante a agua de buena calidad es crucial para estas actividades. Sin embargo, el alto índice de riesgo de calidad resalta la

necesidad de implementar medidas de potabilización, lo cual puede representar una oportunidad de inversión en infraestructura y proyectos de sostenibilidad, mejorando aún más el valor de las tierras.

La buena cobertura de energía eléctrica permite el desarrollo de proyectos agroindustriales, la instalación de equipos modernos y el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, lo que puede atraer a nuevos residentes y empresarios. La disponibilidad de internet es un factor crucial en la actualidad, facilitando la educación, la comunicación y el acceso a mercados, lo que puede impulsar la inversión en propiedades tanto para uso residencial como comercial.

La robusta infraestructura de servicios en Támesis, combinada con sus abundantes recursos hídricos, eleva el atractivo del municipio para la compra y el desarrollo de tierras, potenciando su mercado inmobiliario y fomentando un crecimiento sostenible a largo plazo.

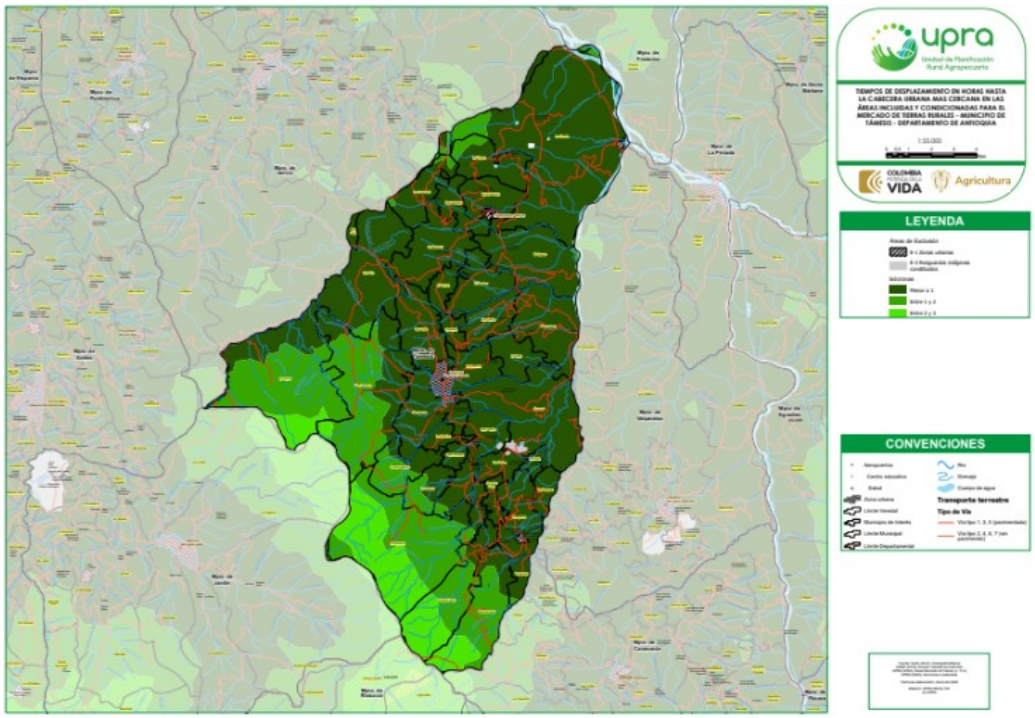
La red vial del municipio de Támesis cubre el 90% del área, aunque algunas veredas como Betania carecen de acceso adecuado y solo se puede acceder a ella en moto, con la mayoría de las vías en estado regular. La vereda más distante es Betania, se encuentra de 5 a 6 horas de la cabecera municipal. La principal vía de acceso es La Fabiana (límite con Valparaíso) - La Pintada.

Dentro del municipio hay 118 km de vías terciarias que conectan las veredas, muchas de las cuales requieren mantenimiento debido a la pérdida de banca y daños en obras transversales. Las vías secundarias, que suman 82,5 km, también necesitan atención para garantizar una buena conectividad regional. Aunque un 17% de las vías cuentan con placa huella, el 83% restante requiere mejoras constantes. La variada geografía y las condiciones climáticas contribuyen al deterioro, exacerbado por la falta de mantenimiento comunitario y la sobrecarga de la maquinaria disponible. (Alcaldía municipal de Támesis, 2020).

Adicionalmente, de acuerdo con el mapa de tiempos de desplazamiento en horas, hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras, elaborado por la UPRA, en general el

municipio se caracteriza por tener fácil acceso entre el área urbana, los corregimientos y las veredas, con tiempos menores a 1 hora.

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



Fuente: UPRA, (2023)

Támesis cuenta con una sólida presencia institucional que incluye diversas entidades financieras y servicios públicos. Entre las instituciones bancarias se encuentran el Banco Agrario, enfocado en la compra de predios, Bancolombia y Davivienda, proporcionando a la comunidad acceso a servicios financieros esenciales. Adicionalmente, el municipio dispone de una notaría, una registraduría y una oficina de registro de documentos públicos, facilitando la realización de trámites legales y administrativos para los habitantes.

En el ámbito educativo, Támesis cuenta con 32 escuelas rurales, aunque tres de ellas (La Juventud, San Antonio y La Pastora) han sido cerradas. Los corregimientos de Palermo y San Pablo disponen de bachillerato SAT y educación no formal ofrecida por CAYCO, FUTURONET Y el SENA (Alcaldía Municipal de Támesis, 2000), con un enfoque agropecuario en instituciones ubicadas en Río

Frío, El Tacón, El Encanto y San Isidro, con el apoyo de la Institución Agrícola Víctor Manuel Orozco. Además, el Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA) tiene presencia en el municipio, ofreciendo diversos cursos y programas en el colegio agrario, lo que contribuye significativamente al desarrollo educativo y profesional de la comunidad.

La salud en Támesis también está bien representada con puestos de salud de primer nivel en los corregimientos de Palermo y San Pablo, garantizando el acceso a servicios médicos básicos y promoviendo el bienestar de los residentes en estas áreas rurales.

La presencia institucional robusta en Támesis tiene un impacto significativo en el mercado de tierras del municipio. La disponibilidad de servicios financieros fomenta las inversiones en predios y facilita el desarrollo agrícola y comercial. Además, el acceso a una red educativa amplia contribuye al desarrollo de capital humano, aumentando la demanda de tierras para proyectos educativos y residenciales. La cobertura de salud no solo proporciona servicios esenciales, sino que también promueven un entorno estable y atractivo para la inversión y el desarrollo económico sostenible.

Támesis, conocido por su vasta riqueza hídrica y su apelativo de "Emporio Energético del Nuevo Milenio", cuenta con una infraestructura de riego que juega un papel crucial en su desarrollo agrícola y energético. La infraestructura de riego del municipio está constituida por dos distritos principales ubicados en las veredas San Isidro y Otrabanda. Estos distritos de riego son fundamentales para apoyar la producción agrícola intensiva, asegurando un suministro constante de agua para cultivos diversos.

El municipio está en proceso de convertirse en la futura sede del Megaproyecto Integrado de la Cuenca de Rio Frío y del Distrito de Riego más grande del centro de Colombia. Este megaproyecto tiene como objetivo mejorar significativamente la gestión y distribución del agua, potenciando las actividades agrícolas y energéticas en la región. Los distritos de riego existentes y el futuro

megaproyecto están diseñados para maximizar el uso eficiente del recurso hídrico, promoviendo la sostenibilidad y la productividad.

La infraestructura de riego en Támesis se beneficia de las numerosas corrientes de agua que atraviesan el municipio. Los ríos y quebradas, como el río Conde, el río Cartama, el río Claro y el río San Antonio, junto con las quebradas La Salada, El Derrumbe, La Negra, y otras, proporcionan un flujo constante de agua. Estos cuerpos de agua son aprovechados para la irrigación de tierras agrícolas y el abastecimiento de agua para consumo humano y generación de energía.

El sistema de riego en Támesis no solo asegura la viabilidad de las actividades agrícolas, sino que también sostiene proyectos de generación de energía. Por ejemplo, el río San Antonio, que suministra agua para el consumo humano del área urbana, y el río Riofrío, con su planta de generación de energía, son esenciales para el desarrollo económico y energético del municipio.

La infraestructura de riego en Támesis es un componente vital para su economía, basada en la agricultura y la energía. Los distritos de riego en San Isidro y Otrabanda, junto con el potencial del Megaproyecto Integrado de la Cuenca de Rio Frío, demuestran el compromiso del municipio con el aprovechamiento sostenible de sus recursos hídricos para impulsar su crecimiento y desarrollo.

Támesis, presenta un tejido social robusto y dinámico, fortalecido por la existencia de diversas asociaciones y agremiaciones que trabajan en pro del desarrollo comunitario y económico. Entre estas organizaciones se destacan aquellas que comercializan sus productos en la Casa del Emprendimiento Rural (CER). La Asociación de Mujeres Microempresarias y Familias (ASOMUFI), la Organización de Mujeres Campesinas Emprendedoras (OMCE), y la Cooperativa de Productores Melisas (COOP MELISAS) son ejemplos de asociaciones que promueven la producción local.

Además, la Asociación de Productores de Arepas de Támesis y la Asociación de Productores de Panela La Mirla juegan roles cruciales en la mejora de las condiciones de vida de los campesinos, promoviendo prácticas sostenibles y la autogestión. La Asociación Campesina de Café Especial Támesis Antioquia

(ASCAFES) también es un actor importante, con 140 asociados que se esfuerzan por mejorar la producción y comercialización del café. En total, hay 7 grupos asociativos, 106 emprendedores o personas naturales, y 320 productores que contribuyen a la dinámica económica local en la CER (Alcaldía municipal de Támesis, 2020).

Además, la Asociación de Mujeres Emprendedoras CORPUMULI subraya el compromiso del municipio con el empoderamiento femenino y el emprendimiento. Estas organizaciones reflejan un compromiso colectivo hacia el desarrollo sostenible, la mejora de la calidad de vida y la preservación de los recursos naturales, convirtiéndose en pilares fundamentales para el progreso social y económico de Támesis

En Támesis, el enfoque diferencial rural se manifiesta en la implementación de políticas y programas que reconocen y respetan la diversidad cultural, social y económica de sus comunidades. Este enfoque es esencial para atender de manera adecuada las distintas necesidades y realidades de los habitantes rurales del municipio, promoviendo un desarrollo inclusivo y sostenible.

El Resguardo Indígena La Mirla, por ejemplo, requiere una atención especial en la actualización de su Plan de Vida, que incluye la protección de su lengua y costumbres ancestrales. Este esfuerzo es fundamental para preservar la identidad cultural de la comunidad indígena, asegurando que sus tradiciones se transmitan a las nuevas generaciones. La implementación de proyectos productivos y donaciones recientes ha dinamizado su economía, con un notable empoderamiento de las mujeres en roles de liderazgo. Sin embargo, la violencia intrafamiliar, especialmente basada en género, sigue siendo una preocupación, destacando la necesidad de intervenciones específicas y la mejora de los sistemas de denuncia y apoyo.

Para las mujeres rurales, el municipio de Támesis ha desarrollado importantes iniciativas como la Casa del Emprendimiento Rural y la Casa Social de la Mujer. Estas instalaciones ofrecen espacios para la formación, el empoderamiento y el apoyo en la lucha contra la violencia de género. Además, se promueve la

asociatividad y la vinculación laboral mediante programas de emprendimiento, buscando reducir la vulnerabilidad y mejorar la calidad de vida de las mujeres rurales. La creación de una política pública participativa que visibilice y apoye los derechos de las mujeres es una meta crucial para avanzar hacia la equidad de género.

Los jóvenes rurales también son un foco de atención prioritario. Con una significativa proporción de la población joven en el municipio, las políticas se centran en incrementar las oportunidades educativas y laborales para este grupo. La articulación con entidades públicas y privadas ha permitido la creación de programas que facilitan el acceso a la educación superior y técnica, así como a oportunidades de empleo digno. Estos esfuerzos buscan no solo reducir los índices de migración a las ciudades, sino también fomentar un sentido de pertenencia y compromiso con el desarrollo local.

La atención a la primera infancia y al adulto mayor en las zonas rurales de Támesis se realiza mediante la descentralización de servicios de salud y programas específicos. La Casa de la Salud E.S.E Hospital San Juan de Dios y la Comisaría de Familia ofrecen programas de apoyo integral, asegurando que los niños reciban cuidados adecuados desde una edad temprana. Para los adultos mayores, el programa gerontológico y el Centro Vida Casa del Adulto Mayor "Carlos Mario Laverde Montoya" proporcionan espacios de recreación, socialización y atención médica, promoviendo un envejecimiento activo y saludable (Alcaldía municipal de Támesis, 2020).

Este enfoque diferencial rural en Támesis garantiza que las políticas municipales respondan de manera efectiva a las necesidades específicas de cada comunidad, promoviendo un desarrollo equilibrado y sostenible que respete y potencie las características únicas de sus habitantes.

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

Támesis es uno de los municipios con bajos índices de conflictos de orden público, variable que incide de manera positiva en a la hora de dinamizar el mercado de tierras, pues tanto pobladores como agentes externos sienten seguridad en el territorio, en la compra y venta de sus tierras, oportunidades e inversiones que se puedan presentar.

2.6.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Támesis, para el año 2024 según las proyecciones de población calculadas con base en los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV) (DANE, 2018), cuenta con 26.870 habitantes, su cabecera municipal registra 11.555 habitantes que representan el 43%, en la zona rural dispersa y centros poblados se ubican el restante (15.315 habitantes) representando el 56% del total de la población.

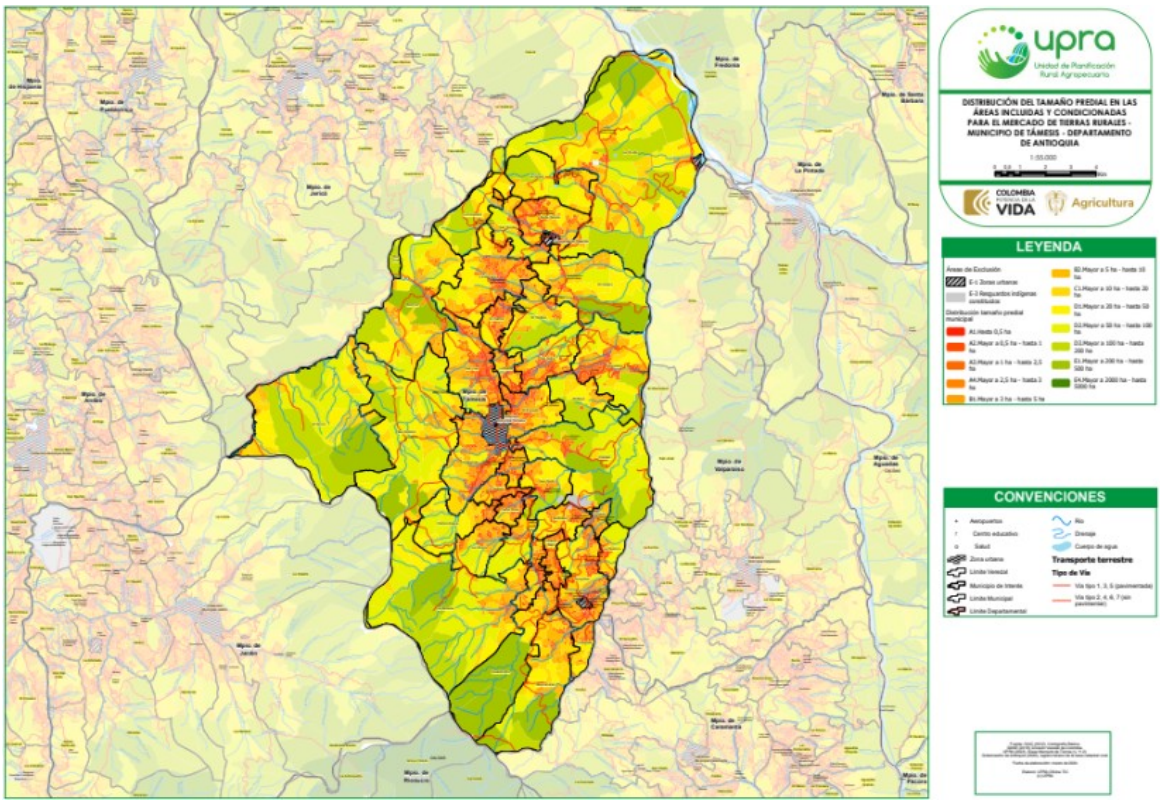
De acuerdo con la misión para la transformación del campo se presentan las categorías de ruralidad las cuales sirven como base para focalizar y diferenciar políticas en ordenamiento social de la propiedad, provisión de servicios públicos para la población y el tipo de proyectos productivos agropecuarios y acuícolas, y no agropecuarios para las zonas rurales (DNP,2014, p 10). Támesis se clasifica en la categoría de ruralidad de Intermedio.

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

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

El mapa de distribución del tamaño de la propiedad rural en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras elaborado por la UPRA, muestra que el municipio de Támesis en su mayoría presenta minifundios con predios con tamaños inferiores a 10 ha, equivalentes al el 75,87% del total de los predios del municipio, abarcando aproximadamente 6.035 ha. equivalente al 23,83% del total de las áreas incluidas y condicionadas del municipio.

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



Fuente: UPRA, (2023).

2.6.3. **Dimensión de ordenamiento territorial rural**

El Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) del municipio de Támesis está reglamentado por el Acuerdo No. 003 del 10 de marzo de 2000, el cual define los usos del suelo en las zonas rurales y urbanas, además de establecer propuestas para el desarrollo territorial futuro del municipio.

En la Parte III del Acuerdo No. 003, se aborda el componente rural, definiéndose el suelo rural del municipio y su zonificación. A partir del artículo 83, se adopta la zonificación de los usos del suelo en Támesis, que se clasifica en: Suelo de protección y suelo de producción agropecuaria.

Desde el artículo 85 hasta el 89, se detallan las características del suelo de protección, estableciendo los usos permitidos (principales, complementarios, restringidos y prohibidos) en las siguientes áreas:

- Zonas de Protección Ecológica
- Zonas de Amortiguamiento
- Resguardos Indígenas
- Zonas de Protección del Patrimonio Antropológico

El artículo 90 se centra en los suelos de producción agropecuaria, donde se definen los usos permitidos (principales, complementarios, restringidos y prohibidos). Este suelo incluye actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, utilizando técnicas como la labranza mínima y otras de bajo impacto que favorecen la recuperación del suelo. También se permiten prácticas de agricultura mecanizada y semimecanizada en terrenos planos o ligeramente ondulados. Las actividades pecuarias abarcan desde el pastoreo extensivo hasta el pastoreo intensivo y semi-intensivo, con distintos grados de capacidad de carga por unidad de área. Además, en esta categoría se incluyen áreas de minería de materiales de construcción, parcelaciones productivas-recreativas y zonas expuestas a amenazas naturales.

Zonificación del suelo rural en Támesis:

Suelo de Producción Agropecuaria: Es la categoría con mayor cobertura en el municipio. Este uso se localiza en gran parte de las veredas Otrabanda, Rio Claro, San Pedro, Corozal, La Matilda, Piedramonte, La Liboriana, La Argentina, Nudillales, La Miria, La Pastora, Cedeño Bajo, La Florida, Guayabal, San Pablo, Pedroza, Manzanares, El Tablón, San Antonio, Río Frio, San Luis, El Hacha y La

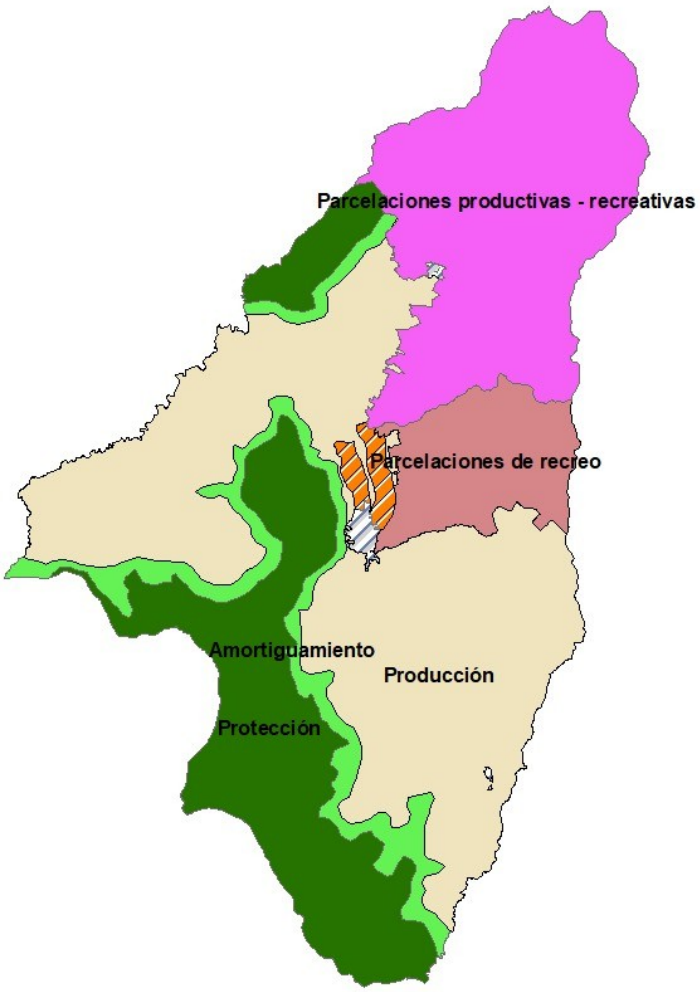
Alacena. En estas zonas se identificaron precios comerciales intermedios debido a su proximidad al casco urbano y buenas vías de acceso.

Parcelaciones Productivas-Recreativas**:** Ocupan el segundo lugar en cuanto a cobertura de área en el municipio, principalmente en el sector norte, en veredas como El Tacón, El Líbano, Palermo, Santa Teresa, San Nicolás, La Juventud, La Virgen y La Oculta. Aquí se encontraron los precios comerciales más altos de la tierra rural, con una presencia mínima de actividades agropecuarias y una tendencia marcada hacia la consolidación de fincas de recreo.

Parcelaciones de Recreo**:** Localizadas al costado oriental del casco urbano en las veredas de San Isidro, Pescadero, El Encanto y El Rayo, estas áreas están destinadas a viviendas de recreo o campestres. Presentan los segundos precios más altos en la tierra rural, ya que no presentan conflictos de uso con áreas agrícolas, ganaderas o de explotación de recursos naturales, y su consolidación está permitida por la normatividad vigente.

Áreas de Amortiguamiento Ambiental y Suelos de Protección**:** Se encuentran al suroccidente del municipio, en veredas como Cedeño Alto, La Betania, Campo Alegre, El Tambo y San Antonio. Son áreas de difícil acceso y escasa comercialización, por lo que presentan los precios comerciales más bajos de la zona rural. Sin embargo, tienen un alto valor ambiental y de protección ecosistémica.

Figura 27. Mapa de usos principales del suelo rural del municipio de Támesis



Fuente: PBOT (2015)

En Támesis, la coexistencia de diversas actividades económicas y usos del suelo en el contexto rural genera conflictos significativos que requieren una gestión cuidadosa y equilibrada. La actividad minera, aunque importante para la economía local, se enfrenta a problemas legales y ambientales, especialmente en áreas como Travesías donde la minería es ilegal. Esta práctica no solo contraviene el Esquema de Ordenamiento Territorial, sino que también pone en riesgo la estabilidad de las viviendas cercanas y el entorno natural. Las operaciones mineras ilegales provocan la degradación del suelo y la contaminación de fuentes hídricas, lo cual afecta negativamente tanto a las comunidades rurales como a los ecosistemas locales.

La agroindustria, por su parte, tiene un papel crucial en la economía rural de Támesis, con asociaciones como Ascafes que producen café de alta calidad y la transformación de cacao en zonas como El Rayo y El Encanto. Sin embargo, la expansión de la agroindustria puede entrar en conflicto con la industria local, especialmente en áreas donde los recursos y el espacio son limitados. La necesidad de terrenos para cultivos y plantas de procesamiento a menudo compite con la demanda de tierras para otras actividades económicas y de conservación, lo cual puede generar tensiones entre diferentes actores rurales.

El turismo en Támesis se caracteriza por un enfoque en la conservación y la promoción de la riqueza natural y cultural del municipio, sin desplazar la tradicional actividad agropecuaria que ha sustentado a la comunidad durante generaciones. Este equilibrio permite que el turismo sea una fuente complementaria de ingresos y desarrollo, contribuyendo a la diversificación económica del área.

La vivienda informal representa otro desafío importante en Támesis. La construcción no planificada y sin regulación en zonas de alto riesgo, como El Hacha y La Alacena, incrementa la vulnerabilidad de estas áreas a deslizamientos y otros desastres naturales. La creación de nuevos centros poblados en áreas rurales agrega otra capa de complejidad a la gestión del territorio. Estos centros, aunque necesarios para el desarrollo local, pueden inducir un uso intensivo de los recursos naturales y la infraestructura existente. La construcción de viviendas campestres y parcelaciones productivas-recreativas, aunque permitidas por el esquema de ordenamiento, debe ser manejada con cuidado para evitar la sobreexplotación de los recursos hídricos y la degradación del suelo. La planificación adecuada es esencial para equilibrar el desarrollo rural con la conservación del medio ambiente, asegurando que las nuevas poblaciones tengan acceso a servicios básicos sin comprometer la sostenibilidad del territorio.

2.6.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

Támesis, Antioquia, destaca por su economía campesina, con un fuerte énfasis en actividades agropecuarias que sostienen a la comunidad local. Los principales cultivos incluyen cítricos, aguacates, café y ganadería, además de plátano, banano y cacao. Estas actividades agropecuarias, junto con la producción de pan coger, son esenciales para la economía local. La calidad de los suelos en Támesis, con cuatro pisos térmicos, ofrece una aptitud única para el desarrollo agropecuario, convirtiendo al territorio en un lugar ideal para la agricultura.

El territorio de Támesis posee una oferta hídrica y climática que favorece el desarrollo agropecuario, turístico y ambiental. Las fuentes hídricas no solo abastecen a Támesis, sino también a municipios vecinos como La Pintada y Valparaíso. Además, Támesis se abastece de productos que no produce localmente desde Medellín.

En el ámbito agroindustrial, Támesis alberga iniciativas como Ascafes, una fundación productora de café, y la transformación de cacao en áreas como El Rayo y El Encanto. El enfoque en la tecnificación del agro y la extensión rural es fundamental para el gobierno local, que busca mejorar las cadenas productivas y la comercialización de productos, siempre en equilibrio con el medio ambiente.

El uso del suelo en Támesis está predominantemente dedicado a la ganadería y pastoreo extensivo, así como a cultivos agroforestales y silvoagrícolas, donde el café asociado con plátano, cítricos y cacao tienen una presencia destacada. Sin embargo, la distribución de la tierra muestra que la mayoría de los predios rurales son microfundios, lo que significa que son más pequeños que la Unidad Agrícola Familiar (UAF) reglamentada en el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) del año 2000.

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

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año - semestre	RENDIMIENTO Ton/Ha
Café	12220,26	1,50
Plátano	842,00	4,50
Naranja todas las variedades	685,00	12,78
Aguacate todas las variedades	518,80	5,83
Cacao	195,50	0,70
Mandarina todas las variedades	161,00	15,75
Limón	78,10	8,50

Fuente: (UPRA, 2022)

Las líneas productivas específicas del municipio incluyen la agricultura en veredas como Arriba, Riofrío, El Líbano (en límites con Palermo), y Corozal, donde se cultivan tomate, cebolla, pimentón y cacao. En otras veredas como El Hacha, La Juventud, La Matilde, La Virgen y La Betania, se produce café de altura, reconocido por su calidad superior. La producción porcícola también es notable en Corozal.

Estos productos se comercializan mayoritariamente en mercados externos, con una parte significativa del cacao dirigida a Medellín. A nivel local, la comercialización interna es menor, pero sigue siendo una parte vital de la economía campesina de Támesis.

El valor del jornal para actividades agropecuarias oscila entre $60.000 (sin comida ni transporte) corresponde a actividades desarrolladas en jornadas de 8 horas.

En Támesis, Antioquia, el mercado de tierras está influenciado por la alta calidad de los suelos y la variedad de climas que favorecen diversos cultivos como café, cítricos y cacao, lo que aumenta el valor de la tierra. La predominancia de microfundios limita la eficiencia productiva, creando una demanda para consolidar terrenos y mejorar la productividad. Las iniciativas agroindustriales y la comercialización externa también elevan el interés por terrenos adecuados para cultivos de alta demanda. Además, los costos laborales y el desarrollo de

infraestructura agrícola impactan la viabilidad económica de las explotaciones y, por ende, el mercado de tierras.

2.6.5. Dimensión económica

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

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: son tierras de cordilleras de relieve complejo, ubicadas al costado suroccidental del municipio en límite con el municipio del Jardín, en las veredas Manzanares, Cedeño Alto, La Betania, Campo Alegre y El Tacón, son tierras de baja fertilidad, susceptibles a la erosión. Constituyen áreas que deben dedicarse a la protección y regeneración del medio, con predominio de valor potencial de 23 puntos y pendiente fuertemente inclinada (f), de difícil acceso por falta de vías.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: son tierras de topografía empinada, con predominio de pendiente (e), la zona con este valor unitario de terreno se ubica al costado occidental del municipio en sectores de las veredas El Tacón y San Antonio, son suelos de baja capacidad productiva, con valor potenciales de 23 puntos. El valor unitario de terreno está afectado por el difícil acceso con vías de regulares a malas, pero todos estos sectores con acceso vehicular, suelos con noma de suelo protegidos actos para la rehabilitación ambiental.

Mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía escarpada (f), vías en aceptable estado de conservación y valor potencial predominante de 30 puntos. Cuenta con acueducto veredal y energía eléctrica. Este rango se presenta en el sector suroriente, en la vereda Campo Alegre, La Liborina, La Argentina, La Florida y Guayabal, el tiempo de desplazamiento a la cabecera es menor a 1 hora. Son suelos actos para la producción agrícola especialmente de café y plátano

Mayor que 60 hasta 70 millones de pesos por hectárea: Zonas con ubicación cercana a vías pavimentadas o al casco urbano en las veredas

Otrabanda, Rio Claro, San Pedro, Corozal, La Matilda, Piedramonte, La Liboriana, La Argentina, Nudillales, La Mira, La Pastora, Cedeño Bajo, La Florida, Guayabal, San Pablo, Pedroza, Manzanares, actas para la actividad agropecuarias por norma y uso actual, con pendiente predominante (e), con valores potenciales entre 38 a 49 puntos. Suelos actos para la producción agrícola especialmente de café y plátano.

Mayor que 70 hasta 80 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada en el costado noroccidente del municipio en las veredas San Antonio, Río Frio, San Luis, La Alacena, Palermo, Santa Teresa, San Nicolás, La Juventud y La Virgen, actas para la actividad agropecuarias por norma y uso actual, con pendientes predominante (d, e y f), valores potenciales entre 38 a 61 puntos. Suelos actos para la producción agrícola especialmente de café y plátano en suelos altos, aguacate y maderables en los suelos más bajos.

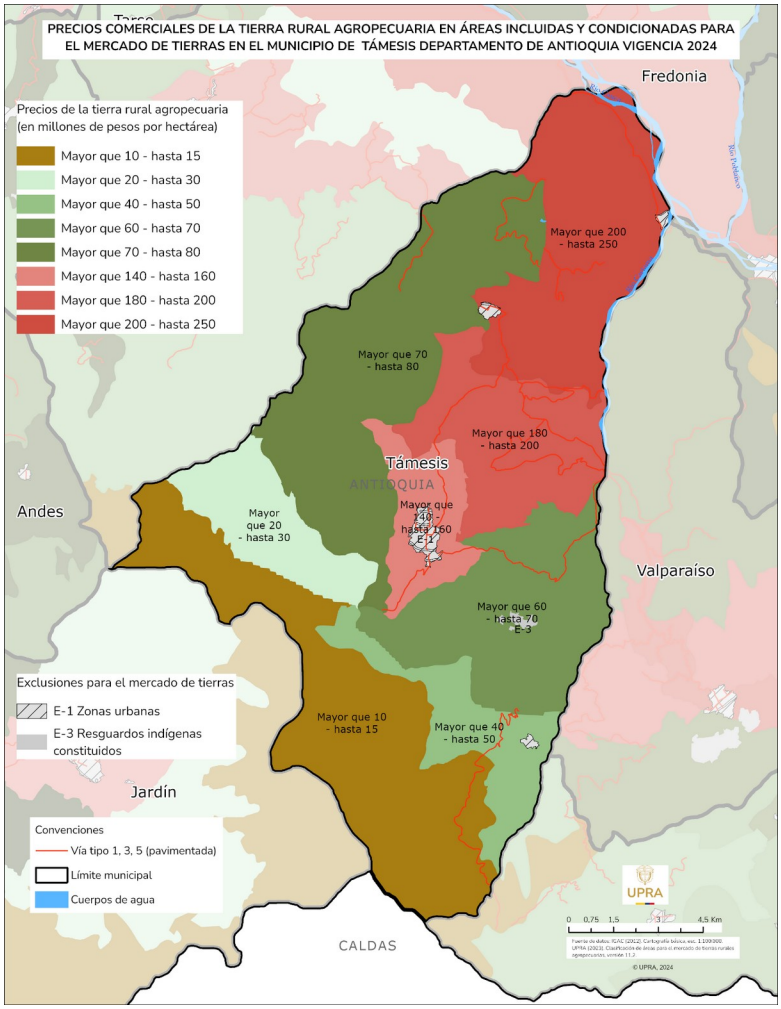
Mayor que 140 hasta 160 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía inclinada, buen acceso vehicular con vías en buen estado de conservación y proximidad cabecera municipal en las veredas Rio Claro, Otrabanda, Santa Lucia, La Mesa y El Encanto. Existe una buena cobertura de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica. Los valores potenciales predominantes se encuentran en el rango de 38 a 49 puntos. El tiempo de desplazamiento a la cabecera urbana es menor a 1/2 hora. Es un sector donde se evidencia viviendas para descanso y fincas de recreo.

Mayor que 180 hasta 200 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía inclinada con pendientes (c, d y e), buen acceso vehicular con vías en buen estado de conservación y cercanía a la cabecera municipal en las veredas Pescadero, San Isidro, El Tabor y El Hacha. Existe una buena cobertura de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica. Los valores potenciales predominantes se encuentran en el rango de 49 a 61 puntos. El tiempo de desplazamiento a la cabecera urbana es menor a 1 hora. Suelos actos para la producción agropecuaria especialmente de cacao y ganadería doble propósito,

influenciado por parcelaciones, es un sector donde se evidencia viviendas para descanso y fincas de recreo.

Mayor que 200 hasta 250 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada en el costado norte del municipio en las veredas El Líbano y La Oculta, cuenta con buenas vías vehiculares de acceso y buen estado de conservación, con pendientes predominante (d, e y f), valores potenciales entre 49 a 55 puntos. Son suelos con norma de usos de suelos Parcelaciones Productivas-Recreativas, en donde el uso actual predominante es de parcelas de vivienda y usos recreativos.

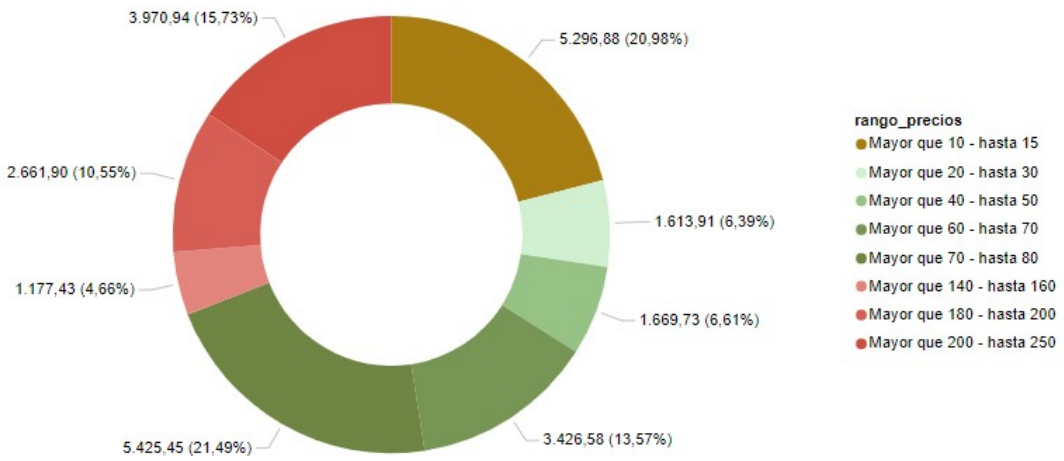
Figura 28. Mapa de Rangos de precios comerciales de la tierra rural en Támesis.



Fuente: UPRA (2023)

La siguiente grafica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Támesis, donde el rango de precio predominante es mayor que 70 hasta 80 millones de pesos por hectárea con un 21,49% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras rurales.

Figura 29. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Támesis.



Fuente: UPRA (2023).

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

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 10 hasta 15	5.296,88	Manzanares, Cedeño Alto, La Betania, Campo Alegre y El Tacón	19 a 26	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 10ha - hasta 20ha.	Suelo de Protección
Mayor que 20 hasta 30	1.613,91	El Tacón y San Antonio	19 a 26	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 10ha - hasta 20ha.	Suelo de Protección
Mayor que 40 hasta 50	1.669,73	Campo Alegre, La Liborina, La Argentina, La Florida y Guayabal	27 a 34	Menor a 1 hora	Mayor a 1ha - hasta 2,5ha.	Agrícola
Mayor que 60 hasta 70	3.126,58	Otrabanda, Rio Claro, San Pedro, Corozal, La Matilda, Piedramonte, La Liboriana, La Argentina, Nudillales, La Mira, La Pastora, Cedeño Bajo, La Florida, Guayabal, San Pablo, Pedroza, Manzanares	27 a 34	Menor a 1 hora	Mayor a 1ha - hasta 2,5ha.	Agrícola
Mayor que 70 hasta 80	5.425,45	San Antonio, Río Frio, San Luis, La Alacena, Palermo, Santa Teresa, San Nicolás, La Juventud y La Virgen	35 a 40	Menor a 1 hora	Hasta 0,5ha.	Agrícola
Mayor que 140 hasta 160	1.177,43	Otrabanda, Santa Lucia, La Mesa y El Encanto	27 a 31	Menor a 1 hora	Hasta 0,5ha.	Pecuario y Fincas de recreo
Mayor que 180 hasta	2.661,90	Pescadero, San Isidro, El Tabor y El Hacha	47 a 52	Menor a 1 hora	Hasta 0,5ha.	Parcelaciones y pecuario

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
200						
Mayor que 200 hasta 250	3.970,94	El Líbano y La Oculta	53 a 58	Menor a 1 hora	Hasta 0,5ha.	Parcelaciones

Fuente: UPRA (2023).

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

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola	$ 400.000	Ha	mes	$400.000 ha/mes
Pecuario - Ganadería	$ 40.000	Cabeza	mes	Arriendo de tierras para ganadería. Con una capacidad de carga del suelo de 2.5 y 3 cabezas de ganado por hectárea.

Fuente: UPRA (2023).

2.6.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Támesis

El municipio de Támesis, ubicado en el suroeste de Antioquia, cuenta con una variedad de características climáticas, sociales, productivas y de ordenamiento territorial que influyen en los precios de la tierra.

Támesis se caracteriza por un clima templado-húmedo, debido a su topografía montañosa y ubicación en la cordillera Central. Las lluvias son abundantes, lo que favorece la agricultura, especialmente en zonas con cultivos semipermanentes y permanentes. La altitud varía entre los 900 y 3.000 metros sobre el nivel del mar, lo que genera una diversidad de pisos térmicos que favorecen tanto la agricultura como la conservación de ecosistemas estratégicos.

Támesis tiene una población mayoritariamente rural, con una fuerte tradición agrícola. En las últimas décadas, se ha evidenciado una migración de jóvenes hacia las áreas urbanas en busca de mejores oportunidades laborales.

Aunque cuenta con servicios básicos de salud y educación, el acceso a estos servicios es más limitado en las áreas rurales. Sin embargo, el casco urbano ofrece una mayor cobertura.

La principal actividad económica es la agricultura, destacándose los cultivos de café, caña de azúcar, plátano, aguacate y frutales. También se practican cultivos semipermanentes y transitorios. La caficultura es la más relevante, especialmente en las áreas rurales. La ganadería, tanto de bovinos como de caprinos, se practica en diferentes modalidades, desde el pastoreo extensivo en zonas montañosas hasta el pastoreo semi-intensivo en terrenos más planos. La minería, aunque no es la actividad dominante, en el municipio se realizan actividades de extracción de materiales de construcción, principalmente arena y grava, en áreas específicas. En cuanto al turismo, el ecoturismo ha crecido en Támesis, atrayendo visitantes interesados en actividades como senderismo, observación de aves y visitas a sitios arqueológicos.

Esto ha promovido el desarrollo de parcelaciones recreativas y turísticas. En algunas zonas del municipio, sobre todo en el norte, se han desarrollado parcelaciones con fines recreativos, lo que ha influido en el alza de los precios de la tierra, especialmente en las áreas más cercanas al casco urbano y en zonas con buen acceso vial.

En cuanto a los precios de la Tierra Rural, Las veredas como Otrabanda, Rio Claro, San Pedro, Corozal, y La Matilda presentan precios comerciales intermedios, favorecidos por su cercanía al casco urbano y por contar con buenas vías de acceso. En las veredas del sector norte como El Tambor, El Líbano y Palermo, los precios son más elevados debido a la presencia de fincas de recreo y una tendencia hacia el desarrollo de parcelaciones. En veredas como San Isidro, Pescadero y El Encanto, los precios de la tierra también son altos, especialmente debido a su uso para viviendas de recreo, con una normativa que permite su consolidación sin conflictos con las áreas productivas. Las veredas como Cedeño Alto y La Betania, donde se encuentran suelos de protección

ambiental y ecosistémica, presentan precios más bajos debido a su difícil acceso y baja comercialización, aunque su valor ambiental es elevado.

2.7. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Tarso

2.7.1. Dimensión contextual

El municipio de Tarso se encuentra localizado a unos 95 kilómetros de Medellín, localizado en la subregión Suroeste del departamento de Antioquia. Su territorio de extiende aproximadamente en las coordenadas 5° 51’ 54” de latitud norte y 75° 49’ 21” de longitud oeste del meridiano de Greenwich, presentando los siguientes límites: Por el norte, Norte con los municipios de Salgar y Venecia, por el Este con los municipios de Venecia, Fredonia y Jericó, por el Sur con los municipios de Jericó y Pueblorrico, y por el Oeste con los municipios de Pueblorrico, Hispania y Salgar.

Tarso está ubicado en el Cauca Medio, donde el cauce del río está formado por laderas de inclinación media y pronunciada, configurando un cañón propiamente dicho donde se encuentran los vientos del oriente, sur y occidente colombiano. La porción más norteña del municipio se encuentra donde el río San Juan vierte sus aguas al río Cauca a 530 m s. n. m., altura que va aumentando hacia el suroriente hasta 2200 m s. n. m. en sus límites con Jericó y Pueblorrico. Posee en las tierras bajas un clima cálido - húmedo y en las tierras altas templado - húmedo; un régimen pluviométrico bimodal, con precipitaciones entre los 2500 y 3000 mm/año y evapotranspiración media (1200-1400 mm/año).

Dada du ubicación el municipio presenta una variedad de zonas de vida: En las tierras bajas del municipio (de 530 a 1000 m s. n. m.) bosque seco Tropical (bs-T); de 1000 a 2000 m s. n. m. bosque húmedo Premontano (bh-PM) y bosque muy húmedo Premontano (bmh-PM) y por encima de los 2000 m s. n. m. bosque muy húmedo Montano Bajo (bmh-MB). Con una temperatura promedio de 22°C.

De acuerdo con datos UPRA (2023) el municipio tiene un área de 11.978,16 hectáreas, la topografía predominante del municipio es moderadamente

quebrada, fuertemente quebrada y moderadamente escarpada con rangos de pendiente 12-25%, 25-50% y 50 -75% respectivamente, lo cual es una de las principales características físicas del municipio, que afecta al mercado de tierras rurales especialmente por la dificulta de acceso en alguna de sus veredas. La proyección de la proyección de la población para 2024 con base en el censo DANE 2018, para el municipio de Tarso es de 6.555 habitantes de los cuales el 59,20% residen en la zona urbana y un 40,80% en la zona rural (Terridata, 2024). En concordancia con la clasificación de la categoría de ruralidad determinado como Intermedio. En cuanto a la presencia de población étnica tan solo se reportan afrocolombiana con un porcentaje de 0,34%.

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 y media de remoción distribuidas de forma equitativa en todo el municipio.

De acuerdo con el Plan de Desarrollo del municipio de Tarso (2020-2023) en la zona rural se divide en 16 veredas: Tacamocho, El Plan, La Linda, La Arboleda, El Cedrón, Canaán, Patio Bonito, La Germania, Mulatico, Mulato, San Francisco, La Dolores, Cascabel, Morrón, Chaguaní, La Herradura, entre estas las más destacadas son Patio Bonito por ser una zona donde se están desarrollando muchas parcelaciones para vivienda campestre , La Arboleda por su organización y La Dolores, San Francisco y Cascabel, por ser muy productivas. Las veredas Chaguaní, La Herradura son las que presentan el menor rango de precios establecidos a Escala 1:100.000, toda vez que tienen dificultad de acceso.

A partir de la vía Pacifico 2 (vía 4G) que conecta el suroeste antioqueño con Medellín, hasta el punto denominado Jamaica donde esta una bifurcación pavimentada, con una vía que va hacia La Pintada y otra que conduce a Tarso, considerado como el principal acceso al municipio. Otra vía importante es la que conecta con el municipio de Pueblorrico, también pavimentada y en buen estado de conservación. De acuerdo con la información obtenida en el municipio, esta

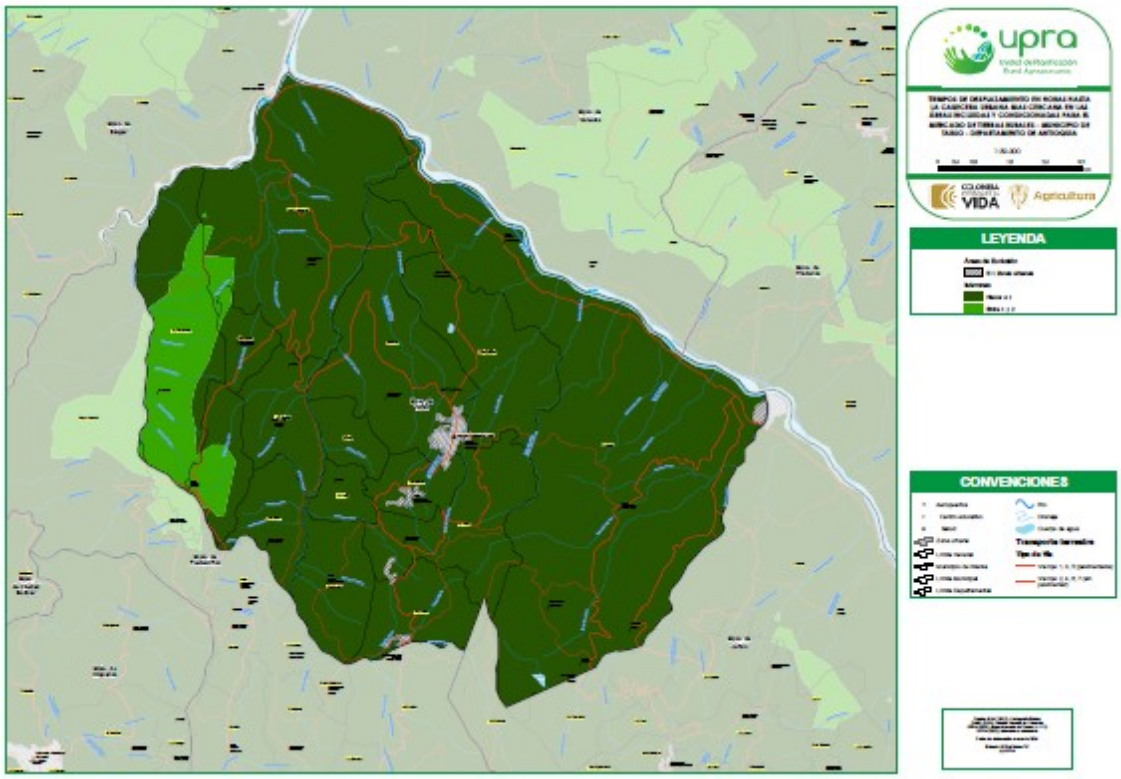
vía fue recientemente intervenida y ha permitido facilitar la conexión con veredas como Tacamocho, El Cedrón, La Linda y El Plano.

En general Tarso se caracteriza por tener buen cubrimiento de vías que conecta la cabecera municipal con sus veredas, sin embargo, la mayoría de ellas se encuentran destapadas y en regular estado de conservación desmejorando notablemente en época de invierno o no tienen vías como el caso de la vereda La Herradura, siendo este un factor negativo respecto al intercambio de todo tipo de actividad productiva agropecuaria.

Las veredas más lejanas de la cabecera municipal y con mayor dificultad de acceso son La Herradura y Morrón, las cuales se localizan al noroccidente del municipio, la primera llega el vehículo hasta la escuela y se continúa en por camino de herradura, sin embargo, los habitantes de esta vereda transitan hacia Bolombolo porque resulta más fácil en comparación con la cabecera municipal, en cuanto a la vereda Morrón, tiene acceso por medio de vehículo campero con un tiempo de recorrido aproximado de dos horas.

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 30. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Tarso



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, excepto en las veredas Tacamocho y Patio Bonito que cuentan con acueducto y distribución de agua potable.

El internet se presenta especialmente en las escuelas rurales, pero su calidad es

Entre las entidades que hacen presencia en el municipio se encuentran: El Banco Agrario, corresponsal Bancolombia, Comité de Cafeteros, Umata (secretaria de agricultura), Registraduría, notaría No hay oficina de registro de instrumentos púbicos, para acceder a registros de transacciones o trámites similares, deben dirigirse al municipio de Jericó. De acuerdo con la UPRA el índice de informalidad se encuentre en el rango entre 25 – 50%, condición que dificulta medianamente

la comercialización de tierras, la dinámica y el desarrollo de proyectos productivos del municipio.

El municipio cuenta con varias instituciones educativas hasta nivel de bachillerato en la cabecera municipal y en las veredas Tacamocho, La Arboleda, El Cedrón y La Linda, las demás veredas tienen escuelas que cubren sólo la primaria. Con relación a entidades relacionadas con la actividad de formación y productiva se hace mención al SENA que, aunque no tiene sede física si hace presencia con diferentes programas a demanda. En la vereda Tacamocho hay un programa denominado Semillas del Futuro, en convenio con el Comité de Cafeteros, ofrece capacitaciones y busca proteger el relevo generacional en el municipio.

En cuanto a la prestación del servicio de salud, Tarso dispone de un hospital de primer nivel y puesto de salud en algunas veredas, para atención más compleja se hay que dirigirse a los municipios de Caldas, Jardín o a la ciudad de Medellín.

Según el Plan de Desarrollo municipal (2020-2023),Tarso pertenece a la Zona Hidrográfica Cauca, que atraviesa de manera vertical el departamento, su territorio se encuentra en dos Subzonas: Cauca, desde R. Risaralda hasta R. San Juan y San Juan; posee tres cuencas hidrográficas, el borde limítrofe nororiental del municipio es el río Cauca; al noroccidente se encuentra el río San Juan, que vierte sus aguas al río Cauca en el extremo norte del municipio (Peña Lisa) y los surca por el medio el río Mulatos, que desemboca al río Cauca, antes de la desembocadura del San Juan. Se encuentra en la zona de Potencial Acuífero Alto, es decir posee gran cantidad de aguas subterráneas.

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 Asoprotarso de carácter mixto (hombres y mujeres), se encargan de la producción y comercialización de plátano y banano, también esta Asoma que es otra asociación de carácter mixto encargada de la producción de plátano. Estas asociaciones y otras existentes en el municipio reciben el apoyo de Asohofrucol, entidad que brinda capacitaciones y asistencia técnica para el mejoramiento de la producción. 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.

En el municipio no refleja un componente diferencial en cuanto a asociaciones, los apoyos se brindan independientemente si están conformadas de forma mixta (hombres y mujeres). En la actualidad no existen registro de asociaciones conformadas exclusivamente por mujeres, ni por jóvenes, sin embargo, se conoce de algunos emprendimientos de forma individual que están tomando fuerza. En cuanto al adulto mayor, participan en los programas nacionales y municipales y recientemente en un proyecto de producción de jabones y productos de aseo.

En relación con el componente de seguridad, el municipio Tarso presenta un nivel riesgo **Medio 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.

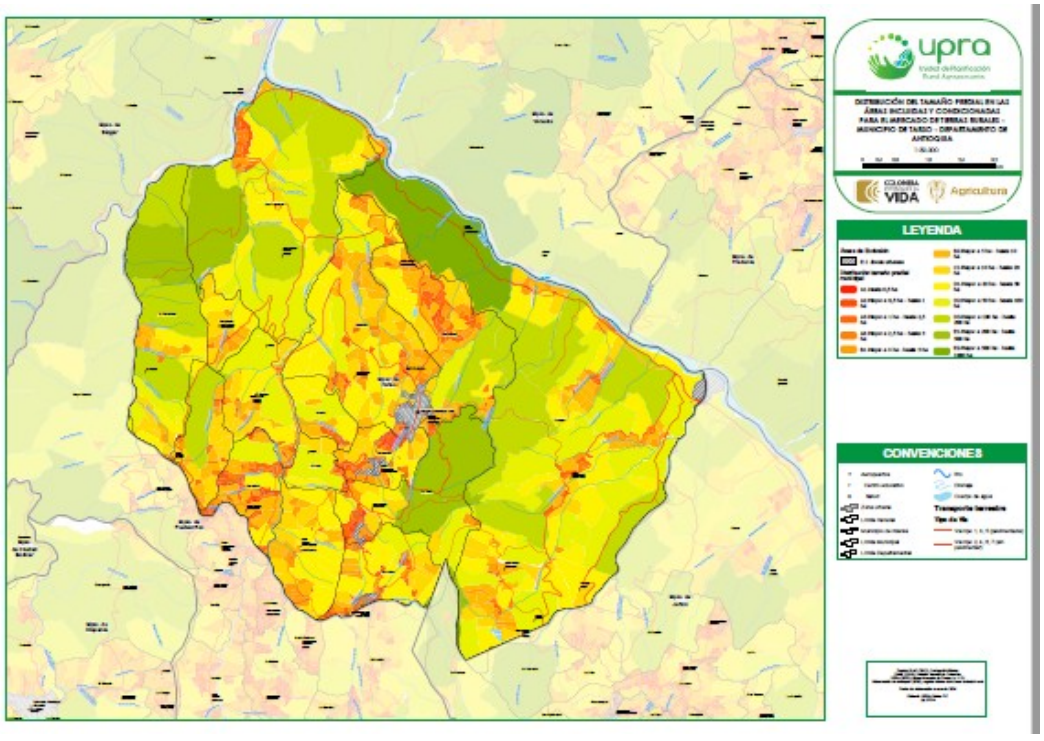
2.7.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

El municipio de Tarso, registra un índice de informalidad del 31%, lo cual representa que el 31% 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 un 69% 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 un lado esa 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 21,84%, seguido de mayor a 1ha hasta 2,5 ha en un 21,26%, ambos porcentajes refieren a predios dentro de las áreas incluidos y condicionadas del mercado de tierras, esto indica que predominan microfundios (propietarios de 0-3 ha), en parte esta es una condición no tan ventajosa para la supervivencia de la población ya que se estaría por debajo de la UAF definidas en Tarso, lo que podría afectar la dinámica del mercado de tierras en este municipio.

Figura 31. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Tarso



Fuente: UPRA (2024)

4.2.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

La norma que regula el uso del suelo en el municipio se encuentra en el Acuerdo 004 de junio 15 de 2023 "Por medio del cual se deroga el Acuerdo No.007 de diciembre de 2011 y se adopta un nuevo Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Tarso".

En esta norma se definen tres categorías.

La primera orientada a la producción y dentro de la misma se encuentra tres subzonas de acuerdo con su aptitud de uso, por cuanto, hay un área protectora productora que se ubica en el costado norte en inmediaciones del río San Juan entre la cota 800 y 1.200, comprende suelos que presentan erosión moderada y susceptibilidad moderada a remoción en masa, en la misma se ubican varios nacimientos de agua. Con relación a los precios de la tierra se refleja esta condición por cuanto son los menores del municipio.

Dentro de esta misma categoría se incluye el área agropecuaria que se encuentra distribuida en la mayor parte del territorio municipal, a excepción de la zona oriental del mismo. En cuanto a los precios de la tierra dada su distribución es variable, presentando su mayor precio en el sector aledaño al río Cauca y los menores valores encontrados en la zona central y suroccidental del municipio.

En esta categoría también se definen unas pequeñas áreas para uso forestal en inmediaciones del río Cauca y del río Mulalo, que corre en la parte central del municipio.

La segunda categoría tiene que ver con el desarrollo restringido y dentro del cual se define las áreas de uso suburbano y corredor vial suburbano. Para el uso suburbano se definen dos sectores, uno delimitado desde el sector de Tacamocho, incluye la cabecera municipal y se va extiendo en límites del escarpe hasta la confluencia del río San Juan con el río Cauca en el costado norte, y otro sector en límites con el municipio de Jericó en la confluencia de la quebrada las Cruces con el río Cauca en el sector oriental, en ambos sectores se registran los mayores precios de la tierra en el municipio, dado que la actualización de la

norma permite el loteo con fines de parcelaciones y fincas de recreo. En cuanto a la ubicación del corredor vial suburbano no se precisa su ubicación.

En la categoría de protección se deben tener en cuenta varias situaciones particulares tales como la protección del Distrito de Manejo Integrado (DMI), en el cual se incluye una zona de especial interés ambiental y paisajístico, cuyo uso es preservación y recuperación.

Se tiene una zona de producción agroforestal sostenible, en la cual se define una zona para preservación y otra de recuperación para la producción. Igualmente hay una zona de producción silvopastoril sostenible, que igualmente permite la recuperación para la producción.

Dentro de la zona de protección se contempla los retiros a líneas de alta tensión, la protección de servicios públicos que comprende localización de escombreras, planta de tratamiento, relleno sanitario.

La norma igual define las zonas de protección por amenaza alta derivadas de movimientos en masa, inundación, flujo torrencial y área de amenaza alta por socavación de orillas, estas áreas se encuentran distribuidas en diferentes sectores del municipio, dada que su área no está ubicada en un solo sector no se puede medir el efecto que pueda tener en el precio de la tierra.

De acuerdo con el plano de usos de suelo rural del municipio de Tarso, se observa que 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, al sur y al centro del municipio, donde se desarrollan actividades como ganadería, cultivo de cítricos, café, caña panelera, plátano frutales y pastos.

Se denota en este Esquema de Ordenamiento Territorial una zonificación orientada a la protección ambiental y desarrollo de parcelaciones para vivienda campestre. Además, el hecho de estar actualizado es una garantía para la inversión y evita la ilegalidad sobre todo en lo referente al desarrollo de parcelaciones.

El municipio dispone de lugares para el turismo ecológico, como la estatua de San Francisco de Asís, Mirador del Cauca, El Salto de los Monos, entre otros, 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 y la industria, son actividades que no se desarrollan en el municipio, así que tan poco son objeto de conflicto de uso.

2.7.3. **Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario**

Según el Plan de Desarrollo Municipal, en Tarso el ganado bovino de carne, el café y los cítricos son el principal motor de la economía. Aunque el municipio cuenta con las condiciones biogeográficas para tener un amplio portafolio tanto agrícola como pecuario y competir en buena posición en los mercados locales y regionales, dado su acervo cultural y de conocimiento y las condiciones de mercado, éste se reduce ostensiblemente.

Aparte del café y los cítricos, en el municipio de desarrollan otros cultivos que mueven la economía como el plátano, banano, maíz, caña, yuca, frijol y cardamomo en menor escala. No obstante, Tarso no cuenta con centros de acopio por lo que 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. Aunado al fenómeno que muchas veces lo que se consume internamente muchas veces regresa de las centrales de abasto de Medellín, debiendo pagar un sobrecosto en comparación si se comercializara directamente en las tiendas y mercados del municipio.

En el municipio de destaca la finca Madrigal localizada en la vereda Patio Bonito, la cual viene desarrollando proyectos a manera particular, enfocados a la producción, transformación y comercialización de diversos productos como el plátano, banano, macadamia, implementando tecnología de punta, con buenos resultados.

La ganadería es considerada otra línea importante de producción, se enfoca a producción de carne, el ganado se comercializa en pie principalmente en el municipio de Amagá y en Medellín. Localizada principalmente en las zonas calientes del municipio (ribera del río Cauca).

El valor del jornal en la región para actividades agropecuarias se establece en $ 50.000 sin alimentación, para las labores relacionadas cultivos como café, caña, plátano entre otros y para ganadería.

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 18. Área y rendimiento de los principales cultivos en Tarso

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Café	669,90	1,31
Naranja Valenciana	206,00	21,00
Limón Tahití	116,00	22,00
Plátano de consumo interno	76,00	4,00
Mandarina Arrayana	37,50	24,00
Cacao	27,30	0,80
Aguacate	25,90	4,00
Caña panelera	15,90	45,00
Cardamomo	14,00	0,50
Aguacate papelillo	12,00	4,00
Banano de consumo interno	5,00	6,00
Yuca consumo en fresco	5,00	10,00
Maíz amarillo tradicional	3,50	0,60
Frijol	1,00	0,80

Fuente: EVA (2022)

2.7.4. Dimensión económica

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

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: Ubicada en la parte occidental del municipio de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierra, con el 76,21% de tiempo de desplazamiento inferiores a una hora. Con 39,20% los valores potenciales en el rango de 19 -26 puntos, con capacidad productiva mala a muy mala, seguidos de 21,13% con valores potenciales en el rango de 27 -34 puntos, con capacidad productiva mala. Predominan con un 13,79% de predios en el rango hasta 0,5 ha, seguido con un 13,79% de predios en el rango mayor a 1 ha hasta 2,5 ha y con un 13,10% de predios en el rango mayor a 5 ha hasta 10 ha. Zona de topografía moderadamente escarpadas con pendientes de rangos 50-75%. Predomina el uso agroforestal.

Mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea: Ubicada en la parte occidental, centro y sur del municipio de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierra, con el 100% de tiempo de desplazamiento inferiores a una hora. Con 71,84% los valores potenciales en el rango de 27 -34 puntos, con capacidad productiva mala. Predominan con un 24,04% de predios en el rango mayor a 1 ha hasta 2,5 ha, seguido con un 16,88% de predios en el rango mayor a 5 ha hasta 10 ha. Zona de topografía moderadamente quebrada y moderadamente escarpadas con pendientes de rangos 12-25% y 50-75% respectivamente. Predomina el uso agrícola principalmente con cultivos como café, plátano, maíz, caña y yuca.

Mayor que 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea: Ubicada en la parte sur oriental del municipio de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierra, con el 100% de tiempo de desplazamiento inferiores a una hora. Con 80,06% los valores potenciales en el rango de 64 -69 puntos, con capacidad productiva moderadamente buena. Predominan con un 40,00% de predios en el rango hasta 0,5 ha, seguido con un 24,00% de predios en el rango mayor a 1 ha hasta 2,5 ha. Zona de topografía moderadamente inclinada y

ligeramente escarpada con pendientes de rangos 7-12% y 25-50% respectivamente. Predomina la ganadería.

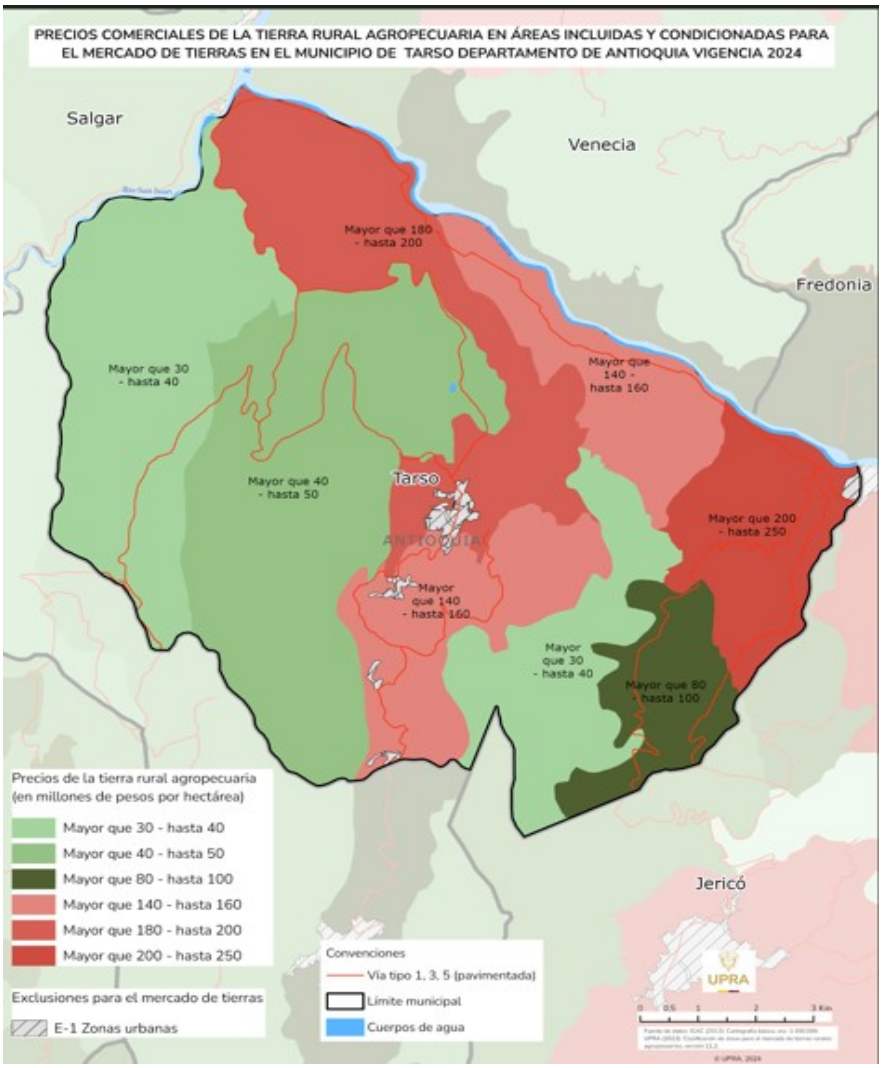
Mayor que 140 hasta 160 millones de pesos por hectárea: Ubicada en la parte oriente, centro y sur del municipio de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierra, con el 100% de tiempo de desplazamiento inferiores a una hora. Con 36,42% los valores potenciales en el rango de 35-40puntos, con capacidad productiva regular a mala, seguido con 28,78% los valores potenciales en el rango de 53-58puntos, con capacidad productiva mediana. Predominan con un 36,60% de predios en el rango hasta 0,5 ha, seguido con un 22,26% de predios en el rango mayor a 1 ha hasta 2,5 ha. Zona de topografía moderadamente quebrada y ligeramente escarpada con pendientes de rangos 12-25% y 25-50% respectivamente. Hacia el oriente predomina el cultivo de cítricos y la ganadería y hacia el centro y sur café, plátano y yuca.

Mayor que 180 hasta 200 millones de pesos por hectárea: Ubicada en la parte norte y centro del municipio de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierra, con el 100% de tiempo de desplazamiento inferiores a una hora. Con 38,39% los valores potenciales en el rango de 27-34puntos, con capacidad productiva mala, seguido con 21,85% los valores potenciales en el rango de 59-63 puntos, con capacidad productiva moderadamente buena a mediana. Predominan con un 22,92% de predios en el rango mayor a 1 ha hasta 2,5 ha, seguido con un 17,36% de predios en el rango hasta 0,5 ha. Zona de topografía moderadamente quebrada y moderadamente escarpadas con pendientes de rangos 12-25% y 50-75% respectivamente. Hacia el oriente predomina el cultivo de cítricos y la ganadería y hacia el centro y sur café, plátano y yuca.

Mayor que 200 hasta 250 millones de pesos por hectárea: Ubicada en la parte nororiental del municipio de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierra, con el 100% de tiempo de desplazamiento inferiores a una hora. Con 61,05% los valores potenciales en el rango de 35-40 puntos, con capacidad productiva regular a mala. Predominan con un 33,33% de predios en

el rango hasta 0,5 ha, seguido con un 20,00% mayor a 5 ha hasta 10 ha. Zona de topografía moderadamente quebrada y moderadamente escarpadas con pendientes de rangos 12-25% y 50-75% respectivamente. Hacia el oriente predomina el cultivo de cítricos y la ganadería y hacia el centro y sur café, plátano y yuca. Parcelaciones.

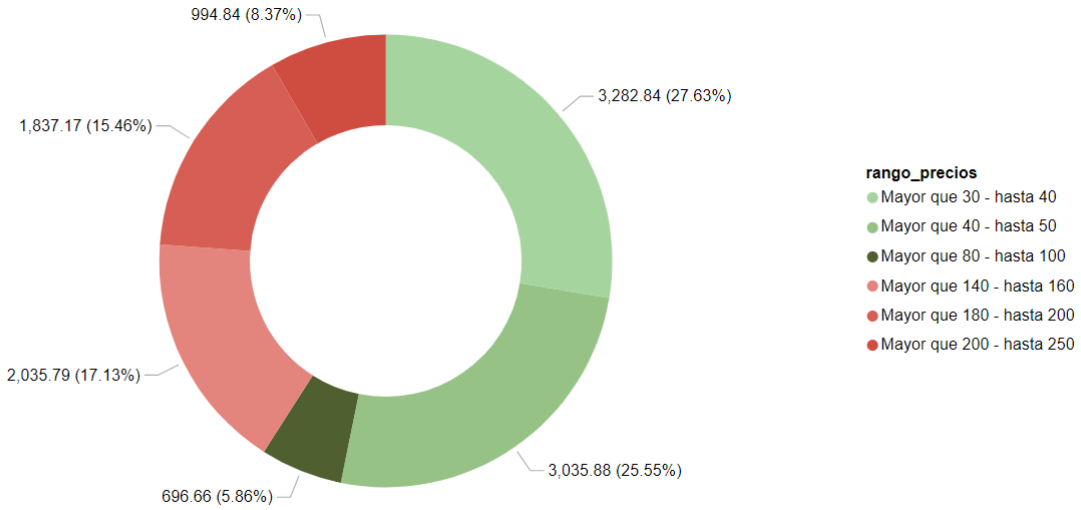
Figura 32. Mapa de Rangos de precios comerciales de la tierra rural en Tarso



Fuente: UPRA (2024)

La siguiente gráfica muestra que el rango predominante mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea con un 27,63 % de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 33. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Tarso



Fuente: UPRA (2024).

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

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 30 hasta 40	3.282,84	La Herradura y Chaguany	19-26 puntos 27-34 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha; Mayor a 1 ha hasta 2,5 ha y Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Agroforestal
Mayor que 40 hasta 50	3.035,88	Dolores, Mulato, La Arboleda, Cascabel	27-34 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1 ha hasta 2,5 ha y Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Agricultura (café, plátano, maíz, caña y yuca.)
Mayor que 80 hasta 100	696,66	Costado suroriental vereda Cannan	64-69 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha y Mayor a 1 ha hasta 2,5 ha	Ganadería
Mayor que 140 hasta 160	2.035,79	Tacamocho y El Cedrón	35-40 puntos 53-58 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha y Mayor a 1 ha hasta 2,5 ha	Agricultura (café, plátano, maíz, caña y yuca.)
Mayor que 180 hasta 200	1.837,17	San Francisco, Patio Bonito	27-34 puntos y 59-63 puntos	Menor a 1 hora	mayor a 1 ha hasta 2,5 ha y Hasta 0,5 ha	Oriente: ganadería y cítricos, el resto Agricultura: Café, Plátano y yuca
Mayor que 200 hasta	994,84	Vereda Cannan	35-40 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha y Mayor a 1 ha hasta 2,5 ha	Parcelaciones

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
250						

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Ganadería	$30.000	Cabeza	Mensual	

Fuente: UPRA, (2024)

2.7.5. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Tarso

Un renglón importante en la economía de Tarso es el agropecuario, destacando el cultivo de café, además el plátano y la caña. En general el municipio es bastante productivo, no obstante, presenta muchas dificultades por la topografía que predominan ligera y moderadamente escarpadas con rangos de pendiente de 25 -50% y 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 Tarso 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 Tarso presenta una informalidad en las tenencias de la tierra superior al 30%, condiciones 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.

2.8. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Titiribí

2.8.1. Dimensión contextual

El municipio de Titiribí se encuentra localizado al sur oeste del departamento de Antioquia, se ubica aproximadamente a 60 kilómetros de la ciudad de Medellín en un recorrido aproximado de una hora y media. Titiribí limita al norte con el municipio de Armenia, al oriente con los municipios de Angelópolis y Amagá, al sur con los municipios de Amagá y Venecia y al occidente con el municipio de Concordia, río Cauca en medio.

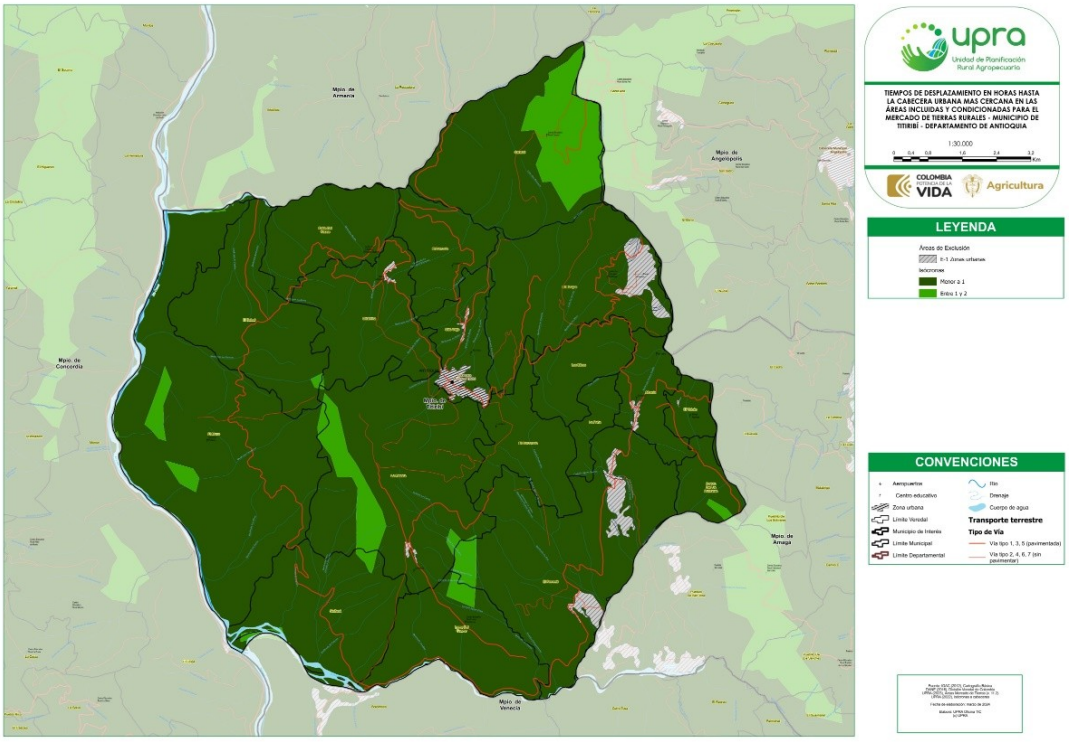
Los rangos de altura predominantes son de 1.000 -2.000 msnm, con temperaturas promedio de 18- 24°C siendo la zona de vida predominante, según categoría Holdridge de Bosque seco Tropical. De acuerdo con datos UPRA el municipio tiene un área de 14.125,72 hectáreas, la topografía predominante del municipio 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 afecta al mercado de tierras rurales especialmente por la dificultad de acceso y laboreo para la producción agropecuario. La población total reportada en el DANE 2024 es de 11.364 habitantes, de la cual el 50,30% de su población se encuentran en área rural y el restante 49,70% en área urbana.

Titiribí presenta riesgo y amenazas especialmente por remoción de masa, aunque estos fenómenos no son recurrentes, pueden ocurrir especialmente en la vereda Sinifaná.

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial (2021) del municipio de Titiribí, este se divide en 15 veredas y los Corregimientos de La Albania, La Meseta, Otramina y Sitio Viejo.

Existe en general buen acceso vial directo a estas veredas, predominando 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, salvo la vereda El Caracol, al nororiente del municipio, es la de más difícil acceso cuyo tiempo de desplazamiento es de aproximadamente 3 horas en motocicleta, para esta vereda el acceso vehicular debe hacerse por el municipio de Caldas.

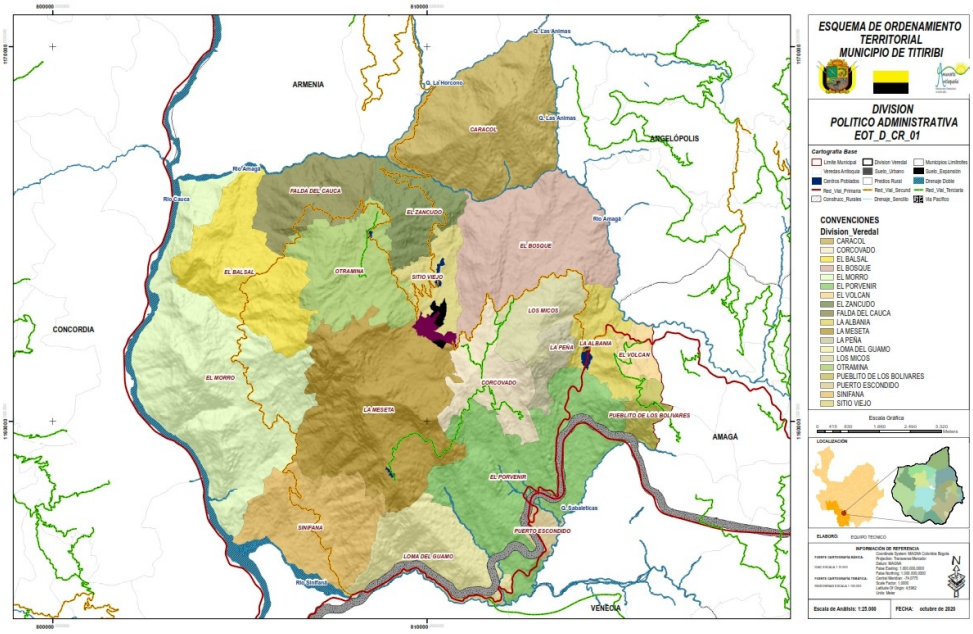
Figura 34. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Titiribí



Fuente: UPRA (2024)

También se destaca la nueva vía nacional CONEXIÓN PACÍFICO 1 que atraviesa el municipio de Titiribí en el sur oriente en las veredas Loma de Guamo, El Porvenir y Pueblito de los Bolívares, y que ha reducido los tiempos de desplazamiento al interior del municipio y en la región especialmente en la conexión con Medellín, capital del departamento.

Figura 35. Mapa veredal y ubicación vía pacifico en Titiribí



Fuente: (Alcaldía de Titiribí, 2020a)

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, además existen acueductos veredales. En los centros poblados especialmente La Meseta y Otramina, hay tratamiento de agua potable. El alcantarillado en las áreas rurales generalmente es por pozo séptico y el servicio de gas se presta especialmente en el Centro Poblado de Sitio Viejo dado su cercanía a la zona urbana de Titiribí, la cual es una característica diferencial y positiva de este sector rural, siendo esta una de las veredas donde se presentan los precios comerciales más altos del municipio. El río Cauca es la principal

fuente hídrica del municipio y es un factor caracterizador del mercado de tierras para suplir las necesidades de servicio de acueducto municipal en especial se benefician las veredas El Morro, El Balsal y Sinifaná.

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 cultivos con aptitudes medias y altas.

El internet se presenta especialmente en las 16 escuelas rurales (Alcaldía de Titiribí, 2020b) pero su calidad es deficiente y es funcional para algunos operadores en específico. Estas escuelas no presentan enfoque agropecuario.

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, y la oficina de registro de instrumentos púbicos.

Esta presencia institucional se puede relacionar con el índice de informalidad de los predios dado que según datos UPRA este índice es del 36%, lo cual brinda seguridad jurídica para las transacciones de la tierra y confianza para la inversión.

El servicio de salud es prestado principalmente por el Hospital San _Juan de Dios y 2 centros de salud en los corregimientos de Meseta y Sitio Viejo (Alcaldía de Titiribí, 2020b).

Respecto de las asociaciones en el municipio con enfoque de género, la mujer rural participa en actividades como la artesanía y en los cultivos de café y aguacate, no participan en las labores mineras. Los jóvenes no se interesan por las labores de producción del campo y principalmente trabajan para el sector minero. 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.

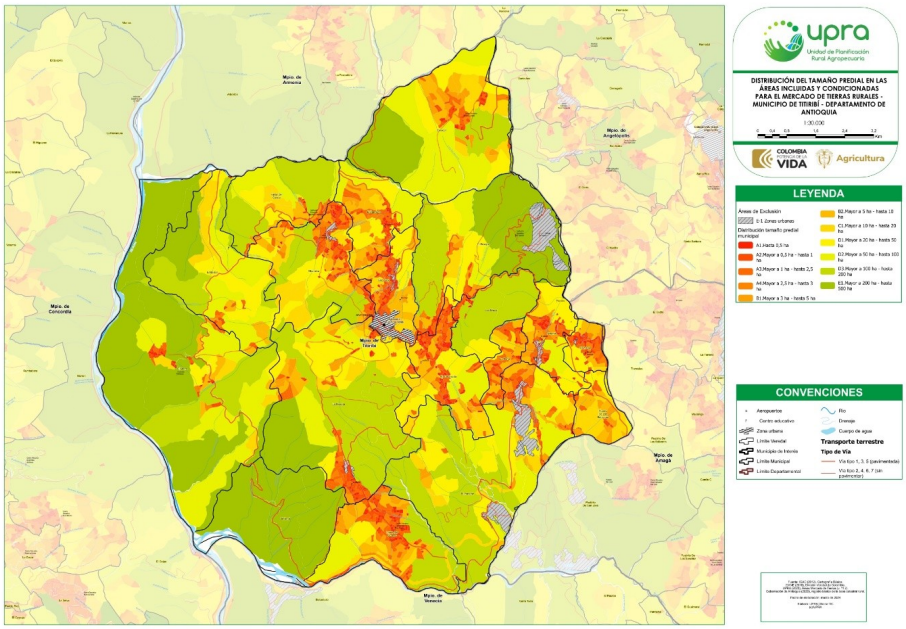
En relación con el componente de seguridad, el municipio Titiribí presenta un nivel riesgo **Bajo** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, siendo uno de los más bajos de la región del Suroeste antioqueño, lo cual es un factor positivo para la comercialización de mercado de tierras.

2.8.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Titiribí presenta un índice de informalidad del 25-50%, existiendo una formalidad expresada en el 64%, lo cual brinda seguridad jurídica a la propiedad, así como a facilidades de acceso a crédito hipotecario o proyectos de la administración pública. Es costumbre en el municipio perfeccionar el contrato de compraventa protocolizando la escritura pública y registrándola en la Oficina de registro de instrumentos públicos la cual se ubica en el mismo municipio. También es común llevar todos los procesos de licenciamiento en las subdivisiones o englobes de los predios. Se destaca que hay presencia de consultorio jurídico de Universidad de Antioquia para dirimir los conflictos asociadas a la tierra especialmente en los conflictos entre herederos en las sucesiones familiares.

En cuanto a la distribución del tamaño de los predios el rango que predomina con un 46,40% predios de hasta 0,5 hectáreas, seguido del rango de tamaño predial de 0,5 hectáreas hasta 1 hectárea con un 16,50% 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, que es un fenómeno no solo físico si no también jurídico toda vez que estos usos se encuentran reglamentados así mismo en el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente.

Figura 36. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Titiribí



Fuente: UPRA (2024)

Titiribí se clasifica en la categoría de ruralidad **intermedio**, lo cual evidencia la importancia regional no solo por su cercanía a la ciudad Medellín, también, ofrece acceso a bienes y servicios financieros y comerciales, lo cual se correlaciona con su bajo índice de informalidad y la dinámica de los precios comerciales de la tierra rural presentando valores comerciales rurales asociados a usos agropecuarios incluso mayor que 140 hasta 160 millones de pesos por hectárea.

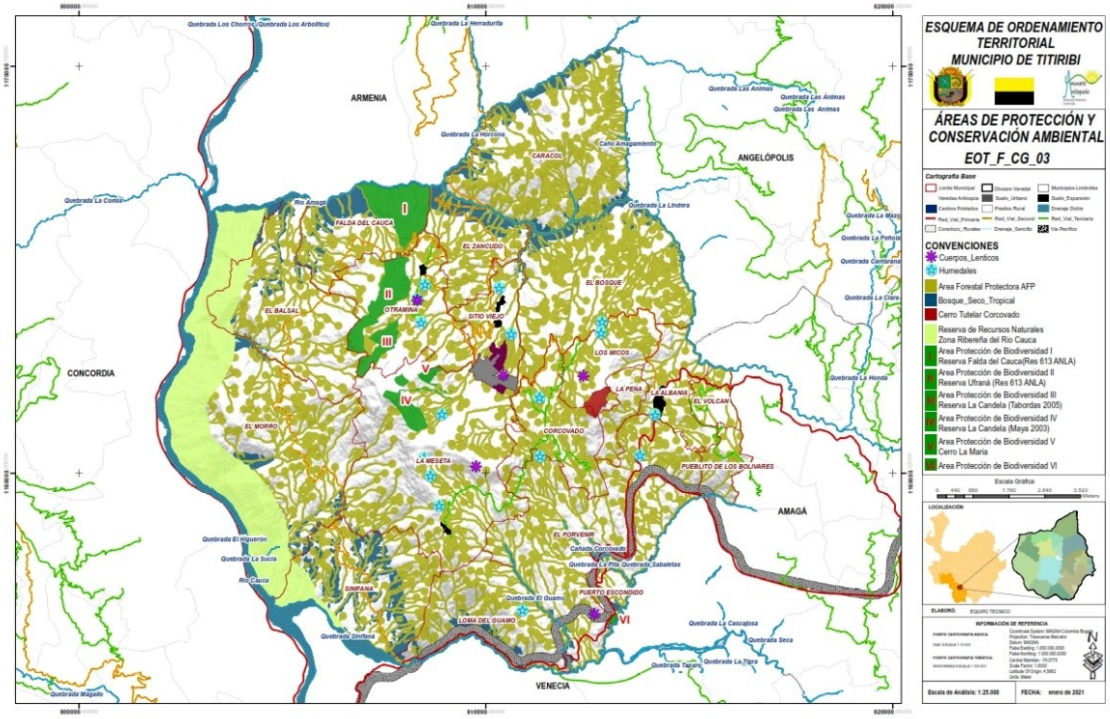
2.8.3. **Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural**

La norma que regula el uso del suelo en el municipio corresponde al Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) aprobado mediante Acuerdo No 003 de 2021 "Por medio del cual se adopta la revisión y Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Titiribí".

Se denota en este Esquema de Ordenamiento Territorial una zonificación orientada al impulso y formalización de suelo de desarrollo especialmente en los sectores colindantes a la nueva vía nacional 4G "Pacifico" del corredor suburbano.

Los menores valores se presentan en la colindancia del río Cauca donde reglamentariamente se presenta la denominada "Zona de Reserva de Recursos Naturales Zona ribereña del río Cauca", que se caracteriza de acuerdo con la distribución de tamaño predial señalada en la figura 31, en presentar los predios de mayor área en el municipio con tamaños prediales mayores a 100 hectáreas.

Figura 37. Áreas de protección y conservación ambiental Titiribí



Fuente: (Alcaldía de Titiribí, 2020a)

Como se puede observar en la figura 32 Titiribí presenta una serie de restricciones a su uso por áreas forestales y áreas de protección lo cual genera una serie de conflictos especialmente con los usos mineros de oro y carbón, este último siendo el más representativo en el municipio con "8 minas de carbón legalizadas y que se encuentran básicamente las veredas El Bosque, Pueblito de los Bolívares, El Morro y El Balsal" (Alcaldía de Titiribí, 2020a)

Otros usos diferentes a los agropecuarios son el uso turístico de pequeña escala en la vereda La Meseta y Pueblito de los Bolívares, también industria lechera y corredor suburbano por la vía nacional 4G "pacifico", vía de alto impacto en el

precio de las tierras por cuenta de que se permiten usos comerciales, residenciales y el fraccionamiento de la propiedad.

Para el suelo rural los mayores precios de la tierra se presentan en el denominado uso de vivienda campestre, anotando que estos no son objeto de análisis toda vez que el presente estudio se enfoca a precios comerciales de tierra rural de usos agropecuarios.

2.8.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El principal renglón de economía del municipio es la minería, conforme a la entrevista semiestructurada con la Alcaldía de Titiribí, esta actividad puede generar aproximadamente 1.200 empleos formales especialmente son población joven del municipio, esta dinámica de la minería ejerce presiones de proyectos de producción agropecuario toda vez que una de las limitantes es su mano de obra, un jornal se puede aproximar a $ 50.000 y en época de cosecha puede ser de $ 200.000, no obstante, estos pagos no compiten con los salarios de la minera toda vez la actividad minera puede pagar 2 o 3 veces más, además de la formalidad en el empleo por pagos y afiliaciones a prestaciones sociales.

El segundo renglón de la economía del municipio de Titiribí es la ganadería extensiva que se presenta especialmente en las veredas Sinifaná, El Bosque y El Balsal. El siguiente renglón de producción es el café y este cultivo se presentan en general en todo el municipio, así como el plátano. Otros cultivos como la Caña Panelera, el caco y el aguacate Hass son representativos y se encuentran especialmente en veredas como

A continuación, la tabla 18 presenta las áreas de cultivos en hectáreas cosechadas por año y el rendimiento de toneladas por hectárea principalmente para el segundo semestre del año 2022 de acuerdo con el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales (EVAS) 2019 - 2022, elaborado por la UPRA, con base en la información suministrada por los municipios, portal SICA, Federación Nacional de Cafeteros, ENAM –DANE, Fedearroz, agremiaciones de productores locales, entre otros.

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

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Café	376,98	1,85
Plátano consumo interno	74,00	4,50
Caña Panelera	50,00	80,00
Cacao	27,50	1,00
Aguacate Hass	14,90	10,00

Fuente: (UPRA, 2022)

2.8.5. **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: Ubicada en el margen del río cauca en las veredas como El Morro, El Balsal, Sinifaná, y también, en parte, con la vereda El Bosque al oriente del municipio. Predominan con el 96,71% tiempos de desplazamiento menor a 1 hora. Los valores potenciales predominantes con el 50,07% son del rango de 27-34 puntos. Prevalecen predios de hasta 1 hectárea con el 51,39%, pero es importante precisar que por unidad de área abarcan en mayor cantidad de área, predios de tamaño predial de 200 Ha hasta 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: Es el rango más predominante del municipio abarcando el 47,2% de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras, principalmente en las veredas Faldas de Cauca, El Balsal, Otramina, Loma de Guamo, La Meseta, El Morro. Predominan con el 94,12% tiempos de desplazamiento menor a 1 hora. Los valores potenciales predominantes con el 47,06% son del rango de 27-34 puntos. Predominan predios de tamaño predial de hasta 0,5 Ha con el 38,03%. Son zonas de topografía moderadamente escarpadas con pendientes de rangos 50-75%. En esta zona de precios se presenta uso de ganadería y diferentes cultivos especialmente cafés, aguacate hass y plátano. Con presencial de minas de carbón.

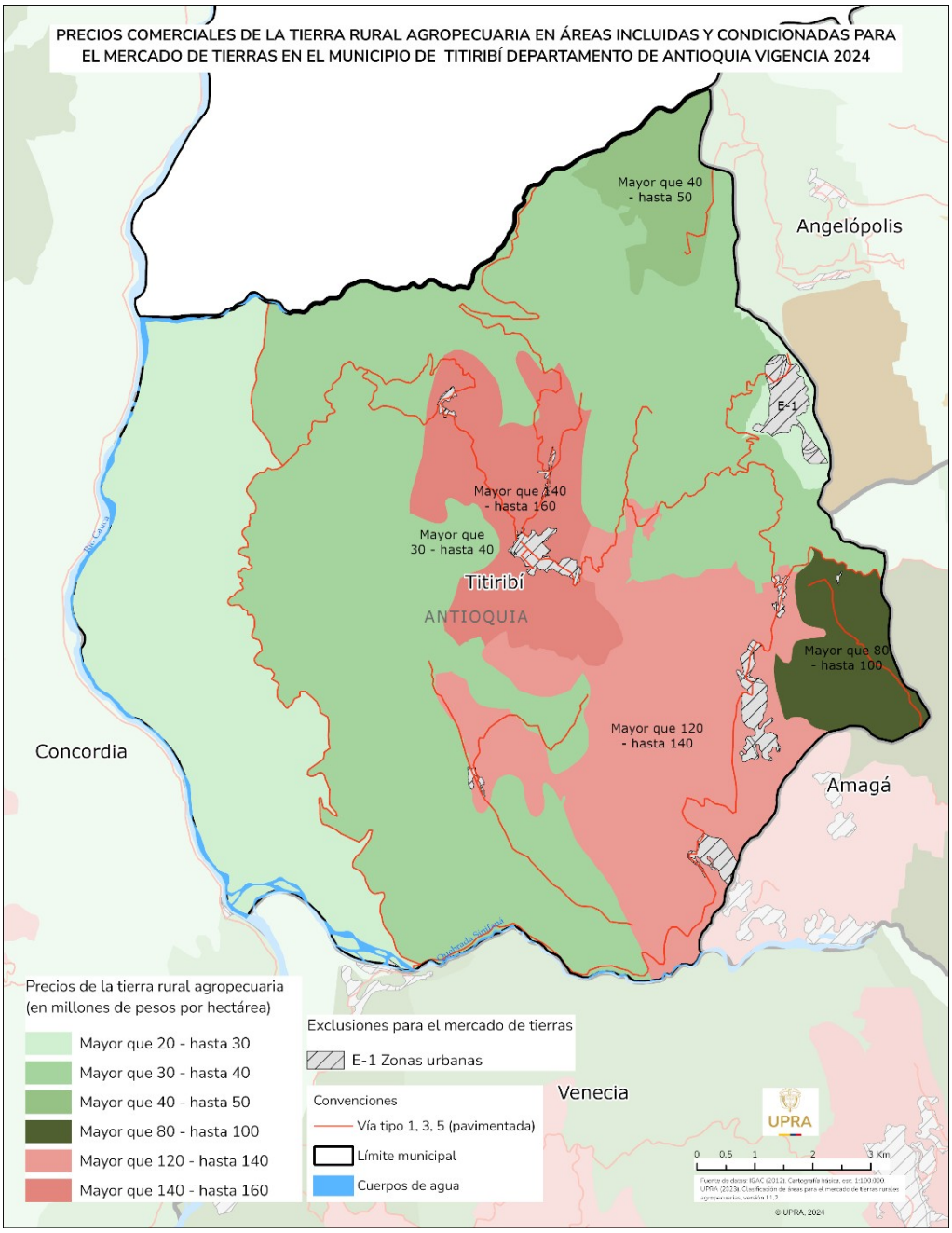
Mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea: Se ubica al costado nororiental del municipio vereda Caracol, el 61,78% tiempos de desplazamiento entre 1 y 2 horas. Los valores potenciales predominantes con el 73,47% son del rango entre 35-40 puntos. Prevalecen predios de hasta 1 hectárea con el 50,00%. En este rango se presenta uso de Áreas de producción de café y ganadería extensiva.

Mayor que 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea: Ubicada en el sur oriente del municipio, principalmente en la vereda Pueblito de los Bolívares, El Porvenir y El Volcán. Predominan con el 97,75% tiempos de desplazamiento menor a 1 hora. Los valores potenciales predominantes con el 100% son del rango entre 27-34 puntos. Predominan con un 44,87% predios hasta 0,5 hectáreas. En este rango se presenta uso de Áreas de producción de café y ganadería con influencia de vía nacional principal 4G CONEXIÓN PACÍFICO 1. Con presencial de minas de carbón.

Mayor que 120 hasta 140 millones de pesos por hectárea: Son las zonas colindantes al sur del casco urbano y de uso residencial campestre, se puede encontrar en veredas como La Meseta, Corcovado, El Porvenir, Albania, La Peña, Los Micos, que además cuentan con influencia de vía principal de acceso al municipio. El 68,27% de los predios presentan tamaño predial menor a 1 hectárea, los tiempos de desplazamiento en 98,46% son menores a una hora y el 24,60% presenta valores potenciales entre 64 y 69 puntos, seguido con el 21,05% valores potenciales entre 41 y 46 puntos. Con presencial de minas de carbón.

Mayor que 140 hasta 160 millones de pesos por hectárea: Son las zonas colindantes al norte de casco urbano de uso de parcelación, se puede encontrar en veredas como Sitio Viejo, Otramina, El Zancudo, que además cuentan con influencia de vía principal que comunica con el municipio de Armenia. El 73,77% de los predios presentan tamaño predial menor a 1 hectárea, los tiempos de desplazamiento en 100% son menores a una hora y el 52,61% presentan valores potenciales entre 59 y 63 puntos.

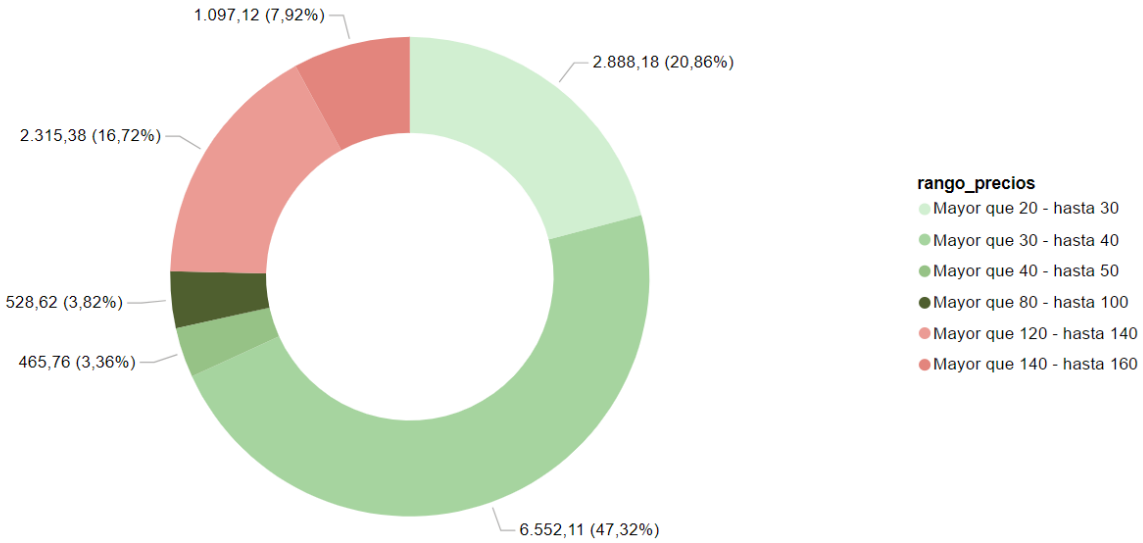
Figura 38. Mapa de Rangos de precios comerciales de la tierra rural en Titiribí



Fuente: UPRA (2024)

La siguiente grafica muestra que el rango predominante mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea con un 47,32% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras, seguido del rango de mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea con el 20,86%.

Figura 39. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Titiribí.



Fuente: UPRA (2024).

En el municipio existe poca o nula oferta para el arrendamiento de tierras rurales, las personas que utilizan la tierra para agricultura son propietarios. Para ganadería generalmente se pacta la figura denominada "En aumento" son contratos verbales con participación del propietario de la tierra en 40% y 60% para el que usufructúa la tierra con pastizales, señalando que la Unidad de Gran Ganado está establecida de 1,5 a 2 cabezas por hectárea.

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

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	2.888,18	El Morro, El Balsal, Sinifaná, El Bosque	27-34	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 Ha y Mayor a 0,45 hasta 1 Ha	Ganadería
Mayor que 30 hasta 40	6.552,11	Faldas de Cauca, El Balsal, Otramina, Loma de Guamo, La Meseta, El Morro	27-34	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 Ha	Agropecuario, cultivos de café, aguacate hass y plátano. Con presencial de minas de carbón.
Mayor que 40 hasta 50	465,76	Caracol	35-40	Entre 1 y 2 horas	Hasta 0,5 Ha y Mayor a 0,45 hasta 1 Ha	Áreas de producción de café y ganadería extensiva.
Mayor que 80 hasta 100	528,62	Pueblito de los Bolívares, El Porvenir, El Volcán	27-34	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 Ha y Mayor a 0,45 hasta 1 Ha	Áreas de producción de café y ganadería con influencia de vía nacional principal 4G CONEXIÓN

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
						PACÍFICO 1
Mayor que 120 hasta 140	2.315,38	La Meseta, Corcovado, El Porvenir, Albania, La Peña, Los Micos	64-69	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 Ha y Mayor a 0,45 hasta 1 Ha	Parcelaciones, suelo de desarrollo restringido
Mayor que 140 hasta 160	1.097,12	Sitio Viejo, Otramina, El Zancudo	59-63	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 Ha y Mayor a 0,45 hasta 1 Ha	Parcelaciones, suelo de desarrollo restringido

Fuente: UPRA (2024)

2.8.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Tarso

El municipio de Titiribí presenta un importante comportamiento en variables caracterizadores y diferenciales del mercado de tierras como lo son su baja informalidad expresada en el 36%, también el índice de riesgo de victimización el cual es categorizado como bajo y además los tiempos de desplazamientos predominantes con el 94,11% menores a 1 hora a la cabecera urbana, lo cual hace de Titiribí un municipio de oferta de bienes, servicios y comercialización en acorde con su categoría de ruralidad intermedia.

De acuerdo con el total de números de predio en área incluidas y condicionadas del mercado de tierras, el 46,40% de los predios presentan tamaños de hasta 0,5 hectáreas, lo que evidencia el fraccionamiento de la tierra que se ha presentado en el municipio en correspondencia con el Esquema de Ordenamiento Territorial que, en su actualización del año 2021, reglamentó los usos suburbanos y de vivienda campestre. Los mayores rangos de precios comerciales de la tierra rural determinados en este municipio son mayores que 140 hasta 160 millones de pesos por hectáreas, el cual prevalecen usos residenciales campestres con tamaños prediales menores a 0,5 hectáreas.

La vía 4G conexión Pacifico 1 que atraviesa el municipio de Titiribí en el costado sur l, tiene influencia en los precios comerciales de la tierra rural, especialmente por cambio de usos a corredor suburbano y además por la disminución en los tiempos de desplazamiento tanto al interior del municipio como en la conexión del área metropolitana del Valle de Aburrá.

Titiribí es un municipio tradicionalmente minero, esta actividad tiene alta incidencia en la generación de empleo formal del municipio lo que conlleva a la escasa mano de obra para labores agropecuarias que cada vez es menos atractiva para los jóvenes quienes prefieren ocuparse en estas labores de minera o emigrar a la ciudad de Medellín principalmente.

2.9. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Valparaíso

2.9.1. Componente contextual

El municipio de Valparaíso se localiza en la región suroeste del departamento de Antioquia sobre la vertiente oriental de la cordillera Occidental. El municipio limita por el norte con los municipios de Fredonia y La Pintada, por el este con el departamento de Caldas, por el sur con el municipio de Caramanta y por el oeste con el municipio de Támesis. En esta división Valparaíso pertenece a la subregión Cártama, conformada por Los municipios de Caramanta, Fredonia, Jericó, Pueblo Rico, La Pintada, Santa Bárbara, Támesis, Tarso, Venecia y Valparaíso. Dentro de este grupo Valparaíso se encuentra más directamente relacionado con los municipios de Támesis, Caramanta y La Pintada, debido a que son Municipios limítrofes que comparten una infraestructura vial, características físicas, territoriales, culturales y sociales.

El municipio de Valparaíso tiene una extensión total de 12.646,72 hectáreas de las cuales el 92% corresponde a territorio rural, con una altura sobre el nivel del mar de 1.374 metros.

El área rural está expuesta principalmente a la deforestación, el cambio en el uso del suelo como Café con sombrío Caña y Cacao por potreros, la contaminación y el agotamiento de las fuentes de agua, el desempleo y desplazamiento de la gente del campo por cambios en la tenencia de la tierra etc. De igual manera existe una reducida oferta de bienes inmuebles para ser tranzados en el mercado o para ser aprovechados agrícolamente; inclusive la oferta y demanda se genera sobre actores que presenten vínculos familiares.

En Valparaíso más de la mitad de los pobladores del municipio viven en la zona urbana, esto se explica por las condiciones de las vías de acceso y las distancias de camino o transporte vehicular hasta la plaza principal. Un ejemplo es la vereda la Herradura cuyos pobladores prefieren hacer uso de los servicios de salud del municipio de la Pintada porque está a una distancia mucho menor, lo que representa ganancias en términos económicos y tiempo de transporte.

En el municipio se han venido desarrollando actividades pecuarias, predominantemente aquellas que destinan tierras para la producción de leche y carne bovina dadas las condiciones edafoclimáticas de la zona y que a su vez tienen alta demanda por la población aledaña. Las actividades agrícolas como el café, la caña y el cacao tienen la mayor representatividad gracias a las potencialidades de los suelos para la implementación y desarrollo de estos sistemas productivos. Aunque existe diversificación de productos agrícolas, cíclicamente se están destinando tierras para pastos que empiezan a ser parceladas para la construcción de viviendas de descanso o campestres que propician un mayor aumento del precio de la tierra y empiezan a consolidar un mercado de tierras de alguna manera restrictivo en términos de las características de los oferentes y demandantes de tierras en el municipio.

Actualmente el municipio de Valparaíso además de su cabecera municipal está conformado en su área rural por 13 veredas. La margen oriental del municipio se destaca por el desarrollo de actividades pecuarias con presencia de ganadería bovina, aunque también es una actividad que se localiza de manera esporádica en el municipio. Desde el punto de vista productivo agrícola, son áreas que destinan sus tierras al cultivo de café, aguacate y cacao que se desarrollan sobre veredas como Bolaños, La Fabiana, El Guayabo, Mallarino y El Líbano, además de lo anterior son zonas que presentan cercanía a la cabecera urbana principal, propiciando el desarrollo de estas zonas y un mayor dinamismo comercial, cultural y educativo.

La cercanía a La Pintada, como municipio nodo de conexión con la subregión y con el departamento de Caldas les permite tener competitividad para la comercialización de los productos del sector rural, al igual que para la distribución de mercancía y para acceder a bienes y servicios para los pobladores rurales de los municipios del área de influencia. 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 que no se correlacionan con lo normado.

Con relación a los servicios públicos del área rural, el servicio de energía eléctrica presenta una cobertura de 95%. Por su parte, el servicio de acueducto en Valparaíso tiene una cobertura de aproximadamente del 98% del área rural y las zonas que no cuentan con este servicio es captada por las fuentes de agua aledañas a los predios. Particularmente en veredas como La Herradura, el agua es suministrada por los municipios aledaños a Valparaíso pero que pertenecen al departamento de Caldas. Actualmente se presenta una cobertura de servicios de internet y telecomunicaciones del 100% del área rural y de la zona urbana.

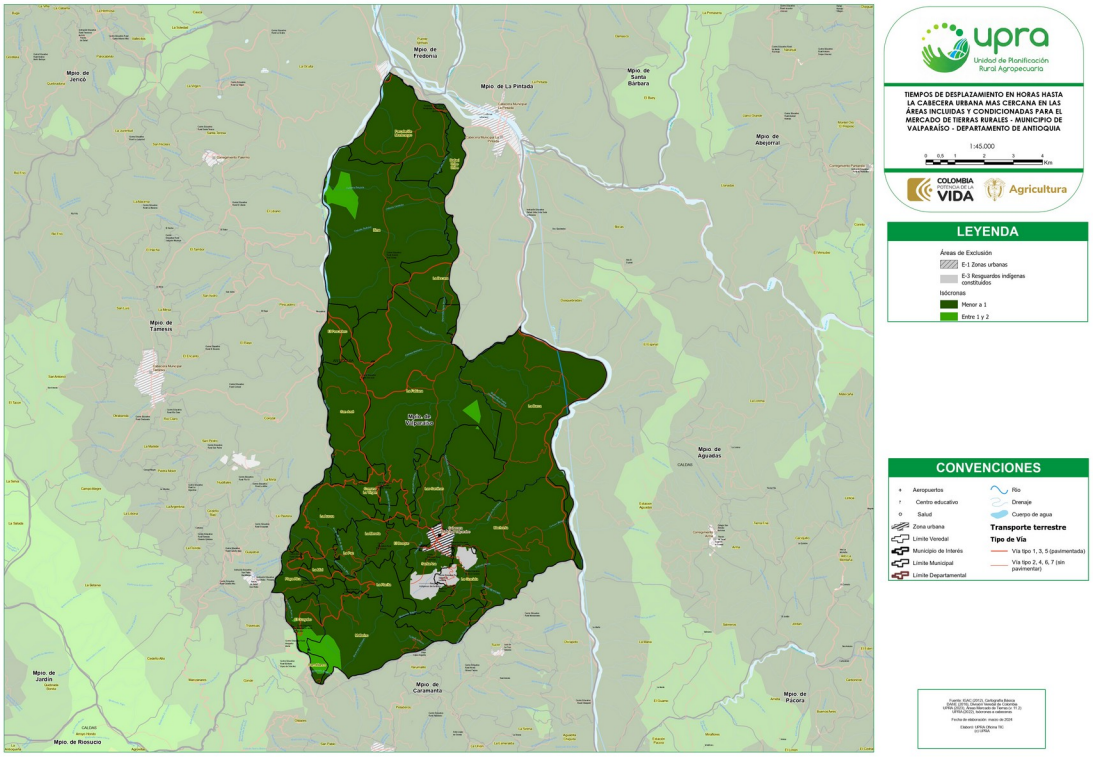
En términos de cobertura vial rural, se estima que Valparaíso presenta conectividad en cerca del 90% de su territorio, no obstante, con algunos tramos en deficiente estado de conservación que limita la transitabilidad de los pobladores rurales y restringe el acceso en época invernal.

Además, cuenta con un sistema de comunicaciones que le permite acceso a municipios que son despensa agrícola de la región suroeste como Támesis, o Caramanta, inclusive conectarse con La Pintada que es nodo de conexión de la subregión del suroeste antioqueño proveyendo bienes, productos y servicios a los municipios aledaños.

La vereda La Herradura si bien posee una buena vía de acceso pavimentada a través de las carreteras Valparaíso – La Pintada y La Pintada – Supía, presenta una gran distancia a la zona urbana (30 Km aproximadamente) distancia que aísla dicha vereda del centro urbano del Municipio, ya que el resto de estas poseen un promedio de 6 Km, de distancia a este centro que en su mayoría son vías carreteables. Por lo tanto, para las comunidades que residen en esta zona es realmente complejo el tema de transporte y accesibilidad especialmente en los momentos de requerir atención médica prioritaria o urgente.

El municipio se caracteriza por tener fácil acceso entre el área urbana y la vereda, con tiempos de desplazamiento que son predominantemente inferiores a 1 hora de recorrido, tal como se ilustra en el mapa de Isócronas elaborado por la UPRA.

Figura 40. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Valparaíso.



Fuente: UPRA (2024).

Valparaíso 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, registraduría y Oficina de la Superintendencia de Notariado y Registro - SNR. El municipio 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 Valparaíso cuenta con 12 instituciones educativas las cuales brindan enfoque de bachillerato académico. Dado que no se presenta formación con enfoque agropecuario, sino que por el contrario es bachillerato académico se desincentiva la trasferencia de conocimientos 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 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. El sistema de salud en Valparaíso enfrenta desafíos significativos en términos de acceso y calidad de los servicios. Aunque existe un centro para la atención en salud, la E.S.E Hospital San Juan de Dios, la cobertura y la infraestructura aún son insuficientes para satisfacer las necesidades de la población ya que la atención médica especializada no se presta en el municipio y los servicios de emergencia son limitados. Esta condición parece no impactar 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 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 corrientes de agua que fluyen en el municipio posibilita el desarrollo de cultivos propios de la región que requieren la presencia permanente o disponible del recurso hídrico para obtener mayores rendimientos y garantizar la obtención de la cosecha en cualquier época del año, sin embargo, parece aprovecharse más para actividades pecuarias dedicadas a la cría de ganado bovino que para productos de consumo alimentario. Esto evidentemente impacta directamente en el valor de la tierra pues en la región se tiene la costumbre de que aquellos predios que presenten cobertura de agua y usos pecuarios en ganadería bovina presuntamente estarían transitando a usos de vivienda campestre o parcelación para condominios incrementando los precios comerciales de la tierra de manera ostensible.

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 Valparaíso presenta un nivel riesgo medio bajo de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, el cual es una herramienta que permite identificar la posibilidad de ocurrencia de violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos (DDHH) y de infracciones al Derecho Internacional Humanitario (DIH), con ocasión del conflicto, en los municipios de Colombia. En particular, las afectaciones contra la vida, la libertad personal, la seguridad, la integridad personal y la libertad de circulación, bajo los parámetros establecidos por la Ley 1448 de 2011, según la Unidad Para las Victimas (UARIV, 2022).

Dada su condición de proximidad a la capital del departamento de Antioquia y su localización estratégica, el índice de riesgo de victimización en Valparaíso presenta uno de los niveles categóricos más bajos de la clasificación regional superado por municipios como Fredonia, Hispania y Angelópolis, adoptando un índice cercano al 0,14 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.

En el municipio hay algunas iniciativas de asociatividad de mujeres rurales y otras asociaciones relacionadas con la ganadería y la transformación del café. Los productos generados y transformados por algunas de estas asociaciones 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, la minería (en el departamento de Caldas) u otra actividad que les permita contar con mayores excedentes

capitalizables; 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 como los de aguacate y el establecimiento de otros sistemas que no atienden la seguridad y soberanía alimentaria de Valparaíso ni de la región.

2.9.2. Componente 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 Valparaíso cuenta con una población de 6.863 personas, su cabecera municipal registra 4.211 habitantes que representan el 61% y, en los centros poblados y la zona rural dispersa, 2.652 habitantes que representan el 39% 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). Valparaíso se clasifica en la categoría rural, que corresponde a los municipios que tienen cabeceras de menor tamaño (menos de 25.000 habitantes) y presentan densidades poblacionales intermedias (entre 10 hab/km2 y 100 hab/km2) (DNP, 2014).

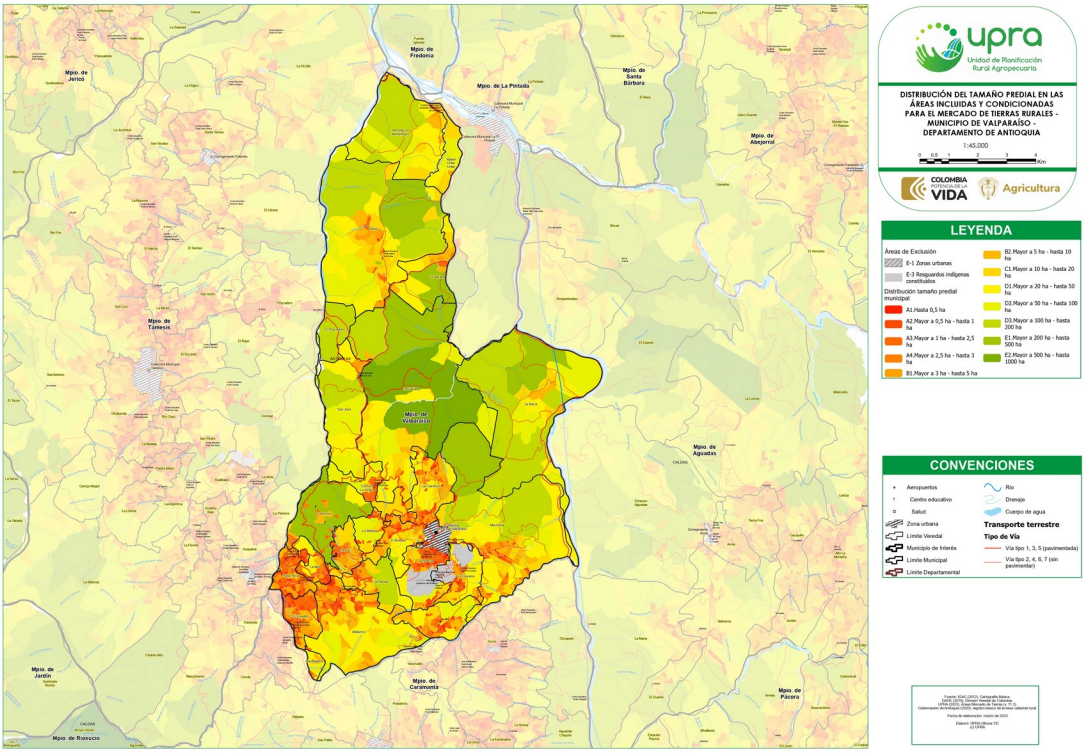
Los campesinos son propietarios de tierras con tamaños predominantemente identificados en el rango hasta 2,5 hectáreas, la mayoría destinadas al uso agrícola y pecuario en ganadería bovina. La tenencia de la tierra se ha dado principalmente por sucesiones y por compraventas que son protocolizadas en la oficina de registro de instrumentos públicos ubicada en el Valparaíso.

El municipio presenta uno de los menores índices de informalidad de la región suroeste con 0.24 puntos clasificado dentro del rango de 0% a 25% en la tenencia de la tierra en relación con el resto de los municipios (UPRA, 2020). El porcentaje de informalidad se encuentra en el primer rango de clasificación, porcentaje que puede ser explicado por la presencia inmediata de las oficinas de

la SNR en el municipio y por la tradición de protocolizar sus actos jurídicos registrales. 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 por número de predios: el primero con áreas promedio que oscilan en el rango hasta 2,5 hectáreas, localizados en veredas como La Sardina, La Meseta y Playa Rica, mientras que aquellos de grandes extensiones presentan áreas que oscilan en el rango mayor a 50 hectáreas hasta 500 hectáreas y se localizan hacia la zona norte en las veredas Bolaños, La Fabiana, El Guayal, El Líbano, La Machonta y La Herradura. 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 agrícolas 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 Valparaíso la distribución del tamaño predial permite inferir que los predios con menor área de terreno son aquellos que presentan los mayores precios comerciales de la tierra por unidad de área, explicado por la acción parceladora para la construcción de vivienda campestre, incluso, normativamente aceptada. Los predios que se localizan en la zona perimetral a la zona urbana y que se encuentra reglamentada por las áreas de actividad como residencial de vivienda campestre, presenta rangos de precio de hasta 3 veces más que el rango localizado en la zona norte; este incremento analizado a partir del límite superior de cada rango.

Figura 41. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Valparaíso



Fuente: UPRA (2024).

2.9.3. **Componente de ordenamiento territorial rural**

Actualmente el Esquema de Ordenamiento Territorial está reglamentado por el acuerdo 011 de 2023 "por medio del cual se aprueba la revisión de largo plazo del esquema de ordenamiento territorial del municipio de Valparaíso – Antioquia y se adoptan otras disposiciones" en la parte siete se definen las Áreas de actividad en suelo rural. La reglamentación de actividades y usos del suelo en el componente rural se citan a partir del artículo 223.

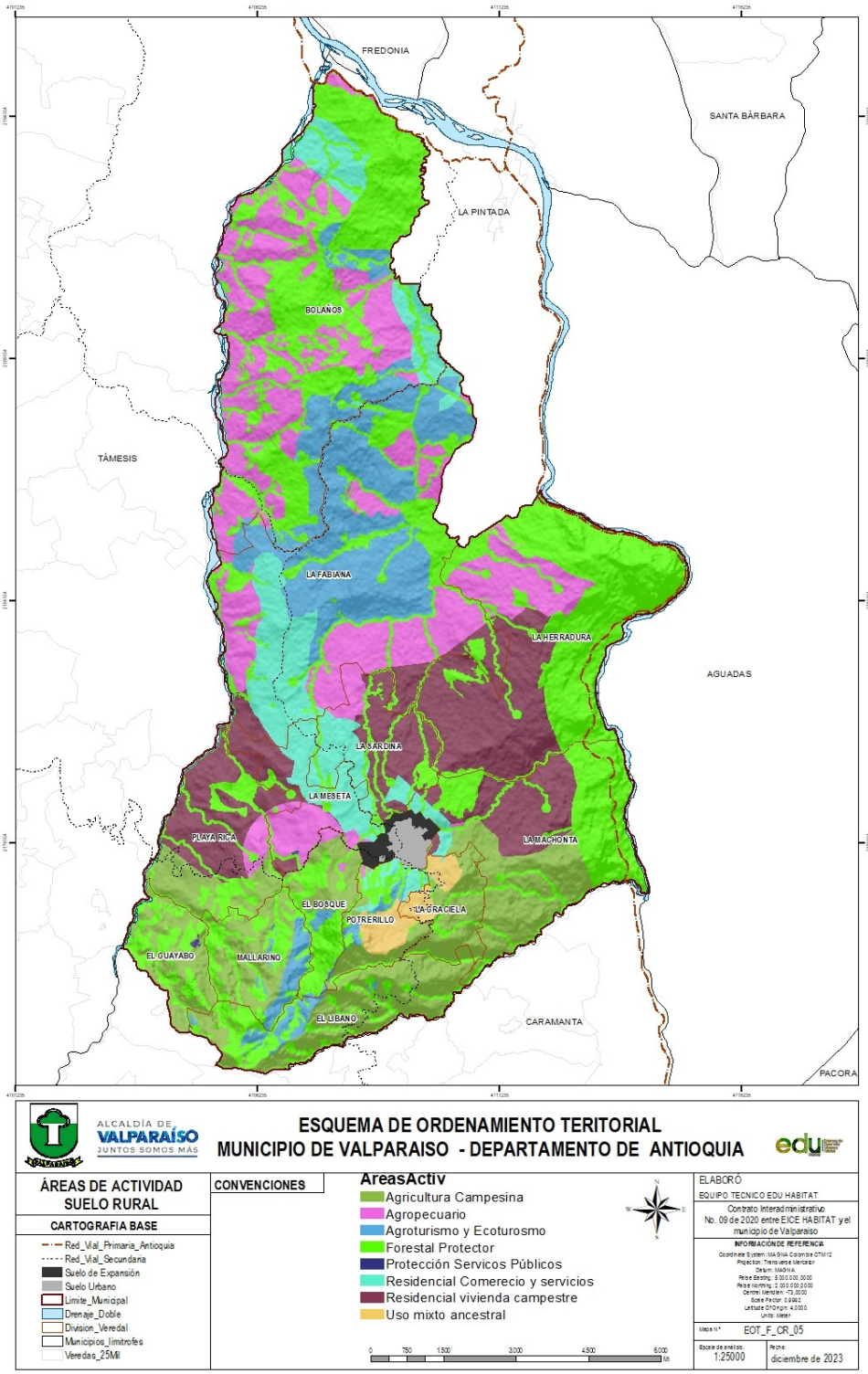
El uso reglamentado que presenta la mayor cobertura de área es el destinado a la producción agropecuaria. Este uso se localiza en gran parte del territorio rural, en los que se presentan usos actuales de ganadería bovina y cultivos de café, cacao y aguacate, lo que evidencia usos aparentemente adecuados sobre la reglamentación definida en el EOT. En la zona donde predominan los cultivos se identificaron rangos de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria mayor

que 70 hasta 80 millones de pesos por hectárea, favorecido por su proximidad al centro urbano municipal y las condiciones edafoclimáticas de la zona.

De manera seguida, el área destinada la actividad pecuaria en ganadería bovina se localiza predominantemente en la zona sur y esporádicamente en algunos predios del costado oriental del municipio, sobre la margen del rio Cauca. De igual manera, sobre la zona se destaca la presencia de iniciativas de turismo no invasivo, es decir contemplativo y paisajístico por la presencia de la zona forestal protectora. Los precios comerciales que se identificaron allí son los más bajos del municipio, con valores que se encuentran en el rango mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea.

Aunque normativamente se encuentren definidos unos polígonos para la construcción de vivienda campestre, se vienen presentando parcelaciones que tienden a destinar el uso agrícola y pecuario al residencial; particularmente este fenómeno se viene presentando sobre el costado centro oriental del municipio y en la margen occidental de la zona urbana principal. Estas áreas que destinan parte de sus tierras para la consolidación de viviendas de recreo o campestre ostentan los mayores precios comerciales de la tierra rural del municipio, alcanzando precios por unidad de área de hasta 250 millones de pesos, especialmente las que se localizan sobre el corredor vial que de Valparaíso conduce a Támesis.

Figura 42. Mapa de usos principales del suelo rural del municipio de Valparaíso



Fuente: Alcaldía municipal de Valparaíso (2023).

2.9.4. **Componente de ordenamiento productivo agropecuario**

La dinámica económica con la que actualmente basa sus ingresos Valparaíso está en las actividades del sector agricultura. La producción agropecuaria es principalmente para consumo interno y hay bajos niveles de asociatividad para aumentar la oferta de productos a otros territorios. También se identifica que la producción de aguacate está en auge y que hay presencia de productores que se están asentando en terrenos que pueden no ser compatibles con los usos del suelo según el EOT.

La producción agrícola fija un reglón importante en la economía de este municipio y se caracteriza por ser de mediana a pequeña escala, debido a que los pequeños y medianos productores realizan actividades tradicionales con cultivos transitorios en áreas reducidas que los convierte en agentes intervinientes de poca competitividad frente a los volúmenes de producción de municipios como Támesis o Caramanta.

A pesar de tener proximidad a las principales centrales de comercialización, abasto y distribución de la región, en Valparaíso son muy pocos los procesos de transformación para los productos derivados de lo que se cultiva en el municipio; de manera incipiente la asociación de mujeres rurales participa en las iniciativas locales de transformación del café y cacao que se comercializa en los mercados locales.

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 Valparaíso registra como principal renglón productivo el cultivo de Naranja valencia y el cultivo de café, también se presenta el cultivo de otros cítricos como Limón Tahití y mandarina arrayana. Aunque se presentan cultivos de aguacate de la variedad Hass, no existe reporte para esa vigencia en particular.

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

CULTIVO	ÁREA COSECHADA (ha)	RENDIMIENTO (Ton/ha)
Naranja Valencia	976	30
Café	401,39	0,63
Naranja Salustiana	227	20
Mandarina Arrayana y/o Oneco	221,5	35
Plátano consumo interno	85,5	16
Limón Tahiti	82	18
Caña Panelera	67	5
Aguacate demás variedades	27,5	13
Naranja Washignton	22	20
Guanábana	19,5	16
Cacao	16	0,6
Cardamomo	11,5	1,6
Tangelo	3	20

Fuente: (UPRA, 2022)

Es evidente que el municipio tiene aptitud para el establecimiento y desarrollo de diversidad de sistemas productivos agrícolas, sin embargo, no cuenta con un alto porcentaje de producción, situación que genera que la soberanía y seguridad alimentaria del municipio se vea afectada; es claro que los pequeños y medianos productores orientan sus actividades a abastecer los mercados locales, es decir, son los que satisfacen el consumo interno de Valparaíso.

La falta de capacitación técnica y la transferencia de conocimientos por parte de las instituciones de educativas de nivel superior para la implementación y puesta en marcha de sistemas y proyectos productivos agrícolas generan zozobra en aquellos que aún cultivan el campo y que lo hacen de manera tradicional a partir de sus conocimientos endógenos.

En conclusión, como los principales renglones productivos del sector rural se destacan por la parte agrícola los cultivos de cítricos, café y cacao y por la parte pecuaria el aprovechamiento de tierras para la producción de carne bovina. El valor promedio del jornal en la región es de $50.000 diarios para la jornada de 07:00 am a las 4:00 pm

2.9.5. Componente económico

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

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía escarpada (f), vías en regular estado de conservación y valores potenciales predominantes entre 35 y 40 puntos, inclusive definiendo las tierras como regulares a malas de acuerdo con las unidades físicas homogéneas. Existe oferta de cobertura de servicios públicos de acueducto veredal y de energía eléctrica. Este rango se presenta en el sector de La Herradura y La Machonta, en límites con el departamento de Caldas, el tiempo de desplazamiento a la cabecera es menor a 1 hora. Es la zona que normativamente se encuentra definida como forestal protectora dado su interés ecosistémico.

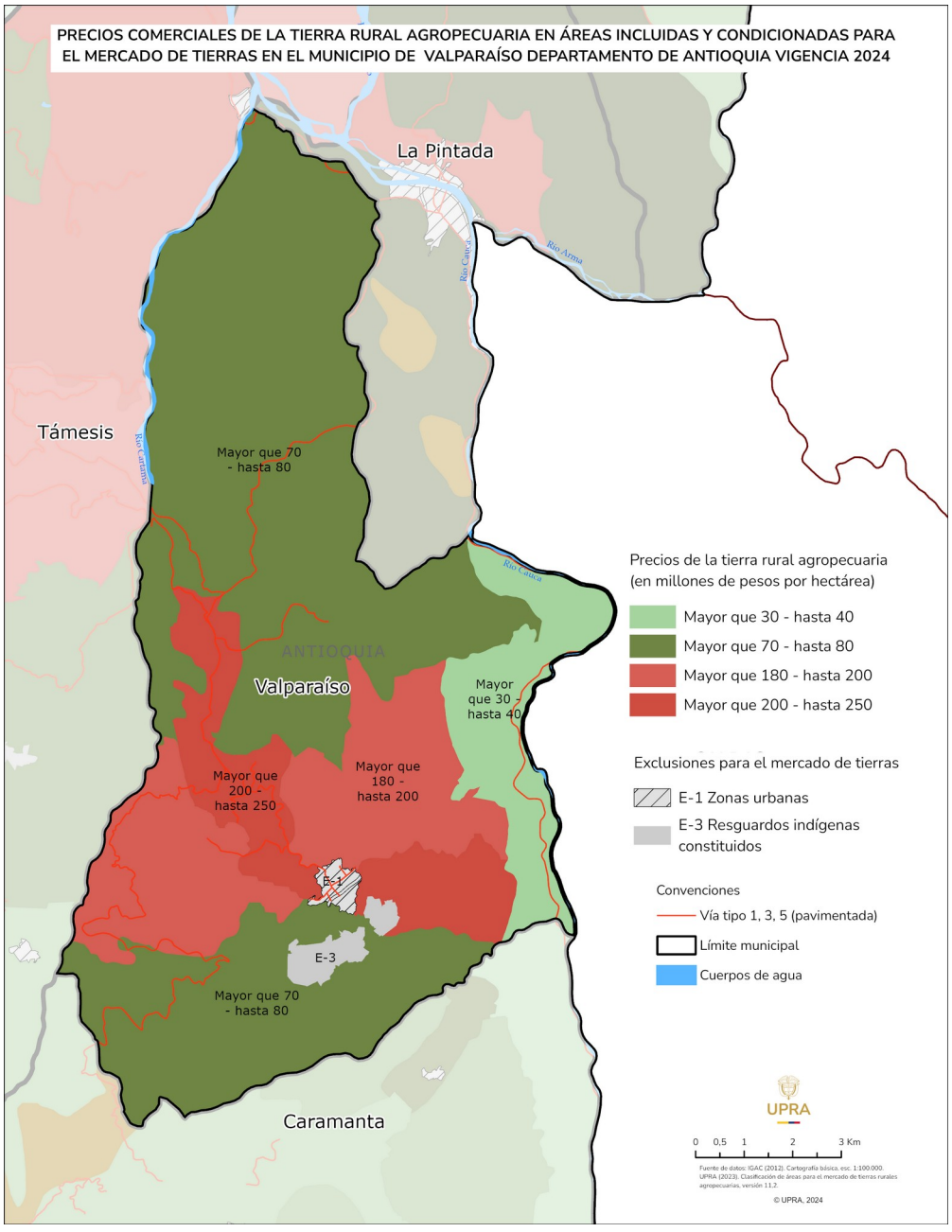
Mayor que 70 hasta 80 millones de pesos por hectárea: es el rango que presenta la mayor cobertura de área del municipio y corresponde a zonas de topografía inclinada, vías en buen y aceptable estado de conservación, buena cobertura de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica. Los valores potenciales predominantes son de 47 a 52 puntos que definen la clase de tierra 07, lo que la describe como tierras medianas a regulares. Este rango se presenta en la mayoría de la zona rural del municipio en veredas como Bolaños, La Fabiana, El Guayabo, Mallarino y El Libano, el tiempo de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana es de 40 minutos. Es una zona donde se presenta actividad agrícola y de manera incipiente ganadería bovina. Es colindante con los municipios de Caramanta y Támesis.

Mayor que 180 hasta 200 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía inclinada, buen acceso vehicular con vías en buen estado de conservación y proximidad a la vía principal que de Valparaíso conduce a Támesis. Existe una buena cobertura de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica. Los valores potenciales predominantes son de 47 a 52 puntos que definen la clase de tierra 07, lo que la describe como tierras medianas a regulares. Este rango se presenta en la parte occidental de la urbana del

municipio y la zona centro oriental de Valparaíso, el tiempo de desplazamiento a la cabecera principal más cercana es menor a 1 hora. Es una zona donde se evidencia viviendas para descanso y la consolidación de polígonos para este mismo uso definidos por la normatividad legal vigente.

Mayor que 200 hasta 250 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía plana, buen acceso vehicular con vías en buen estado de conservación y frente sobre la vía principal que de Valparaíso conduce a Támesis. Existe una buena cobertura de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica. Los valores potenciales predominantes son de 47 a 52 puntos que definen la clase de tierra 07, lo que la describe como tierras medianas a regulares. Este rango se presenta en el centro norte de la zona urbana del municipio, el tiempo de desplazamiento a la cabecera principal más cercana es menor a 1 hora. Es la zona reglamentada como residencial, de comercio y servicios.

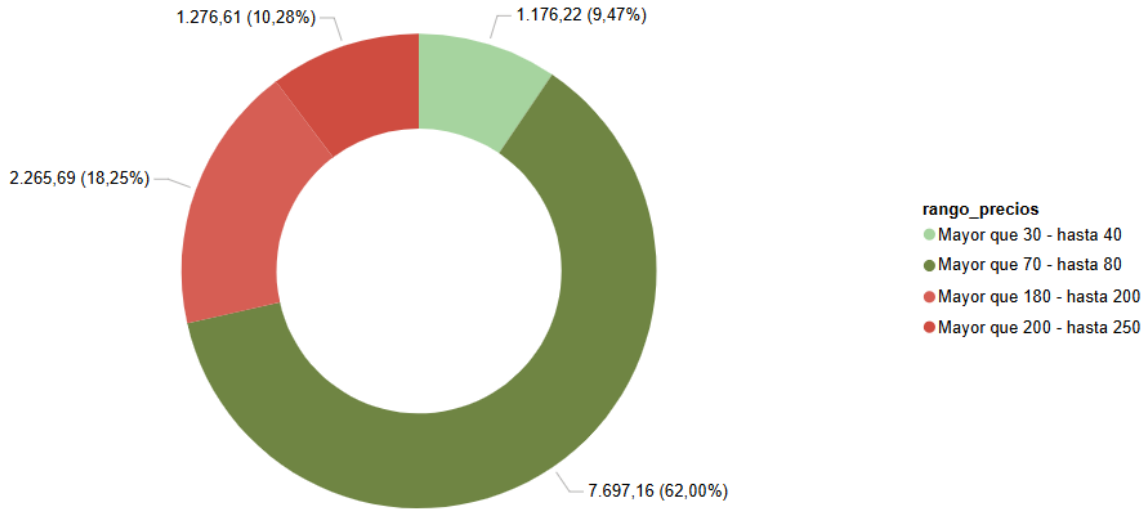
Figura 43. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Valparaíso



Fuente: UPRA (2024)

La siguiente grafica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Valparaíso, donde el rango de precio predominante es mayor que 70 hasta 80 millones de pesos por hectárea con un 62% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 44. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Valparaíso.



Fuente: UPRA (2024)

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

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 30 hasta 40	1.176,22	La Herradura y La Machonta	35 a 40	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Forestal y pecuario
Mayor que 70 hasta 80	7.697,16	Bolaños, La Fabiana, El Guayabo, Mallarino y El Libano	47 a 52	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agrícola y Pecuario
Mayor que 180 hasta 200	2.265,69	La Meseta y Playa Rica	47 a 52	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Vivienda campestre
Mayor que 200 hasta 250	1.276,61	La Sardina	47 a 52	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Vivienda campestre y comercio

Fuente: UPRA (2024).

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

2.9.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Valparaíso

En Valparaíso más de la mitad de los pobladores del municipio viven en la zona urbana, esto se explica por las condiciones de las vías de acceso y las distancias de camino o transporte vehicular hasta la plaza principal. Un ejemplo es la vereda la Herradura cuyos pobladores prefieren hacer uso de los servicios de salud del municipio de la Pintada porque está a una distancia mucho menor, lo que representa ganancias en términos económicos y tiempo de transporte.

En el municipio se han venido desarrollando actividades pecuarias, predominantemente aquellas que destinan tierras para la producción de leche y carne bovina dadas las condiciones edafoclimáticas de la zona y que a su vez tienen alta demanda por la población aledaña. Las actividades agrícolas como el café, la caña y el cacao tienen la mayor representatividad gracias a las potencialidades de los suelos para la implementación y desarrollo de estos sistemas productivos. Aunque existe diversificación de productos agrícolas, cíclicamente se están destinando tierras para pastos que empiezan a ser parceladas para la construcción de viviendas de descanso o campestres que propician un mayor aumento del precio de la tierra y empiezan a consolidar un mercado de tierras de alguna manera restrictivo en términos de las características de los oferentes y demandantes de tierras en el municipio.

El uso reglamentado que presenta la mayor cobertura de área es el destinado a la producción agropecuaria. Este uso se localiza en gran parte del territorio rural, en los que se presentan usos actuales de ganadería bovina y cultivos de café, cacao y aguacate, lo que evidencia usos aparentemente adecuados sobre la reglamentación definida en el EOT y se identificaron rangos de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria mayor que 70 hasta 80 millones de pesos por hectárea, favorecido por su proximidad al centro urbano municipal y las condiciones edafoclimáticas de la zona.

Los precios comerciales más bajos del municipio, con valores que se encuentran en el rango mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea, se localizan sobre la margen del rio Cauca en el área dedicada a la actividad forestal protectora y a la actividad pecuaria en ganadería bovina. En contraste Las áreas que destinan parte de sus tierras para la consolidación de viviendas de recreo o campestre ostentan los mayores precios comerciales de la tierra rural del municipio, alcanzando precios por unidad de área de hasta 250 millones de pesos, especialmente las que se localizan sobre el corredor vial que de Valparaíso conduce a Támesis.

2.10. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Venecia

2.10.1. Dimensión contextual

El municipio de Venecia se encuentra ubicado al suroeste del departamento de Antioquia. Limita al norte con los municipios de Amaga y Titiribí; al oriente con Fredonia; al sur con Tarso y al occidente con el municipio de Concordia.

El territorio de Venecia se encuentra en un sistema colinado, destacándose algunos accidentes naturales como cerro La Nigua, cerro Tusa, El Narciso, El Sillón, Cerro Cardona, chelines, Silloncito y cerro El Morrón (Alcadía Municipal de Venecia, 2000), en el municipio existen dos cuencas hidrográficas por el sur el río Cauca en una longitud de 20 km, donde desemboca la quebrada Sinifaná que recorre buena parte del territorio de Venecia y marca el límite con el municipio de Amagá en el costado norte del municipio y es la otra cuenca que tiene este municipio. La cabecera municipal se encuentra a una altura promedio de 1.350 metros sobre el nivel del mar y tiene una temperatura media de 21°C. Venecia posee diversidad de climas desde el cálido en 56 km2, templado en 82 km2 y frio en 3 km2, esta condición le permite una buena oferta de productos para su abastecimiento y algunos excedentes para su comercialización. En la parte caliente que se localiza en inmediaciones del río Cauca, se desarrolla principalmente cultivos de cítricos especialmente limón Tahití y la actividad ganadera y en la zona de clima templado se cultiva el café intercalado con

plátano y nogal cafetero, estos son los dos cultivos con mayor área sembrada en el municipio. El municipio tiene un área total de 14.096,74 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 (DANE, 2018) es de 11.602 habitantes con estimativo para 2024 de 12.322 habitantes, de acuerdo a este reporte se tiene que en el área urbana se encuentra el 49,3% y en el área rural el 50,7% de la población, este dato indica que Fredonia es todavía un municipio en el que predomina la población rural, esto con lleva, a que la administración municipal tenga en cuenta esta condición y preste especial atención a esta población con el fin de que se den condiciones propicias para que estas personas continúen en el campo y tengan en él su proyecto de vida en especial a la población joven (14 y 28 años), En cuanto a la presencia de población étnica se registra el 0,51% del total, con 63 personas (TerriData, 2021)

Respecto a los principales fenómenos amenazantes en el municipio se tienen inundaciones, movimientos en masa, avenidas torrenciales, vendavales, sismos, construcción y urbanismo ilegal, invasión de espacio público, incendios forestales, acopio y transporte de carbón que contamina el medio ambiente, y otros relacionados directamente con la población (CMGRD, 2014). 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 nororiental, noroccidental y una franja sur predomina la amenaza alta de remoción y el resto amenaza media de remoción en masa.

El municipio de Venecia en su área rural está conformado por 17 veredas y 2 corregimientos, La Mina y Bolombolo, los cuales muestran posibilidades de interconexión del municipio con otros departamentos y otras regiones del país.

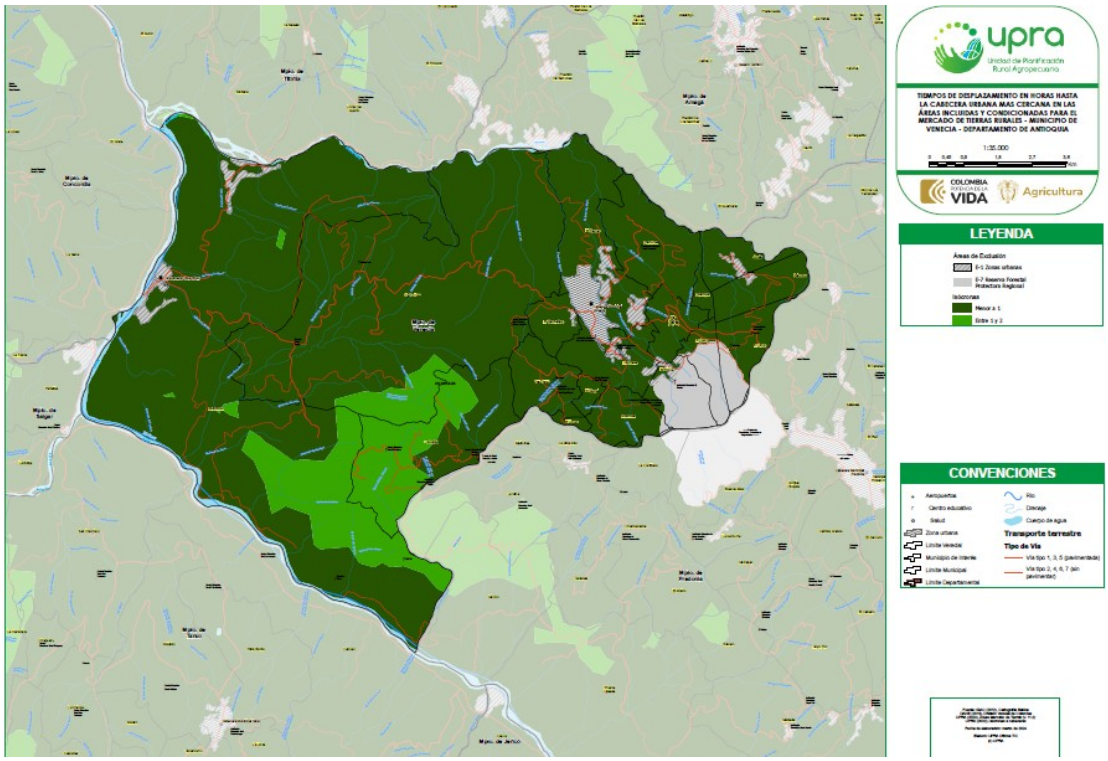
El municipio de Fredonia tiene una red vial a nivel rural permite la conexión con el casco urbano en un 100%, el municipio tiene varias vías que permiten la comunicación con el sistema regional y nacional como son El Cinco – Venecia (7km) en regular estado, Venecia – Bolombolo (17km); Autopista Medellín-

Suroeste – Pacifico 2. En cuanto a las rutas intra-veredales hay rutas todos los días a los corregimientos de Bolombolo y La Mina, hacia las otras veredas la frecuencia es más esporádica.

El transporte a las veredas se realiza en camperos Arabia- El Limón y La Mina – Bolombolo, las veredas más lejana es la Arabia y el sector Narciso, en general la conexión hacia las veredas es buena, pero su estado es regular a malo especialmente en época de invierno, donde se presentan dificultades en varias de ellas, se debe atender estas contingencias, para evitar efectos tanto en la actividad normal de la las personas como en la movilización de productos que repercute en forma negativa tanto en tiempo como en mayor costos del producto, afectando toda la actividad económica de la región. El municipio cuenta con 112,7 km de vías, de los cuales 7km corresponden a vías primarias, 41 km a vías secundarias y 64,7 km a vías terciarias, las vías en las veredas se encuentran en regular estado (Alcaldía Municipal de Venecia, 2020).

De acuerdo con el mapa de tiempos desplazamientos en horas hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en la mayoría del territorio del municipio de Venecia el tiempo de desplazamiento es menor a 1 hora y sólo en un sector localizado en el costado suroriental y sur se requiere entre 1 y 2 horas para llegar a la cabecera urbana más cercana correspondiente a parte del corregimiento Bolombolo y de las veredas Cerro Tusa y La Arabia.

Figura 45. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Venecia



Fuente: (UPRA,2024)

Con relación a la dotación de servicios públicos, el cubrimiento del servicio de energía eléctrica rural es del 99,79%, en la cabecera es del 100%, respecto al suministro del servicio de acueducto en el área urbana es del 99,53% y de agua potable en el área urbana es del 99,53% y en la parte rural el servicio de acueducto cubre el 84,30%, con un suministro de agua potable del 49,23%, respecto a la cobertura residencial de internet en % ECV-2021 en la cabecera es del 56,52% y en la zona resto es del 45,38% (DANE-DNP, 2021).

Entre las entidades que hacen presencia en el municipio se encuentra el Banco Davivienda, la Policía Nacional, Defensa Civil Colombiana, Cuerpo de bomberos Voluntarios de Venecia, con relación a la Procuraduría pertenece a la Provincial de Concordia, la Registraduría Nacional del Estado Civil. 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 algunas labores en el municipio. Se cuenta con la presencia de Notaría, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos se encuentra en Fredonia, quizá por esta razón el índice de informalidad en este municipio se encuentre en el rango entre el 25 y 50%, lo que muestra que aproximadamente la mitad de las transacciones se realizan sin los requisitos formales para la transferencia del dominio de propiedad.

En cuanto a agremiaciones se encuentra el Comité Municipal de Cafeteros de Venecia, el cual presta asistencia técnica y brinda acompañamiento permanente al gremio cafetero.

Respecto a la infraestructura educativa el municipio de Venecia tiene una sola institución educativa que reúne todas las escuelas de la zona rural, en cada vereda se encuentra una escuela y hay solo tres instituciones educativas donde se tiene bachillerato completo, la IE Uribe Gaviria, Corregimiento de Bolombolo y La Mina. En la IE Uribe Gaviria se da educación con enfoque agropecuario, con lo cual se busca incentivar en los jóvenes el amor y permanencia en el campo.

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 puesto de salud en Bolombolo con presencia de médico permanente.

En el municipio no hay presencia de distritos de riego, sin embargo, se registra el 18,80% de UPAs con sistema de riego (Alcaldía Municipal de Venecia, 2020), la implementación de estos sistemas beneficiaria la actividad productiva y de mercado de tierras por las condiciones climáticas propias de la zona.

En el municipio de Venecia se encuentran registradas una serie de organizaciones en torno a actividades y programas asociativos como Asocomunal reúne 19 Juntas de Acción Comunal de las veredas y corregimientos; Cootransven: Cooperativa de transportadores de Venecia, Cootrusven cooperativa de constructores de Venecia, Coobol Cooperativa Multiactiva de Bolombolo, Cootraban Cooperativa de Areneros y pescadores con

sede en Bolombolo, Fundación Sueños por Colombia, con sede en Bolombolo la cual genera empleo para madres cabeza de familia, ayuda para niños, trabajo social, Centro Cultural León de Greiff. (Alcaldía Municipal de Venecia, 2020).

En cuanto a la participación directamente de la mujer solamente se reporta la Asociación de mujeres de Venecia las cuales realizan proyectos desde el punto de vista social, mejoramiento integral y seguridad alimentaria. Respecto a la asociatividad de los jóvenes es muy difícil lograrlo, y no se encuentra un grupo diferenciador en este aspecto.

En cuanto al adulto mayor se tienen algunos programas por parte de la administración municipal para su atención. Hay presencia de algunos extranjeros que han comprado fincas, los cuales cambien el uso del suelo que tenía el predio, especialmente dirigido a actividades de recreación y vivienda, constituyéndose en una amenaza, por cuanto, se están sacando de la producción predios con esta vocación y se cambia el uso a vivienda y recreativos, lo cual con lleva incrementos en los precios de la tierra y mayor fraccionamiento de estos.

El municipio de Venecia reporta 1.474 personas según el RUV (2020) de la Unidad para la atención y reparación integral a las víctimas (UARIV) (Alcaldía Municipal de Venecia, 2020) ha sido víctima del desplazamiento forzado, como el mayor hecho victimizante de la población, en el municipio se cuenta con 342 hogares expulsados y 171 hogares recibidos (Centro de Fe y Culturas & Conciudadanía, 2020), entre otras violaciones se cuenta con masacres, al igual que asesinatos selectivos, amenazas y otros tipos de agresiones.

Finalmente, en relación con el componente de seguridad, el municipio de Venecia presenta un nivel riesgo Medio Bajo de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización (UARIV, 2022), lo cual se constituye en un factor positivo para cualquier inversionista que tenga opción de vincularse a la región y con ello dinamizar el mercado de tierras.

2.10.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

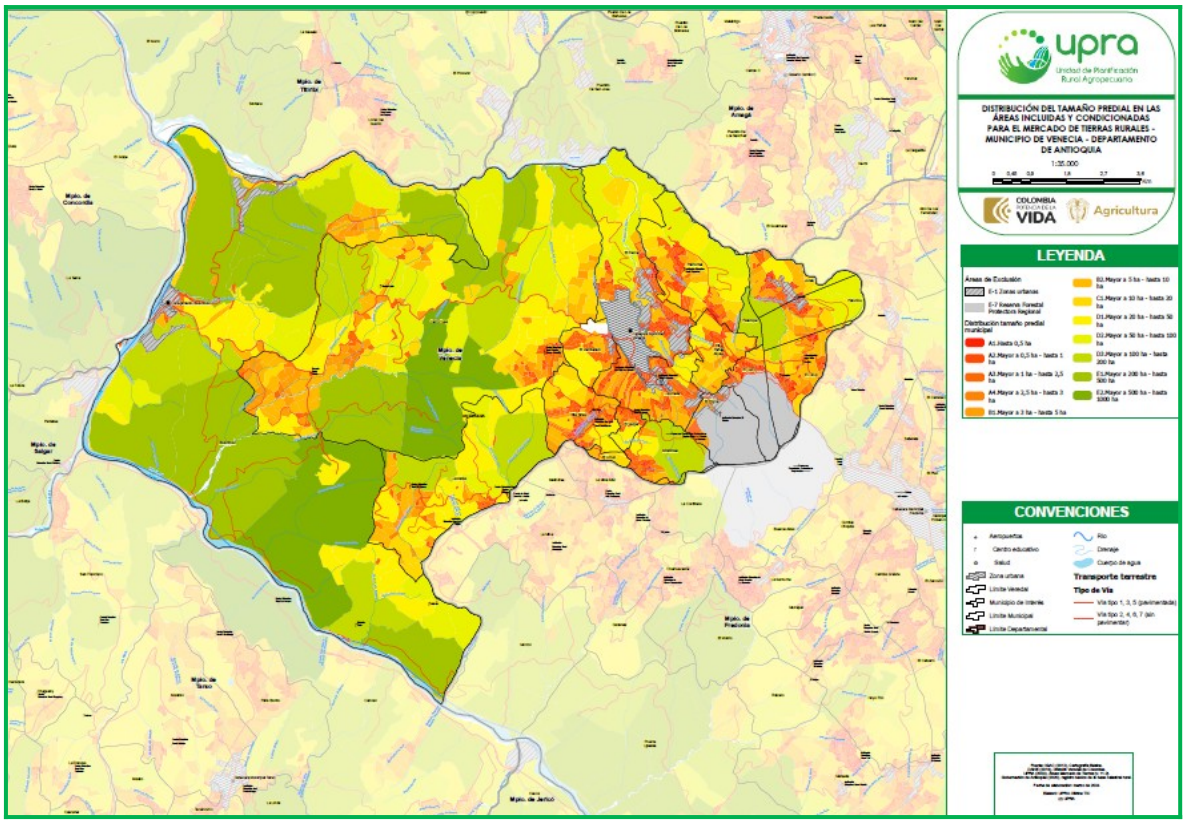
El municipio de Venecia registra un índice de informalidad de 0,48, lo cual indica que el 48,00% de las transacciones inmobiliarias que se realizan se dan sin el cumplimiento de este requerimiento, esto equivale a que solo el 52,00% de los predios que se tranzan en el mercado inmobiliario cumplen los requisitos formales que demuestran la plena propiedad del inmueble, esto se traduce, en que los predios que solo cuentan con un documento de compra venta 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 o inversionistas que buscan que los predios que adquieran no tengan problemas a este respecto. 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 mayor a 2,5 ha hasta 3 ha se encuentra en la parte nororiental del municipio en inmediaciones de la cabecera municipal y aledaña a cerro Bravo, también se extiende aledaña al corregimiento de Bolombolo y vereda La Arabia, en estos sectores se registran los mayores precios de la tierra en el municipio, asociados también a la mayor dinámica en el mercado inmobiliario.

En el costado norte, parte de la zona central y sur sobre el río Cauca se encuentran predios de mayor tamaño con rango de área mayor de 20 ha hasta 50 ha y rangos que pueden llegar hasta mayor a 500 hay hasta 1.000 ha, coincidiendo con rangos de precios de la tierra bajos y medios dentro del municipio, el tipo de explotación de estos predios son en especial el pecuario y los cultivos de clima caliente como el limón Tahití y otros cítricos, y en la parte media y alta o sea la zona de clima templado predomina el cultivo de café generalmente en asocio con el cultivo de plátano.

Venecia se clasifica en la categoría de ruralidad como intermedio, de acuerdo a esta condición que tiene el municipio dada su ubicación estratégica y en especial la de su corregimiento Bolombolo que se encuentra con conexión directa con la Autopista Pacifico 2 se convierte en un nodo articulador que le permite ubicar cualquier tipo de infraestructura de acopio y recepción de productos para ser comercializado hacia diferentes lugares del país.

Figura 46. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Venecia



Fuente: UPRA, 2024

2.10.3. **Dimensión de ordenamiento territorial rural**

NORMA DE USO: La norma que regula el uso del suelo en el municipio de Venecia corresponde a un Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) aprobado mediante Acuerdo No 01 de 12 de marzo de 2000 por medio del cual "SE ADOPTA EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE VENECIA, SE DEFINEN LOS USOS PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y

URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LAS PROPUESTAS COMPLEMENTARIAS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIA DEL MUNICIPIO. Esta norma se encuentra desactualizada a la fecha y se requiere su actualización para ordenar el territorio y adecuar su uso a las actuales proyecciones y tendencias que se están dando en el municipio y en la región, que le permita a este municipio sacar ventajas de su posición estratégica por la cercanía a la Autopista Pacifico 2 que les permite conexiones a diferentes sitios del país y es un factor dinamizador de la economía y el mercado de tierras a nivel región.

En cuanto al componente rural en la zonificación y usos del suelo rural se da especial atención a la preservación de las actividades productivas frenando la expansión urbana tanto para vivienda como para uso recreativo, la cual se concentra especialmente en la parte central del municipio donde se desarrollan la mayor actividad productiva, también se propende en evitar el avance de las actividades agrícolas y pecuarias hacia las zonas de protección y conservación.

Respecto a las áreas de protección y conservación se tienen unas áreas que por sus características deben ser preservadas y conservadas, como reserva natural, área histórico cultural, áreas de conservación de aguas, de interés público, reserva histórica, ecológica, cultural y arquitectónica (Alcadía Municipal de Venecia, 2000). Entre las áreas de reserva natural y ecológica se encuentra Cerro Bravo, Cerro Sillón y Silloncito, Cerro Cardona, alto del Oso. Cerro Tusa se considera como área natural histórico – cultural, se da importancia a las áreas de donde se toman las aguas para los acueductos veredales y de la cabecera municipal y se declaran de interés público, también se consideran en este grupo las áreas con pendientes superiores al 75% y las zonas de riesgo y amenazas naturales, en cada uno de los estos sectores se asigna el régimen de usos. Igualmente se delimita el área para parcelaciones que sería un corredor a lado y lado de la vía Venecia - Bolombolo con un ancho de 200 m a ambos lados de la vía y el corredor Venecia – El Cinco hasta los límites con Fredonia con un ancho de 100 m, para las parcelaciones que se den por fuera de estas áreas se exigirá un loteo mínimo de 4 has, para las personas que tengan más de 12 años de

residencia y que por condiciones de cantidad de familia desea parcelarse el loteo mínimo exigido es 3.200 m2, respecto a estas consideraciones, si se aplicaran en sentido estricto evitarían el fraccionamiento de los predios que aumenta la informalidad y se constituye en sistemas de evasión de los impuestos al municipio, debido a este fenómeno se ha incrementado el valor del suelo para actividades agrícolas y ha hecho que se saquen de la producción predios que antes eran fuentes de producción de cultivos. En cuanto a las áreas para producción agrícola se definen aquellas zonas que se encuentran por debajo de los 1.800 msnm, que es el límite de los suelos con aptitud para cultivos del municipio, se destacan las veredas: El Cerro, El Rincón, La Rita- Peñas Azules, La Amalia, El Vergel, Villa Luz, Villa Silvia, El Limón, La Arabia, Melindres, Miraflores y el corregimiento de La Mina, donde se encuentra la mayor parte de la comunidad campesina del municipio.

En el municipio de Venecia se presentan conflictos con relación a la minería de carbón que se adelanta con prácticas artesanales, ocasionando contaminación a fuentes de agua, socavamiento de los suelos que favorece los movimientos en masa de los terrenos, contaminación por el polvillo del carbón, los cuales afectan el valor de la tierra en estos sectores, esta situación se está presentando en el sector de Palenque y en la parte media del corregimiento de Bolombolo.En cercanías del área urbana del corregimiento de Bolombolo se adelanta una explotación de extracción de material de río que causa contaminación y afectación al ecosistema, también se presenta conflicto con el turismo y la presencia de extranjeros que propician el cambio de uso de los predios de agropecuario a residencial y hospedaje.

2.10.4. **Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario**

La economía del municipio de Venecia se basa en el sector primario de la económica. El cultivo que reporto mayor área sembrada para el año 2022 es el café con un área de 605,19 ha con un rendimiento de 0,54 ton/ha que equivale a 4,32 cargas de 125 kilos de CPS. Igualmente se reportan los cultivos de cítricos, entre los que están el limón Tahití con 397,00 ha sembradas y con un

rendimiento de 23,00 ton/ha, igual se reporta la mandarina Oneco con 194,00 ha y un rendimiento de 18,00 ton/ha, la naranja Valencia también es un renglón productivo importante con un área sembrada de 400,00 y un rendimiento de 22,00 ton/ha, estos cultivos tienen canales de comercialización tanto para el mercado externo como para el interno del país. Otro cultivo reportado en el boletín de Agronet para el año 2022 es el plátano con un área sembrada de 355,00 ha y un rendimiento de 3,00 ton/ha, este cultivo se encuentra en su mayoría asociado al cultivo de café, en menor escala se reporta el cultivo de cacao, frijol, maíz blanco tradicional.

En cuanto a la actividad ganadera, esta se desarrolla especialmente en la parte caliente en la modalidad de ganadería de doble propósito y en especial en la modalidad de carne, la cual se comercializa en pie y se lleva para las ferias ganaderas de la zona y para la ciudad de Medellín. En cuanto a los procesos de transformación se cuenta con procesos artesanales para la producción de café Especial con varias marcas que se comercializan en la Zona y en Medellín.

La diversidad de productos y la oferta bioclimática que tiene el municipio de Venecia muestra la importancia del sector primario en este municipio y en toda la región del suroeste, 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, así como del exterior.

El valor del jornal en la región para actividades agropecuarias es de $50.000 hasta $65.000 libres de comida.

2.10.5. **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 los extremos nororiente y noroccidente en los límites con

los municipios de Amagá, Concordia y Titiribí, son suelos con topografía moderadamente escarpada o ligeramente empinada, porcentaje de pendiente del 50-75%, con dificultades de acceso, con rango de valor potencial predominante de 27 a 34 puntos, con amenaza alta y media por movimientos en masa, corresponde a parte de las veredas Bolombolo, El Rosario, Palmichal y Palenque en inmediaciones de la quebrada Sinfaná, el uso actual son bosques, ganadería, tiempos de desplazamiento menores a 1 hora a la cabecera urbana más cercana.

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: Correspondiente a un polígono localizado al oriente y suroriente del municipio en límites con Fredonia, con presencia de suelos que presentan pendientes desde fuertemente inclinadas hasta ligera y moderadamente escarpada con rangos 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 Bolombolo, La Arabia, Villa Silvia, El Limón, El Vergel, Miraflores, con amenaza alta y media de movimientos en masa, los tiempos de desplazamiento predominante a la cabecera urbana más cercana van desde menos de 1 hora de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, el uso actual es cultivos de cítricos, café, pastos.

Mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea: Corresponde a un polígono localizado en el costado norte desde la parte central hasta límites con la quebrada Sinfaná, corresponde a suelos con pendiente desde fuertemente inclinada, ligera y moderadamente escarpada y con amenaza alta y media de movimientos en masa, con deficiente presencia de vías en inmediaciones de la quebrada Sinfaná, con rango de valor potencial 47 a 52 puntos, ocupa parte de las veredas Bolombolo, Cerro Tusa, con presencia de predios con tamaño mayor a 3 ha hasta 20 ha, con presencia de ganadería, cultivos de cítricos. Con tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana menor a 1 hora.

Mayor que 50 hasta 60 millones de pesos por hectárea: Corresponde a dos polígonos que se ubican en cercanías al corregimiento de Bolombolo y el otro una

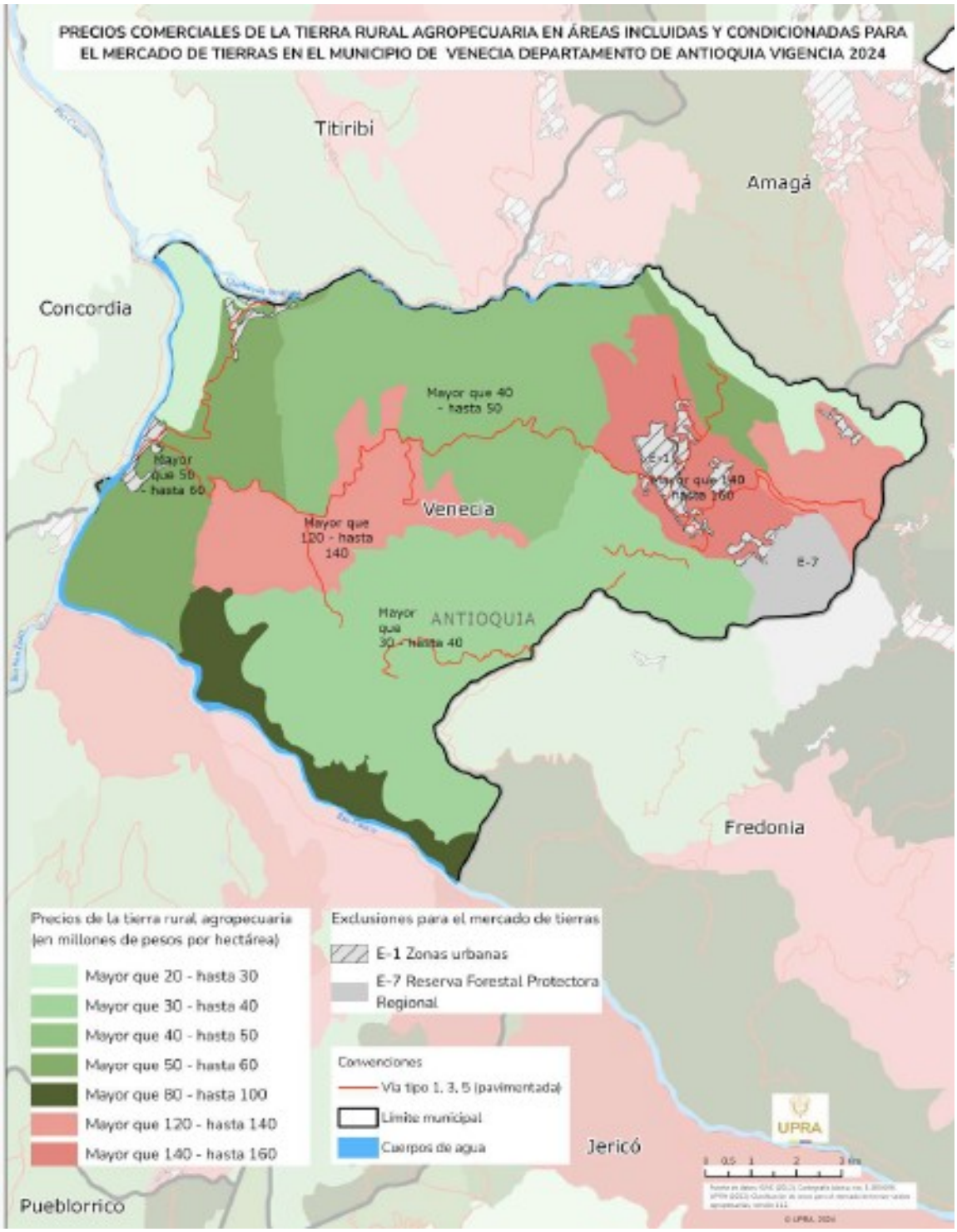
franja desde la quebrada Sinfaná hasta cercanía del caserío Palmichal, con predominio de pendientes que van desde ligeramente inclinada hasta moderada y fuertemente escarpada con porcentajes de 12-25%, 25-50% y 50-75%, presentan amenaza alta y media a movimientos en masa, Los valores potenciales predominantes de 41 a 46 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 Bolombolo y Palmichal, el uso actual corresponde a pastos, cítricos, los tamaños predominante de los predios va desde hasta 0,5 ha y mayor a 0,5 ha hasta mayor a 0,5 ha hasta 2,5 ha.

Mayor que 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea: Corresponde a un polígono que se ubica paralelo a la margen derecha del río Cauca desde la bodega Olajeros hasta el límite al sur de con el municipio de Fredonia, con predominio de terrenos con pendientes que van desde planas, fuertemente inclinada a ligeramente escarpadas con porcentajes de pendiente de 0-3%, 12-25% y 25-50%, con amenaza alta y media de movimientos en masa, Los valores potenciales predominantes desde 53 a 58 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 Bolombolo, el uso actual son pastos, cultivos de cítricos, el tamaño predominante de los predios es mayor a 1ha hasta 2,5 ha.

Mayor que 120 hasta 140 millones de pesos por hectárea: Corresponde a dos polígonos ubicados en el costado centro occidental y el otro en el límite nororiental con el municipio de Fredonia, incluye terrenos con predominio de pendientes que van desde ligera a moderadamente inclinado con rangos de pendientes de 7 -12%, 12-25% y 25-50%, con amenaza alta y media de movimientos en masa. Los valores potenciales predominantes van de 53 a 58 puntos, ubicados a menos de 1 hora de desplazamiento desde cualquier punto del territorio hasta la cabecera urbana más cercana, se ubica en parte del corregimiento Bolombolo, cerro Tusa, el uso actual corresponde a ganadería, cítricos y parcelaciones. Con rangos de tamaño predominante por número de predios hasta 0,5 ha y mayor a 0,5 ha hasta 2,5 ha.

Mayor que 140 hasta 160 millones de pesos por hectárea: Corresponde a un polígono ubicado en inmediaciones de la cabecera municipal sin llegar al extremo y al oriente hasta cerro Bravo, con predominio de pendientes que van desde ligera a fuertemente inclinado y ligeramente escarpados con porcentajes de pendientes de 3-7%, 12-25% y 25-50%, con amenaza media de movimientos en masa, Los valores potenciales predominantes de 53 a 58 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 El Recreo, cabecera municipal, el Ventiladero, La Amalia, Rita -Peñas Azules, el uso actual corresponde a pastos y parcelaciones, el tamaño predominante de los predios hasta 0,5 ha y mayor a 0,5 ha hasta 2,5 ha, este polígono representa el mayor valor dada su cercanía a la cabecera municipal, infraestructura y dotación de servicios que presenta.

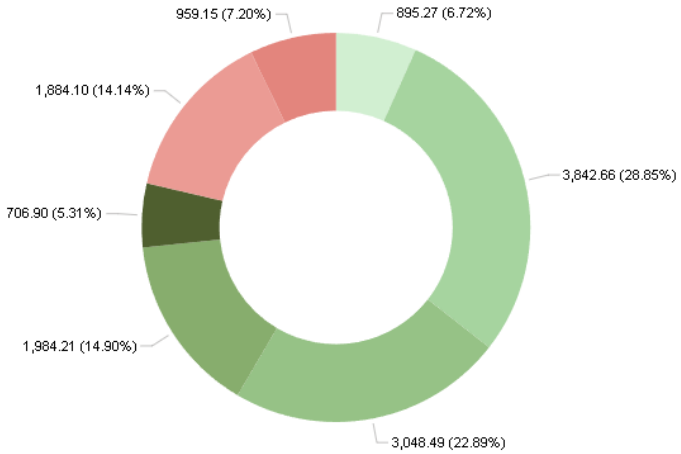
Figura 47. Mapa de Rangos de precios comerciales de la tierra rural en Venecia



Fuente: UPRA (2024)

La siguiente grafica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Venecia, donde el rango de precio predominante es mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea con un 28,85% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 48. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Venecia



Fuente: UPRA (2024)

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

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	895,27	Bolombolo, parte nororiental de El Recreo, Palmichal, Palenque	27 a 34	Menor a 1 hora	Mayor a 1 ha hasta 10 ha	Bosque
Mayor que 30 hasta 40	3.842,66	Parte de la vereda Bolombolo, La Arabia, Villa Silvia, El Limón, El Vergel, Miraflores, parte el Ventiladero, La Amalia	27 a 34	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha hasta mayor a 1 ha hasta 2,5 ha	Cítricos, café, maderables.
Mayor que 40 hasta 50	3.048,49	Parte corregimiento Bolombolo, Cerro Tusa, parte El Recreo	47 a 52	Menores a 1 hora	Mayor a 3 ha hasta 20 ha	Ganadería, cultivo de cítricos.
Mayor que 50	1.984,21	Corregimiento Bolombolo,	41 a 46	Menores a 1 hora	Hasta 0,5 ha hasta mayor a	Ganadería

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
hasta 60		Palmichal			0,5 ha hasta 2,5 ha	
Mayor que 80 hasta 100	706,90	Corregimiento Bolombolo	53 a 58	Menores a 1 hora	Mayor a 1 ha hasta 2,5 ha	Ganadería, cítricos
Mayor que 120 hasta 140	1.884,10	Corregimiento Bolombolo, cerro Tusa	53 a 58	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha y mayor a 1 ha hasta 2,5 ha	Ganadería, cítricos, parcelaciones
Mayor que 140 hasta 160	959,15	El Recreo, cabecera municipal, El Ventiladero, La Amalia, El Rincón, Rita-Peñas Azules,	53 a 58	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha y mayor a 0,5 ha hasta 2,5 ha	Ganadería, parcelación

Fuente: UPRA (2024)

En el municipio poco se da la modalidad de arriendo para actividades agrícolas, está modalidad es común en explotaciones ganaderas, especialmente de tipo pecuario. En cuanto a cultivos es común arrendar la finca completa, por un determinado tiempo y valor.

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola		Ha		No se da esta modalidad
Pecuario Ganadería	$35.000	Cabeza	Mensual	En todo el municipio, $420.000 al año

Fuente: UPRA, (2024).

2.10.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Venecia

El municipio de Venecia presenta una posición estratégica con relación a la Autopista Conexión Pacifico 2, la cabecera municipal se encuentra a 19 km del corregimiento de Bolombolo que tiene conexión directa con esta vía en el sitio del túnel de Sinfaná, lo cual lo convierte como un nodo de conexión para las diferentes rutas de la región y diferentes destinos nacionales y posibilita el acceso directo a diferentes mercados.

El municipio presenta una excelente oferta bioclimática para el desarrollo de diferentes cultivos tanto de clima cálido, templado y frio, esta condición aunada a la potencialidad de los suelos es un factor importante para convertir a este municipio en proveedor de diferentes renglones productivos que garanticen al productor un nivel de ingresos con el cual cubrir sus necesidades de bienestar, salud, recreación y permita permanecer en la actividad agropecuaria, la cual se encuentra amenazada especialmente por la poca rentabilidad que se da en la

producción agropecuaria y el incremento de la parcelaciones campestres, factor que aunado a la falta de actualización catastral y la desactualización de la norma han fomentado la informalidad, el microfundio improductivo y el encarecimiento de los precios de la tierra que facilita que en algunas zonas se consolide ese uso y se saque de la producción áreas con aptitud y vocación para variados tipos de cultivos.

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 la mayoría de veredas del costado suroriental del municipio en límites con Fredonia y en la parte fría se destaca la actividad forestal , la presencia de la porcicultura con granjas tecnificadas es escasa solamente 1 granja se reporta, al igual que la producción de aves. Este panorama muestra el nivel de actividad que se desarrolla en este municipio principalmente en el ramo agrícola, lo que implica que se debe brindar planes especialmente de mercadeo para que el producto obtenido tenga salida y el agricultor pueda seguir desarrollando su actividad y no se pierda la vocación rural que presenta este territorio.

El Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Venecia se encuentra desactualizado, aunque su concepción original apunta hacia la conservación del territorio, no refleja la dinámica que se está dando y que se ha ido consolidando con el transcurrir del tiempo. 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, fomentando con ello la informalidad y ocasionando incrementos en el precio de la tierra que hacen que esos sector se vaya perdiendo la actividad productiva y salgan del mercado por cuanto, a esos precios no es posible desarrollar cualquier proyecto productivo, por cuanto, se está mirando con el destino de usos habitacionales y/o recreativos.

Los sectores más costosos del municipio corresponden a los alrededores de la cabecera municipal y un sector al norte de Cerro Bravo en donde se negocian predios de áreas pequeñas y es donde es notoria la presencia de parcelaciones y extranjeros que compran y cambian el uso de los predios de agropecuario a residencial o a actividades relacionadas con el turismo, constituyendo una amenaza para la actividad agropecuaria, ya que por lo atractivo de lograr vender una parte del predio original dejando solamente el remanente con el cual se disminuye la producción.

La zona suroriental del municipio en límites con el municipio de Fredonia se encuentra la mayor concentración de población campesina y es donde se concentra la mayor actividad productora del municipio con cultivos especialmente de café, siendo una de las zonas donde se registran el segundo menor valor de la tierra, dando la posibilidad a que todavía se pueda adquirir terrenos con destino a la actividad productiva y que no se vean afectados por el cambio de uso que se está dando con relación a las parcelaciones.

El casco urbano del corregimiento de Bolombolo que se encuentra ubicado sobre la margen derecha del río Cauca en la confluencia de varias vías entre ellas la Autopista Conexión Pacifico 2, es una condición que ha propiciado que se convierta en un nodo de conexión con los demás municipios de la región suroeste y con otros sitios del país, convirtiéndose en un referente para que se localicen en su territorio centros de acopio, distribución y comercialización, almacenamiento y embalaje de mercancías y productos agropecuarios de la zona, constituyéndose en un referente a tener en cuenta como factor dinamizador del mercado de tierras a nivel municipal y regional.

3. Conclusiones

Los precios comerciales de la tierra evidenciados en la zona de interés del suroeste Antioqueño muestran una relación inversamente proporcional con la distribución de tamaño predial; es así como, los mayores rangos de precios comerciales (> 120 millones de pesos por hectárea) se presentan en predios que tienen áreas inferiores a 2,5 hectáreas, esto debido a que se ubican principalmente en cercanías con las cabeceras urbanas, corregimientos, y presentan influencia directa con la **vía nacional 4 G "Pacífico 2"** y demás vías principales intermunicipales que conectan al municipio con la capital departamental.

Uno de los fenómenos más recurrentes en la transformación del territorio en el suroeste Antioqueño, se encuentra asociado a los procesos de parcelación que se ha incrementado durante los últimos años, desplazando los usos rurales agropecuarios a las periferias municipales, anotando que, en los municipios con recientes actualizaciones de los Planes de Ordenamiento Territorial se han venido formalizando y reglamentando este tipo de usos. Esta transformación del territorio está impactando el mercado de tierras rurales toda vez que en estas tierras se ha incrementado significativamente los precios de la tierra rural.

La colindancia con el **río Cauca** es un factor importante en la configuración de los precios de la tierra en esta región toda vez que se concentran las tierras de mayor extensión para usos predominantemente ganaderos y cultivos tecnificados de cítricos.

Adicionalmente el **uso minero** de oro y carbón que tiene alto impacto en municipios como Amagá, Angelópolis, Titiribí y otros en menor escala, actividad que es una de las principales generadoras de empleo predominantemente formal en los municipios, y que desplaza la mano de obra para labores agropecuarias. Este uso presenta diferentes conflictos de usos, especialmente de tipo ambiental por las fallas geológicas que se generan derivados de su explotación.

La gran mayoría de los municipios se encuentran categorizados como municipios intermedios, ya que 20 de los 22 municipios se encuentran clasificados en esta categoría en lo que respecta a la ruralidad, tan solo los municipios de Salgar y Valparaiso se encuentran en la categoría rural, aspecto consecuente con las dinámicas rurales recientes del suroeste Antioqueño, impactados por su cercanía a la capital departamental y su área metropolitana.

Los 22 municipios objeto de estudio para el mercado de tierras tienen conexión mediante redes de infraestructura vial en buen estado de conservación y por la influencia de la **vía nacional 4 G "Pacífico 2"** que ha dinamizado el mercado de tierras atravesando esta región en aproximadamente 98 kilómetros de longitud en sentido nororiente–occidente sobre el margen izquierdo del río Cauca y conecta con la ciudad de Manizales, vía que aunque no se ha entregado en su totalidad ha disminuido los tiempos de desplazamiento en esta región así como a la ciudad de Medellín capital del departamento.

Adicionalmente, existe buena conectividad intermunicipal, que se refleja en la predominancia del 80,94% del área de mercado de tierras con **tiempos de desplazamiento menores a 1 hora** a las cabeceras urbanas más cercanas, lo cual ha sido un factor de dinamismo por el intercambio de productos tanto internamente como a otras regiones del departamento y del país.

Para incentivar el dinamismo del mercado de tierras y fortalecer la seguridad jurídica de la propiedad, en algunos municipios se adelantan convenios con la Agencia Nacional de Tierras con el fin de reducir los índices de informalidad en la tenencia de la tierra rural, que de acuerdo con datos UPRA (2020) en promedio es del 40,5% para esta subregión, presentando en municipios como La Pintada, Amagá Betulia, Angelópolis y Caramanta las informalidades más altas de la región superiores al 50%; en contraste, municipios como Hispania, Jardín, Valparaiso y Jericó con informalidades de 13,82%, 21,35%, 24,45% y 28,20% respectivamente.

El 70,70% del área incluida y condiciona de mercado de tierras presentan valores potenciales de 19 a 40 puntos, los cuales indican limitaciones especialmente por condiciones climáticas y de topografía, pero no por ello dejan de ser tierras productivas, al contrario, dada sus condiciones bioclimáticas son óptimas para el desarrollo de los diferentes cultivos de la región. Las tierras que presentan valores potenciales mayores de 34 puntos y topografías menores de 50%, no son representativas por área, pero si presentan un diferencial en cuanto a precios de la tierra, con precios predominantemente altos dentro de la región, valores que superan los $120.000.000/ha.

Finalmente, para el acceso de tierras se presenta la figura de arrendamiento especialmente en el arriendo parcial de latifundios orientada a renta de pastizales naturales y mejorados para el uso pecuario. Esta modalidad de acceso a tierras se oferta especialmente para renglones productivos pecuarios cuyos valores de arriendo oscilan entre $ 30.000 y $ 60.000 por cabeza de ganado mensual en función de la ubicación y la calidad de pastos.

Referencias

Alcadía Municipal de Venecia. (2000). *Plan básico de ordenamiento territorial municipio de venecia – 1999. Generalidades*. 10–12.

Alcaldá Municipal de Santa Barbara. (2020). *Plan de Desarrollo Territorial de Santa Barbara De Pinto 2020-2023*.

Alcaldía de Montebello. (2022). *Esquema de Ordenamiento Territorial de Montebello*.

Alcaldía de Titiribí. (2020a). *Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Titiribí*.

Alcaldía de Titiribí. (2020b). *Plan de Desarrollo Municipal de Titiribí*. *20*.

Alcaldía Municipal de La Pintada. (2023). *Esquema de Ordenamiento Territorial Para el municipio de La Pintada*. *014*, 32.

alcaldía Municipal de Montebello. (2024). *Plan de Desarrollo Municipal de Montebello 2024-2027*.

Alcaldía municipal de Támesis. (2020). *Plan de desarrollo "Támesis nos pertenece" 2020-2023*. *9*, 1–257.

Alcaldía Municipal de Támesis. (2000). *Esquema De Ordenamiento Territorial Del Municipio De Támesis*.

Alcaldía Municipal de Venecia. (2020). *Proyecto de Acuerdo "Plan de Desarrollo Volemos Alto 2020-2023."* 1–178.

Centro de Fe y Culturas, & Conciudadanía. (2020). *Suroeste antioqueño: un conflicto silenciado. Aproximación a la construcción de memoria histórica del conflicto armado en el Suroeste antioqueño (1984-2016)*.

CMGRD, C. M. de G. del R. de D. (2014). PLAN MUNICIPAL PARA LA GESTIÓN DEL RIESGO. *Sustainability (Switzerland)*, *11*(1), 1–14.

DANE-DNP. (2021). *Indicadores Carta de Generalidades*.

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

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

Municipio de Santa Bárbara. (2012). *Plan Básico de Ordenamiento Territorial - Santa Bárbara*. *043*(043).

TerriData. (2018). *Municipio de Pueblorrico*.

TerriData. (2021). *Municipio de venecia Antioquia*. 1–9.

UARIV. (2022). Índice de Riesgo de Victimización. *El Índice de Riesgo de Victimización (IRV) Es Una Herramienta Para El Análisis Del Riesgo de Violaciones a Los Derechos Humanos e Infracciones Al Derecho Internacional Humanitario a Nivel Municipal.* https://www.unidadvictimas.gov.co/wp-content/uploads/2022/12/medicionirvvigencia2022.pdf

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

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

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

Weather Spark. (2024). *Climate*. El Clima y El Tiempo Promedio En Todo El Año En Támesis.