MEMORIA TÉCNICA DE LA DINÁMICA DEL MERCADO DE TIERRAS RURALES DEL DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA

TOMO III

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

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

Versión:1

Fecha: 11 de octubre de 2024

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

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

UPRA

Tabla de contenido

Índice de figuras.....9
4.21. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Purísima.....13
4.21.1. Dimensión contextual.....13
4.21.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....17
4.21.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....19
4.21.4. Dimensión ordenamiento productivo agropecuario.....22
4.21.5. Dimensión económica.....24
4.21.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Purísima.....28
4.22. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Sahagún.....29
4.22.1. Dimensión contextual.....29
4.22.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....32
4.22.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....33
4.22.4. Dimensión ordenamiento productivo agropecuario.....36
4.22.5. Dimensión económica.....38
4.22.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Sahagún.....45
4.23. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de San Andrés de Sotavento.....49
4.23.1. Dimensión contextual.....49
4.23.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....53
4.23.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....55
4.23.4. Dimensión ordenamiento productivo agropecuario.....57
4.23.5. Componente Económico.....59
4.23.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en san Andres de Sotavento.....63
4.24. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de San Antero.....66
4.24.1. Dimensión contextual.....66

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

4.24.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....70
4.24.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....71
4.24.4. Dimensión ordenamiento productivo agropecuario.....74
4.24.5. Dimensión económica.....76
4.24.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San Antero 80
4.25. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de San Bernardo del Viento 81
4.25.1. Dimensión contextual.....81
4.25.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....85
4.25.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....86
4.25.4. Dimensión ordenamiento productivo agropecuario.....88
4.25.5. Dimensión económica.....89
4.25.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San Bernardo del Viento.....95
4.26. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de San Carlos.....96
4.26.1. Dimensión contextual.....96
4.26.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....99
4.26.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....100
4.26.4. Dimensión ordenamiento productivo agropecuario.....103
4.26.5. Dimensión económica.....104
4.26.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San Carlos 111
4.27. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de San José de Uré. 113
4.27.1. Dimensión contextual.....113
4.27.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....117
4.27.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....118
4.27.4. Dimensión ordenamiento productivo agropecuario.....121
4.27.5. Dimensión económica.....123

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

4.27.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San Jose de Uré.....129
4.28. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de San Pelayo.....130
4.28.1. Dimensión contextual.....130
4.28.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....134
4.28.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....135
4.28.4. Dimensión ordenamiento productivo agropecuario.....141
4.28.5. Dimensión económica.....142
4.28.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San Pelayo 147
4.29. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Tierralta.....149
4.29.1. Dimensión contextual.....149
4.29.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....154
4.29.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....155
4.29.4. Dimensión ordenamiento productivo agropecuario.....158
4.29.5. Dimensión económica.....160
4.29.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Tierralta.....167
4.30. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Tuchín.....168
4.30.1. Dimensión contextual.....168
4.30.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....173
4.30.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....175
4.30.4. Dimensión ordenamiento productivo agropecuario.....180
4.30.5. Dimensión económica.....181
4.30.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Tuchin 185
4.31. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Valencia.....187
4.31.1. Dimensión contextual.....187
4.31.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....191
4.31.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....192

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

4.31.4. Dimensión ordenamiento productivo agropecuario.....197
4.31.5. Dimensión económica.....199
4.31.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Valencia.....203
Conclusiones.....205
Referencias.....210

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

Índice de tablas

Tabla 1. Cobertura y uso del suelo municipio de Purísima.....19
Tabla 2. Área y rendimiento de los principales cultivos en Purísima.....23
Tabla 3. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Santa Cruz de Purísima.....27

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

Tabla 4. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Santa Cruz de Purísima.....28
Tabla 5. Usos del suelo rural del municipio de Sahagún.....34
Tabla 6. Área y rendimiento de los principales cultivos en Sahagún.....37
Tabla 7. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Sahagún.....43
Tabla 8. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Sahagún.....45
Tabla 9. Usos del suelo rural del municipio de San Andrés de Sotavento.....55
Tabla 10. Determinantes Territoriales del municipio de San Andrés de Sotavento 56
Tabla 11. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Andrés de Sotavento.....58
Tabla 12. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de San Andrés de Sotavento.....62
Tabla 13. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de San Andrés de Sotavento.....63
Tabla 14. Usos del suelo rural del municipio de San Antero.....72
Tabla 15. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Antero.....75
Tabla 16. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de San Antero.....79
Tabla 17. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de San Antero.....80
Tabla 18. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Bernardo del Viento.....88
Tabla 19. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de San Bernardo del Viento.....93
Tabla 20. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de San Bernardo del Viento.....94
Tabla 21. Usos del suelo rural San Carlos.....101

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

Tabla 25. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Carlos.....104
Tabla 23. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de San Carlos.....109
Tabla 24. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de San Carlos.....111
Tabla 25. Usos del suelo rural del municipio de San José de Uré.....119
Tabla 26. Área y rendimiento de los principales cultivos en San José de Uré 122
Tabla 27. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de San José de Uré.....127
Tabla 28. Usos del suelo rural del municipio San Pelayo.....136
Tabla 32. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Pelayo.....142
Tabla 30. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de San Pelayo.....146
Tabla 31. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de San Pelayo.....147
Tabla 32. Usos de suelo rural municipio de Tierralta.....156
Tabla 33. Área y rendimiento de los principales cultivos en Tierralta.....159
Tabla 34. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Tierralta.....164
Tabla 35. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Tierralta.....167
Tabla 36. Usos del suelo municipio de Tuchín.....176
Tabla 37. Área y rendimiento de los principales cultivos en Tuchín.....181
Tabla 38. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Tuchín.....184
Tabla 39. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Tuchín.....185
Tabla 40. usos de suelo rural municipio de Valencia.....192
Tabla 48. Área y rendimiento de los principales cultivos en Valencia.....198

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

Tabla 42. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Valencia.....202
Tabla 43. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Valencia.....203

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

UPRA

Índice de figuras

Figura 1. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana de Purísima.....15
Figura 2. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Purísima 18
Figura 3. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Purísima 26
Figura 4. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Purísima.....26
Figura 5. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Sahagún.....30
Figura 6. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Sahagún 33
Figura 7. Reglamentación de usos de suelo Sahagún.....34
Figura 8. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Sahagún 41
Figura 9. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Sahagún.....42
Figura 10. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en San Andrés de Sotavento.....51
Figura 11. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de San Andrés de Sotavento.....55
Figura 12. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Andrés de Sotavento.....60
Figura 13. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Andrés de Sotavento.....61
Figura 14. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en San Antero.....68

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

Figura 15. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de San Antero 71
Figura 16. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Montelíbano.....78
Figura 17. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Antero.....78
Figura 18. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en San Bernardo del Viento.....83
Figura 19. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de San Bernardo del Viento.....86
Figura 20. Mapa de usos principales del suelo rural del municipio de San Bernardo del Viento.....87
Figura 21. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Bernardo del Viento.....91
Figura 22. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Bernardo del Viento.....92
Figura 23. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en San Carlos.....97
Figura 24. Mapa de ubicación Distrito de Riego en San Carlos.....99
Figura 25. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de San Carlos 100
Figura 26. Zonificación de usos rurales San Carlos.....102
Figura 27. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Carlos 107
Figura 28. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Carlos.....108
Figura 29. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en San José de Uré.....115
Figura 30. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de San José de Uré.....118

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

Figura 31. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en San José de Uré.....125
Figura 32. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en San José de Uré.....126
Figura 33. Mapa de tiempos de desplazamientos en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en San Pelayo.....132
Figura 34. Mapa de ubicación Distrito de Riego San Pelayo.....133
Figura 35. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de San Pelayo 135
Figura 36. Zonificación de usos rurales San Pelayo.....140
Figura 37. Mapa de rangos de precios comerciales de tierra rural en San Pelayo 144
Figura 38. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Pelayo.....145
Figura 39. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Tierralta.....151
Figura 40. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Tierralta 155
Figura 41. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Tierralta 162
Figura 42. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Tierralta.....163
Figura 43. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Tuchín.....171
Figura 44. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Tuchín 175
Figura 45. Vocación de uso del suelo municipio de Tuchín.....179
Figura 46. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Tuchín 183

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

Figura 47. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Tuchín.....183
Figura 48. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Valencia.....189
Figura 49. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Valencia 192
Figura 50. Mapa de unidades de reglamentación de zonificación del uso de suelo del municipio de Valencia.....196
Figura 51. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Valencia 201
Figura 52. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Valencia.....201

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

4.21. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Purísima

4.21.1. Dimensión contextual

El municipio de Purísima se localiza al norte del Departamento de Córdoba. Se encuentra a aproximadamente 67 km de Montería la capital del departamento y limita al norte con el municipio de San Antero y Coveñas y Palmito (departamento de Sucre), al Este con Momil. Al sur con Lorica y al oeste con San Antero y Lorica. Se comunica por vía terrestre con los municipios de Chinú, Tuchín y Sincelejo.

El municipio de Purísima de acuerdo con la clasificación de Holdridge se encuentra en la zona de Vida de Bosque Seco Tropical (bs-T). La temperatura promedio en Purísima varía entre 28°C y 38°C a lo largo del año. El clima se define como cálido seco con una humedad relativa superior al 80% y está caracterizado por un nivel elevado de radiación solar (5,4 horas-sol por día) y temperaturas altas durante todo el año con un promedio de 27,6°C, en cuanto a lluvias, la precipitación media multianual es de 1.350 milímetros. Presenta un sistema de precipitación conocido como unimodal.

Purísima es un territorio con altitudes de 0 a 200ms.n.m. Alrededor del 69% del área municipal se sitúa por debajo de los 50ms.n.m. lo cual corresponde a la zona de planicies incluyendo la cabecera. Las altitudes entre 50 y 100 msnm cubren el 28% y corresponden con la parte norte de las veredas Arenal Arriba y El Hueso y con el sur con la vereda Palmar Brillante. Las elevaciones que oscilan entre 100 y 200 msnm cubren el 3% de la superficie al noroeste de las veredas Comején y El Hueso (IGAC, 2021a).

Él municipio se caracteriza por diversidad de paisajes que varían desde Lomeríos hasta ambientes aluviales y fluvio lacustres propios de la Cuenca baja del río Sinú.

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

En Purísima predomina el paisaje de lomerío (55%), en la zona central y norte del municipio, con pendientes moderadas a fuertemente inclinadas. Allí se localizan los centros poblados de Cerro Petrona, El Hueso, Arenal y San Pedro de Arroyo Hondo.

En la parte central y oriental predomina el paisaje de piedemonte (25%), donde prevalecen abanicos y glacis, caracterizados por suelos moderadamente profundos, sometidos a encharcamientos regulares. Allí se ubica la cabecera municipal y el centro poblado Comején.

Los fenómenos naturales de mayor ocurrencia y afectación en el municipio de Purísima son la remoción en masa, las inundaciones, las tempestades por la acción del viento y la sequía.

Purísima, para el año 2024 según las proyecciones de población calculadas por el DANE con base en los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda (DANE, 2018), cuenta con 18.581 habitantes, la población desagregada por área para 2024 en su parte urbana registra 7.371 habitantes que representan el 39,70%, y en la zona rural se ubican 11.210 habitantes, que corresponden al 60,30% del total de la población (TerriData, 2019a).

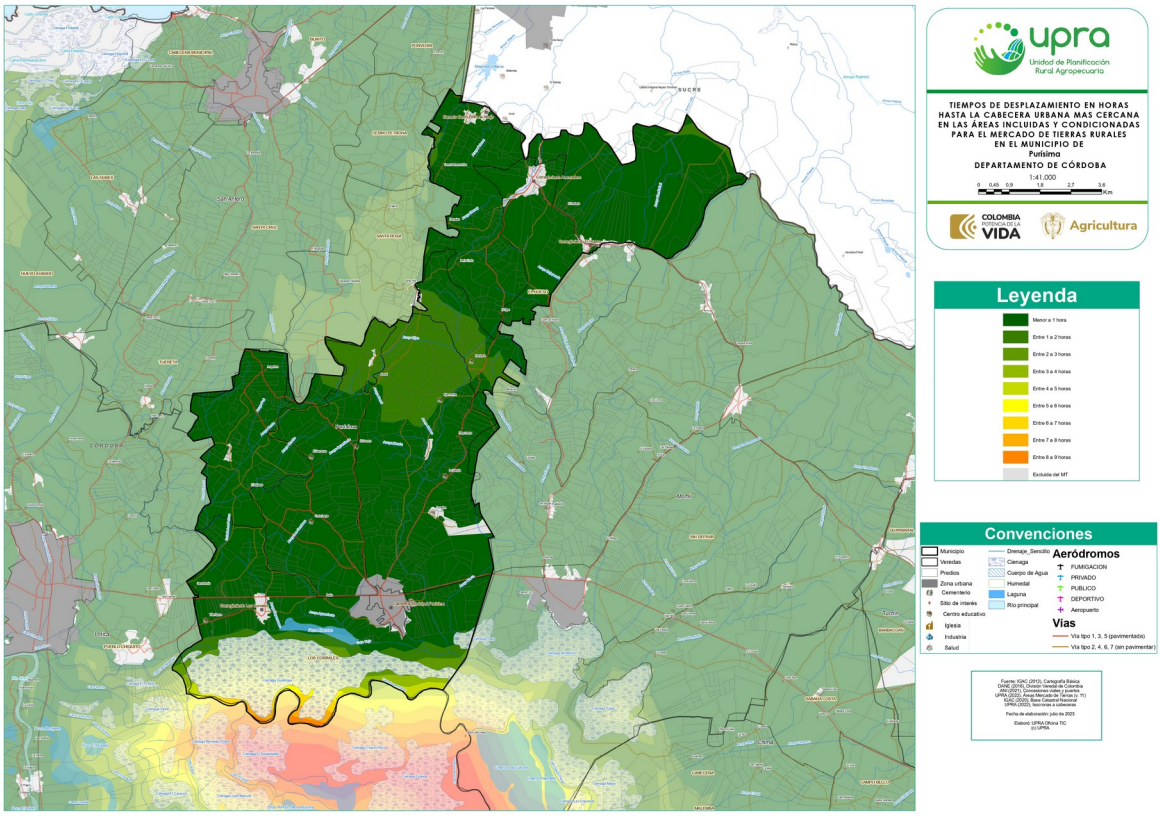
Según Esquema de Ordenamiento Territorial vigente (Acuerdo No 010 de diciembre 31 de 2000), la división rural de Purísima está constituida en cinco (5) corregimientos, la cabecera municipal y veinte (20) veredas.

En cuanto a la red vial terciaria las vías se encuentran en regular estado, esto dificulta la movilidad especialmente en temporada de lluvias. De acuerdo con la información suministrada por las autoridades municipales entrevistadas el cubrimiento se estima en un 80% del territorio. Las zonas más alejadas de la cabecera municipal se localizan en sectores de la vereda Arenal Arriba, pues la vía de acceso se encuentra en mal estado, el tiempo estimado para llegar a la cabecera es de aproximadamente 3 a 4 horas, en los sectores aledaños a la ciénaga Guatinaja el tiempo de desplazamiento puede ser superior a 5 horas, en

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

el resto del territorio zona norte y parte de la zona central el tiempo de desplazamiento es menor a 1 hora, con lo cual se puede concluir que se presenta una buena conectividad vial rural en el municipio de acuerdo a los tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras de la UPRA.

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



Fuente: UPRA (2023).

Con relación a los servicios públicos, según (TerriData, 2019a)con base en el Reporte de Estratificación y cobertura REC 2021, la cobertura de energía eléctrica rural es del 70,02%. En cuanto a la cobertura del servicio de acueducto según el reporte de la REC es del 60,41% para el total municipal en el año 2022. Así mismo, para el año 2022 la cobertura de alcantarillado 31,25% para todo el municipio.

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

Existe poca presencia de entidades de carácter institucional, relacionadas con el desempeño de la actividad rural, no hay sede del Banco Agrario las transacciones se hacen en Lorica o Momil, corresponsal bancario de Bancolombia y banco de Bogotá, hay Notaría, Palacio de Justicia, Casa de la Cultura. Hay presencia de funcionarios del SENA de las sedes de Lorica, Cereté y Montería, e igualmente de El ICA de la sede de Lorica, los cuales hacen presencia esporádica en el municipio de Purísima.

En el municipio de Purísima existen 4 instituciones educativas, 2 ubicadas en la zona urbana y 2 en la zona rural. Además, cuenta con un centro Educativo en la zona rural. Estos establecimientos presentan diferentes sedes que suman 29 en total, 23 sedes de las instituciones rurales y 6 para las urbanas.(Alcaldía Municipal de Purísima, 2000)

En cuanto a salud en el municipio de Purísima se cuenta con un centro de Atención Médica de Urgencia (C.A.M.U), que cubre el primer nivel de atención (Bajo grado de complejidad) y Puesto de Salud (Satélites) en los corregimientos de Los Corrales, San Pedro de Arroyo Hondo, Aserradero y El Hueso, también en el caserío de Comején.

El municipio de purísima no dispone de un sistema de riego que sea utilizado para suministrar riego suplementario para los cultivos de la zona.

El municipio tiene un desplazamiento poblacional debido al conflicto armado. El número de víctimas presentes en el municipio de Purísima es de 883, teniendo en cuenta esta situación la administración municipal formulará un Plan Integral Único de atención a la población en condiciones de víctimas residentes en el municipio (Alcaldía Municipal de Purísima, 2020).

En el municipio de Purísima se tiene reporte de algunas asociaciones dedicadas a diferentes líneas de la producción agropecuaria, pesquera, artesanal y transformación de productos como galletas entre otras.

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

La mujer rural participa en actividades productivas como artesanas, actividades agrícolas, pesca y ganadería. -Los jóvenes se han involucrado a través de los cursos que dicta el SENA en piscicultura, aves de corral, hortalizas, abonos orgánicos, Técnicos agropecuarios con la esperanza de que continúen en el territorio. El adulto mayor en el campo recibe esporádicamente algunas asistencias en la parte social, recreativa e incentivos como mercados.

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

4.21.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

En cuanto a la informalidad en la tenencia de la tierra, el cual es bastante alto en el municipio de Purísima (64,82%) (IGAC, 2021a), esto dificulta el mercado de tierras sino también los procesos de planificación del ordenamiento social y productivo de la propiedad rural del municipio, es urgente procesos de formalización y actualización catastral para tener certeza de la situación jurídica de la propiedad (Unidad de Planificación Rural Agropecuaria, 2020). El reporte suministrado sobre el índice y categoría de informalidad reportado por la UPRA para el año 2023, el municipio de Purísima se sitúa con un índice de 0,62 y dentro de la categoría de informalidad media, esto significa que el 62% de las transacciones se realizan sin títulos formales de propiedad (UPRA, 2020b).

Las formas de acceder a la tierra son variadas, como la compraventa, la adjudicación, la sucesión, la posesión, la ocupación y el arrendamiento.

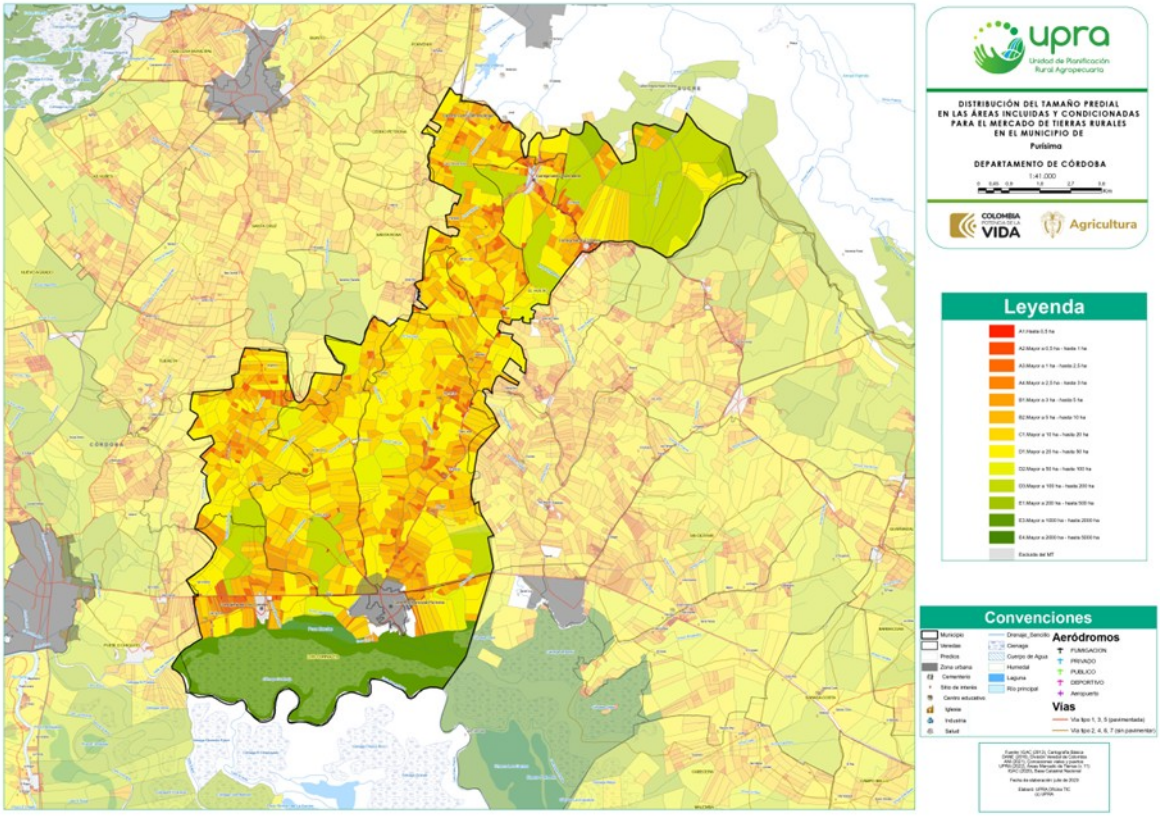
De conformidad con la distribución del tamaño de la propiedad rural de la UPRA existen áreas prediales, incluso mayores a 2000 hectáreas, no obstante, es importante anotar que la última actualización catastral rural del municipio es del año 2000 (IGAC,2020), y de acuerdo con lo informado en las entrevistas con funcionarios de la Alcaldía de Purísima, lo más común del municipio es la comercialización en promedio de cinco (5) a seis (6) hectáreas de tierra. En la

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

parte sur de la cabecera municipal en inmediaciones de la ciénaga Guatinaja sector Los Corrales se reportan las áreas más grandes. Igualmente, sobre la vía que comunica con Lorica se encuentran unos predios con áreas mayores 100 ha.

Purísima se clasifica en la categoría de ruralidad Intermedia, dada su importancia regional y con acceso a diversos bienes y servicios, presentan alta densidad poblacional con más de 10 hab/km2 (DNP, 2014).

Figura 2. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Purísima



Fuente: UPRA (2023).

4.21.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

El municipio de Purísima adoptó como instrumento de ordenamiento territorial un Esquema de Ordenamiento Territorial - EOT, el cual se formuló mediante Acuerdo No 010 del año 2000 y el documento técnico de soporte en el año 2012.

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

En cuanto a determinantes de ordenamiento territorial, los principales están relacionados con las áreas protegidas (El Distrito de Manejo Integrado complejo Cenagoso del Bajo Sinú), la Zonificación del Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica -POMCA. Del río Sinú y los sitios arqueológicos.

A partir de la información consultada en torno a los determinantes territoriales se aprecia que Purísima tiene el 79,1% de su área bajo normatividad asociada a la protección y restauración de los recursos ambientales.

En cuanto a la zonificación de usos en la zona rural, en el municipio de Purísima en su Diagnóstico Técnico de Soporte - DTS no presenta una propuesta de usos para el suelo rural, así como tampoco cartografía (IGAC, 2021a).

Tabla 1. Cobertura y uso del suelo municipio de Purísima

TIPO DE COBERTURA	SUBTIPO DE COBERTURA	USO	USO ESPECIFICO
Vegetal	Bosque	Forestal	Protector
			Protector-Productor (Recreativo)
			Productor
	Bosque con pastos	Silvopastoril	
	Bosque con pastos y cultivos	Agrosilvo-pastoril	
	Bosque con cultivos	Silvoagrícola	
	Pastos	Pecuario	Ganadería intensiva
			Ganadería extensiva
			otros
		Recreacional	Clubes, parques, vivienda campestres
		Institucional	Parques-cementerios
		Sin uso aparente	
		Otros	
	Cultivos	Agricola	Agricultura comercial
			Agricultura de subsistencia
Eriales	Rocas	Minero	Materiales de

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

TIPO DE COBERTURA	SUBTIPO DE COBERTURA	USO	USO ESPECIFICO
	expuestas		construcción
			Otros materiales
		Sin uso aparente	
	Suelo desnudo	Sin uso aparente	
		Institucional	Relleno sanitario
Hidrícas	Cuerpos de agua	Piscicola	
		Recreacional	Turistico-deportivo
		Institucional	Energía (Generación)
			Acueducto(abastecimiento)
		Agropecuario	Riego
		Conservación	
		Mixto	
	Corrientes de agua		
infraestructura Rural	Construcciones dispersas	Institucional	Servicios públicos: Plantas termoeléctricas, hidroeléctricas, etc.
		Agroindustrial	Silos, bodegas, plantas procesadoras, galpones, etc.
		Industrial	Clasificación (CIIU)
		Residencial	
	Sistema vial	Transporte	Vías
			Líneas férreas
Núcleo urbano	Zonas verdes	Recreacional	Parques
			Clubes
			Áreas verdes menores
		Institucional	Parques-cementerios
		Sin uso aparente	Rondas de ríos, quebradas
			Otras áreas libres
	Sistema vial	Transporte	Vías
			Zonas de parqueo
			Áreas verdes del sistema vial
			Líneas férreas
	Constrjucciones	Residencial	Multifamiliar
			Unifamiliar

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

TIPO DE COBERTURA	SUBTIPO DE COBERTURA	USO	USO ESPECIFICO
		Comercio y servicios	Zona comercial - Centro Comercial, bombas de gasolina- hotel-moteles
		Mixto	Tipo
		Industrial	(Clasificación CIIU)
		Institucional	Educación
			Salud
			Asistencia social y comunitaria

Fuente: Alcaldía Municipal de Purísima (2000).

De acuerdo con la información presentada por la URPA de la Secretaría de Agricultura del Departamento de Córdoba, en Purísima el uso de suelo que predomina es el de pastos manejados, lo cual indica que la actividad que predomina es la ganadería extensiva, de acuerdo con este reporte se tiene que sólo el 9,65% del suelo se usa adecuadamente, de acuerdo con sus características específicas definidas por el IGAC. El 69,3% de la zona presenta un conflicto por subutilización del suelo, mientras que el restante 19,5% presenta una sobre utilización, sin tener en cuenta los cuerpos de agua que representan el 4,5% del territorio (Alcaldía Municipal de Purísima, 2020).

En cuanto a la explotación minera se presenta conflicto con una explotación de piedra caliza ubicada en el corregimiento de Aserradero por la contaminación con un polvillo para la parte ambiental ya que el proceso de molienda se efectúa a cielo abierto

En cuanto al turismo no se considera como conflicto si no como una alternativa de gran potencial, especialmente el agroturismo, ecoturismo, avistamiento de aves, aprovechando la presencia de la ciénaga para crear rutas alrededor del cuerpo de agua. Enel suelo suburbano hay presencia de algunos desarrollos de vivienda como el Proyecto de Vivienda Portal de Adriano con 200 casas tipo VIS que se ubica sobre la vía Conexión Transversal del Caribe- Troncal de Occidente, este proyecto ha tenido varios inconvenientes en su construcción y desarrollo y

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

no se tiene como un factor dinamizador del mercado y una real solución de vivienda para la población.

El desarrollo industrial es muy limitado se encuentra un molino de arroz en Bijao el cual no presenta desplazamiento de la actividad agrícola. La actividad agropecuaria está afectando las áreas de importancia ecosistémica por lo que se requiere mayor rigurosidad en la aplicación de la normatividad ambiental.

Los corredores viales empiezan a presentar algunos desarrollos como localización de equipamientos comunales entre otros.

4.21.4. Dimensión ordenamiento productivo agropecuario

La economía del municipio se basa en el renglón primario, esto es, en la actividad agropecuaria. Tanto en la parte agrícola como en la ganadería. En el desarrollo de los cultivos se tiene en cuenta el hecho de que el municipio se encuentra en el delta del bajo Sinú donde ocurre fenómeno regular de inundaciones que hace que el aprovechamiento del terreno dependa de esta condición climática, además, el municipio presenta zonas altas y bajas, lo que especializa el uso y aprovechamiento del suelo.

En las tierras bajas se siembra arroz, plátano, y en verano la patilla que aprovecha tres meses de diciembre a marzo. En la tierra alta se siembra maíz, yuca, plátano, Igual sucede con la actividad ganadera, que cumple un ciclo de trashumancia en la época de verano.

Algunos productos como el ñame se comercializan directamente en Lorica dada su cercanía al casco urbano de Purísima, el arroz se comercializa con Montería. La patilla es llevada por intermediarios a los mercados de Sincelejo y Barranquilla.

Consultado el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales 2019 - 2022, elaborado por la UPRA, con base en la información suministrada por municipios, SICA de la Federación Nacional de Cafeteros, ENAM -DANE y Fedearroz; y

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

agremiaciones de productores locales, entre otros, se tiene el siguiente reporte para el municipio de Purísima.

Tabla 2. Área y rendimiento de los principales cultivos en Purísima

CULTIVO	ÁREA COSECHADA ha/año-	RENDIMIENTO POR HA
Plátano	75,00	3,0
Maíz Tradicional	119,00	2,00
Patilla	5,00	10,00
Ñame	185,00	10,00
Yuca consumo en fresco	156,00	10,00

Fuente: UPRA (2022).

En cuanto a la actividad ganadera se trata de una ganadería tradicional que usa rotación de potreros, orientada a la producción de leche, que se destina en gran parte para la producción de queso artesanal y otra parte la recolectan para la planta de Colanta. En el municipio también se desarrolla la avicultura, porcicultura, cría de carneros, pesca artesanal.

Según reporte de Evaluaciones Agropecuarias Municipales Base Pecuaria (2019-2022), el Inventario Bovino para el año 2019 reporta un total de bovinos de 12.648 animales que se encuentran distribuidos en 369 fincas.

Revisada la información para porcinos se encuentra que no se encuentran granjas porcinas tecnificadas en el municipio, sin embargo, en el inventario Porcinos 2021-2022 Se reporta un total de 2.472 porcinos de levante en 453 predios traspatio.

El valor del jornal para actividades agropecuarias es de $20.000 para una jornada de 06:00 am a 10:00 am y de $40.000 si se trabaja incluyendo la jornada de la tarde de 2:00 pm a 5:00 pm y la persona se alimenta directamente.

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

4.21.5. Dimensión económica

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

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Este rango de valor se encuentra localizado en el extremo sur del municipio corresponde a suelos con topografía plana afectados por inundaciones, clasificados según la zonificación física de la UPRA en clase 04 con valor potencial de 67 puntos, sin presencia de vías, localizados en parte de terrenos del corregimiento Los corrales, con norma de Uso protección y recuperación.

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Correspondiente a tierras con topografía ligeramente escarpada con presencia de vías de acceso al corregimiento El Hueso. Ubicada en la parte norte de la cabecera municipal y central del municipio, con clases de tierra según la Zonificación Física de la UPRA clases 08 correspondiente a suelos con un valor potencial de 44 puntos de valor potencial. Comprende parte de los terrenos de la vereda Martinete. El tipo de cultivos que se tienen son yuca, plátano.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Corresponde a zonas con tierras con topografía ligera a fuertemente inclinada hasta ligeramente escarpada se ubica en un sector del costado norte del municipio en inmediaciones del caserío Cerro Petrona Abajo. Con presencia de tierras clasificadas según la Zonificación Física de la UPRA en clase 07,06,05 correspondiente a valores potenciales de 44, 49,55 y 61 puntos de valor potencial.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea. Corresponde a zonas con tierras con topografía plana, moderada a fuertemente inclinada hasta ligeramente escarpada, con clases de tierra según la Zonificación Física de la UPRA en clases 09,08,04 con valores potenciales de 38,44 y 67 puntos de valor

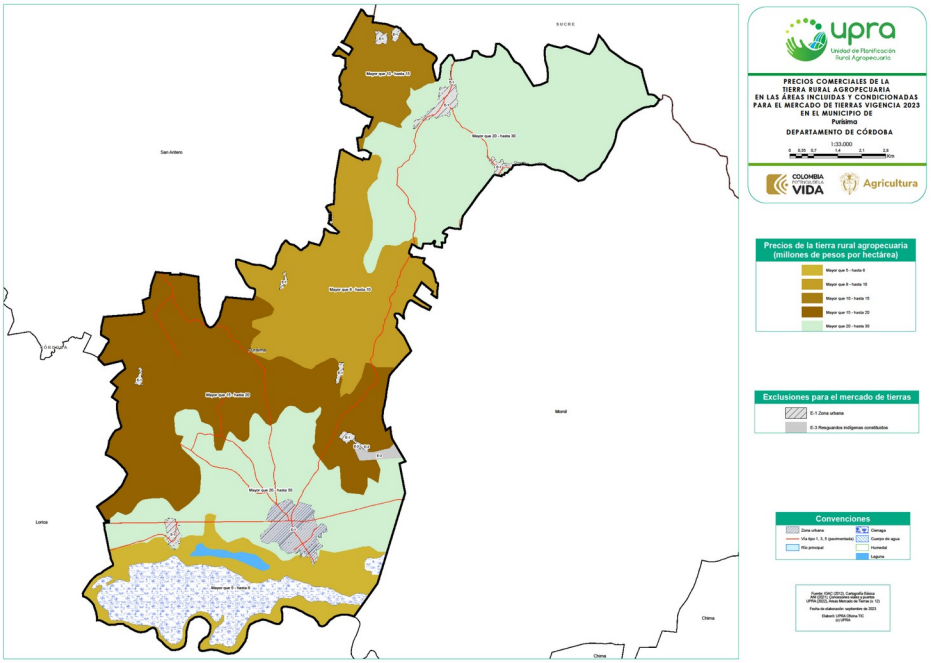
Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA)
Calle 28 Nº 13-22, Torre C, piso 3. Edif. Palma Real. Bogotá, Colombia.
+57(601) 552 9820, 245 7307
www.upra.gov.co

potencial, se localiza en sectores de las veredas Anapoima, El Descanso y El Brillante. Con mediana presencia de vías, con uso agrícola y pecuario.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: corresponde a los terrenos cercanos a la cabecera municipal cercanos a la vía que comunica con Lorica y se extiende de occidente a oriente del municipio y también se ubica en el costado norte y nororiental del municipio. La primera sectorización comprende tierras con topografía desde plana, ligera moderada y fuertemente inclinada hasta ligeramente escarpada situadas cerca a la cabecera municipal y a la vía Troncal Lorica- Chinú, con valores potenciales de 38,44, 67 y 80 puntos de valor potencial. La segunda zona con este mismo rango de valor se ubica en el extremo norte y nororiente con tierras de topografía que va desde plana con susceptibilidad a inundaciones ligera, moderadamente inclinadas hasta ligeramente escarpadas con valores potenciales desde 49,55, 61, 67, hasta 73 puntos de valor potencial con presencia de vías que comunican con los corregimientos El Hueso y Aserradero.

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

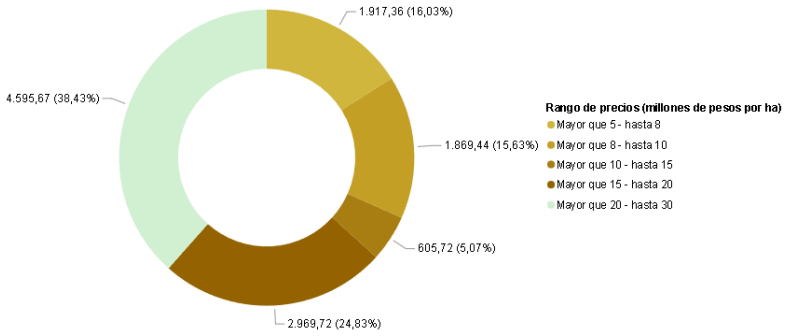
Figura 3. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Purísima



Fuente: UPRA (2023)

La siguiente grafica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Purísima, donde el rango de precio predominante es mayor que 20 hasta 30 millones por hectárea con un 38,43% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 4. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Purísima



Fuente: UPRA (2023)

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

Tabla 3. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Santa Cruz de Purísima

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 5 hasta 8	1.917,36	Sur de la cabecera municipal, sector Los Corrales	64 a 69 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1000 ha hasta 2000 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 8 hasta 10	1.869,44	Al norte de la cabecera municipal	41 a 46 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 10 hasta 15	605,72	En inmediaciones del Cerro Petrona	47 a 52 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 100 ha hasta 200 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	2.969,72	Veredas Anapoima, EL Descanso, El Brillante	41 a 46 puntos	Menor a1 hora	Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 20 hasta 30	4.595,67	Costado norte de la cabecera al oriente y, El Hueso y Aserradero	47 a 52 puntos	Menores a 1 hora	Mayor a 1 ha hasta 2,5 ha	Agrícola y pecuario

Fuente: UPRA (2023).

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

En el municipio la práctica del arriendo poco se realiza por un monto, se realiza mediante la participación en la cosecha, una tercera parte para el dueño del terreno y dos terceras partes para el que siembra el cultivo.

Tabla 4. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Santa Cruz de Purísima

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola	Participación en la cosecha	Participación	Cosecha	Participación en cosecha: una tercera (1/3) partes para el dueño de la tierra y dos partes (2/3) para el que siembra
Pecuario	Desde $30.00 a $45.000	Cabeza	Mes	Depende del tipo de animal vaca escotera y vaca parida

Fuente: UPRA (2023).

4.21.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Purísima

En el municipio de Purísima de La Concepción el mercado de tierras rurales esta diferencialmente marcado principalmente por la facilidad o dificultad de acceso a los sectores rurales, los suelos en general son de muy buenas condiciones agrologicas. El rango de valor más bajo representa una limitada capacidad de los suelos para establecer sistemas productivos agropecuarios, con limitaciones por inundaciones periódicas que limitan su aprovechamiento a unos cuatro meses al año, aunado a la deficiente cobertura de servicios públicos rurales y las condiciones de accesibilidad a la zona.

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

4.22. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Sahagún

4.22.1. Dimensión contextual

Sahagún es un municipio ubicado en el denominado medio Sinú zona privilegiada del departamento de Córdoba por sus ventajas comparativas en materias de ubicación y características físicas los suelos que los componen. El municipio se encuentra aproximadamente a 69,00 kilómetros de Montería, capital del departamento y se delimita de la siguiente manera: Al norte con el municipio de Chinú, al sur Con el municipio de Pueblo Nuevo, al oriente con el departamento de Sucre y al occidente con el municipio de Ciénaga de Oro.

De acuerdo con la información estadística de la UPRA (2024) el municipio de Sahagún presenta un área de 96.006,78 hectáreas, de la cual el 65% de su área son pendientes con rangos menores al 12% que son topografías, planas, ligeramente inclinadas y moderadamente inclinadas. El 10% de su área total son topografías ligeramente escarpadas.

Así mismo, el Plan de Desarrollo Municipal señala que el municipio está conformado, además de la cabecera municipal, por 34 corregimientos y 77 veredas y sus caseríos (Alcaldía Municipal de Sahagun, 2020, p. 54).

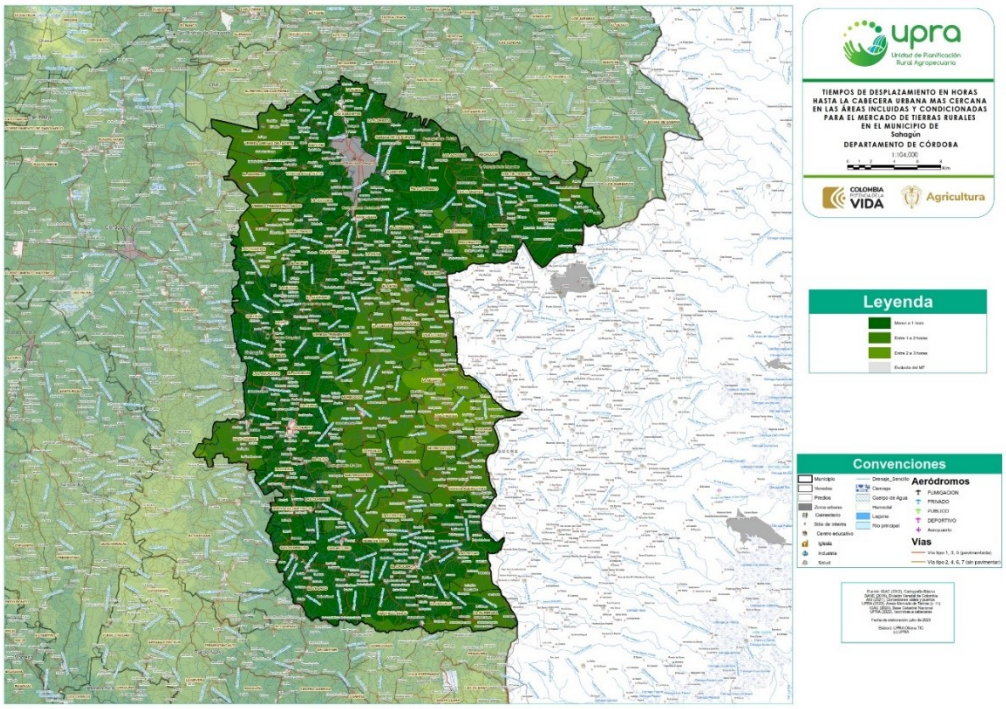
Sahagún cuenta con vías que comunican al casco urbano con los corregimientos, su cubrimiento es del 75 % aproximadamente, las mismas se encuentran en regular estado de conservación, siendo la vía al corregimiento de Remolino la de inferior estado de conservación. La comunicación entre los centros poblados y las veredas se hace mediante carreteras veredales algunas con placa huella otras no pavimentadas, algunos senderos y caminos de herradura en regular y mala condición lo cual dificulta en gran parte la salida de los productos a los centros de acopio acentuándose esta complicación en época de invierno.

Con relación a los desplazamientos el sector más alejado del casco urbano y con más dificultad de acceso es la zona suroriental. En todo caso, las distancias del

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

municipio en general son menores a dos (2) horas, tal como se ilustra en el plano de isócronas UPRA (2023), anotando que existen difíciles accesos que podrían aumentar estos tiempos de desplazamiento:

Figura 5. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Sahagún



Fuente: UPRA (2023).

El acceso al agua potable para la zona rural el servicio en su mayoría se abastece de algunos acueductos veredales y la utilización de pozos profundos y fuentes naturales. El servicio de energía se presta aproximadamente en el 90% del municipio, la señal de telefonía celular suele ser intermitente en las zonas rurales, existen zonas *wifi* en los establecimientos educativos de los centros poblados y en algunos caseríos. Debido a la presencia de yacimientos y explotación de hidrocarburos la zona sur oriente de Sahagún cuenta con el servicio de gas domiciliario.

El municipio principalmente en el casco urbano está concentradas las autoridades y entidades del orden público. Referente al nivel educativo hay 13

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

instituciones rurales con bachillerato en los sectores de la Ye, El Viajano (SENA), Santiago Abajo, El Crucero, Rodania, San Francisco, El Olivo, Colomboy, Bajo Grande, Salguerito, Las Llanadas y el Dividivi , 3 hasta noveno y 22 hasta primaria (Alcaldía Municipal de Sahagun, 2020, p. 247).

En el sector Salud se encuentra la Clínica Sahagún de tercer nivel de cobertura incluso a nivel regional, y así mismo el hospital San Juan de Sahagún de segundo nivel (Alcaldía Municipal de Sahagun, 2020, p. 363).

Además, es importante resaltar que en el municipio existe Notaria única de Sahagún y también oficina de instrumento de registros públicos la cual es utilizada para formalización de los tramites de venta de predios y cuenta con una oficina del Banco Agrario. No hay presencia de instalaciones físicas del SENA, pero se imparten capacitaciones en otras instalaciones educativas o administrativas.

Dentro del municipio de Sahagún no se ha realizado ningún tipo de adecuación de alto impacto en el mercado de tierras rurales para mejoras de tierras como distritos de riego u otras obras con la finalidad de aumentar la productividad del suelo.

Dentro del desarrollo de actividades agropecuarias existen organizaciones de mujeres dedicadas a la cría de especies menores (gallinas, cerdos y otras especies de corral), no hay emprendimientos para jóvenes ni para población de la tercera edad, la presencia de instituciones como el SENA u otras entidades de fomento no es representativa. No existe un relevo generacional para las labores de campo.

El 51,04% de la población se encuentra ubicada en la zona rural y el 48,96% en la zona urbana. Además, el municipio de Sahagún el 14,79% de la población pertenece a un grupo étnico, distribuido de la siguiente manera (Alcaldía Municipal de Sahagun, 2020, p. 62).

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

Es importante resaltar que si bien en Sahagún no están establecidos territorios colectivos como zonas de reserva campesina, resguardos indígenas o territorios de afrodescendientes si hay constituidos dos cabildos indígenas que promueven iniciativas para su legitimación y posicionamiento en el territorio.

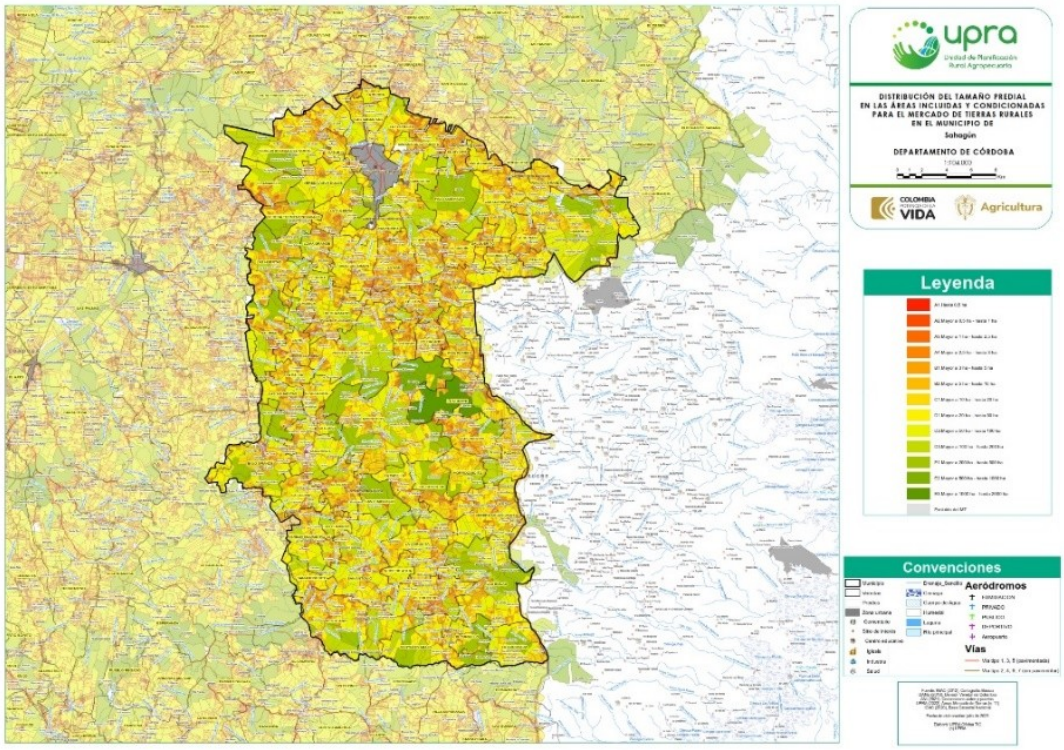
En relación al componente de seguridad, el municipio de Sahagún presenta un nivel riesgo Bajo de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV según la Unidad Para las Victimas (UARIV, 2024).

4.22.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

De conformidad con los índices de informalidad el municipio de Sahagún tiene informalidad mayor del 50 hasta el 75% (UPRA, 2020a), a causa, principalmente, por las parcelas de pequeñas extensiones no son sujetas de procesos de titulación, y en consecuencia, es de gran importancia la figura del arrendamiento puesto que la localización de la ganadería extensiva en el municipio impulsa a los pequeños agricultores en acudir este tipo de modalidad de acceso de la tierra. El 73,65% de áreas incluidas y condiciones de mercado de tierras del municipio de Sahagún son predios con tamaños menores a 10 hectáreas.

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

Figura 6. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Sahagún



Fuente: UPRA (2023)

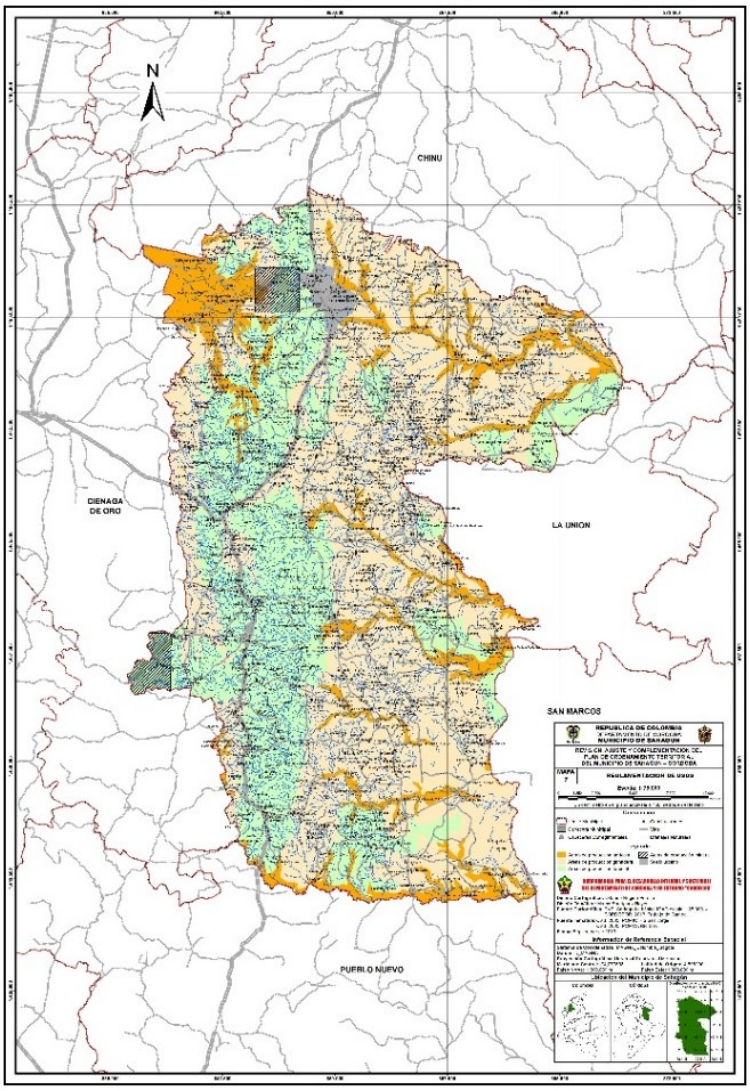
El municipio de Sahagún se clasifica en la categoría de ruralidad intermedio, el cual corresponde a los municipios que "se caracterizan por tener entre 25.000 y 100.000 habitantes en la cabecera o que, a pesar de tener cabeceras menores, presentan alta densidad poblacional (más de 10 hab/km^2)" (DNP, 2014)

4.22.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

El Plan de Ordenamiento Territorial de Sahagún se reglamenta por el Acuerdo 007 del 26 de febrero de 2014 "Revisión, ajuste y complementación del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Sahagún Córdoba", la cual se establecen para el componente rural los siguientes usos:

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

Figura 7. Reglamentación de usos de suelo Sahagún



Fuente: Alcaldía Municipal de Sahagun (2014).

Tabla 5. Usos del suelo rural del municipio de Sahagún

Categoría de uso	Usos Principales	Usos Complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
Área de Producción agrícola	Agricultura semi mecanizada	• Conservación • Protección • Residencia campestre	Agricultura mecanizada	• Minería • Quemas • Producción acuícola • Uso de químicos • Producción

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

Categoría de uso	Usos Principales	Usos Complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
				explosivos
Área de producción pecuario	Ganadería extensiva Ganadería semi intensiva	• Residencia campestre • Agricultura de subsistencia • Asentamientos human	Agricultura semi mecanizada	Agricultura mecanizada y el resto de usos
Área de producción forestal	Aprovechamiento forestal	• Sistemas agrosilvopastoriles • Producción acuícola • Residencia campestre	Minería	• Industria • Residencia urbana
Área de producción minera	Las actividades extractivas de los recursos mineros deberán estar soportadas por los respectivos títulos o registros por parte de la autoridad minera y deben tener viabilidad social, económica y ambiental por parte de la autoridad ambiental para ser explotados, la explotación se realizará en forma temporal.			

Fuente: Alcaldía Municipal de Sahagun (2014).

La anterior información de usos de suelo señala que potencialmente predominan usos pecuarios con un 54,10% del área total municipal, situación que es concordante con el mercado de tierras rurales en la cual se evidencia una dinámica significativa en oferta y demanda de tierras para estos usos.

Adicionalmente es importante anotar que los usos con frente sobre vía Troncal de corresponden a usos suburbanos en los cuales se configuran otro tipo de usos tales principalmente parcelaciones de uso residencial y por consiguiente la dinámica de valor de la tierra es más alta.

El municipio presenta un conflicto respecto a los usos forestales toda vez que este polígono de uso potencial se ubica en gran medida en colindancias con vías principales de orden nacional y por tanto el uso principal de aprovechamiento forestal es mínimo, ya que los predios son adecuados para producción pecuaria, fraccionamientos prediales o incluso industrial. Respecto del uso minero se

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

destaca la explotación de hidrocarburos (gas) en la parte sur oriente del municipio lo cual ha tenido un efecto en los usos y dinámicas, en especial en la disminución de usos agropecuarios.

En el municipio no se ha llevado a cabo ningún tipo de proyectos como distritos de riego que produzcan alto impacto para el mercado de tierras rurales. El Plan de Ordenamiento Territorial (2014) determina y reglamenta zonas de protección para los cuerpos de agua, tales como ronda hidráulica, nacimientos y zonas de recarga de acuíferos, sin embargo, en la práctica aun es importante la problemática de contaminación hídrica.

Referente al uso turístico, hay proyectos relacionados con las ciénagas y arroyos para pesca y actividades de esparcimiento, no obstante, estas son de bajo impacto para el mercado de tierras rurales agropecuarias

4.22.4. Dimensión ordenamiento productivo agropecuario

El municipio de Sahagún se caracteriza por ser de vocación agropecuaria con énfasis en la ganadería; sin embargo, la agricultura en la zona del medio Sinú está soportada en productos como la yuca, ñame y maíz, en menor proporción Frijol y Patilla.

El cultivo de ñame alcanza rendimientos hasta de 15 toneladas por hectárea con precios de establecimiento cercanos a los 4 millones por hectárea (dato agosto de 2023). Los productos se comercializan directamente por los productores con centros de acopio ubicadas dentro del municipio, alguna parte de la producción de yuca se utiliza para el consumo interno, situación que se replica para otros cultivos como el frijol, la patilla y el Maíz.

En el caso de la ganadería esta se desarrolla con doble propósito en modalidad extensiva, en el momento la carga de animales por hectárea está estimada en 2 unidades de gran ganado; sin embargo, por las condiciones climáticas actuales puede aumentar la presencia de animales por hectárea, la leche producida es alrededor de 3,5 litros por vaca, es vendida a las productoras de queso ubicadas

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

en la cabecera del municipio o a las comercializadoras de lácteos de la región (Colanta y Coolechera), El ganado de carne se comercializa en las dos ferias ganaderas ubicadas dentro del municipio.

La mano de obra en el campo resulta ser una de las grandes deficiencias puesto que los jóvenes no demuestran interés en estas labores debido a la baja rentabilidad del oficio comparado con las propuestas del sector de los hidrocarburos o de oficios informales como el mototaxismo. Por tanto, existe un fenómeno de envejecimiento en el sector, debido a lo anterior los agricultores optan por importar mano de obra de otros municipios como San Andrés de Sotavento o de extranjeros que resultan más barata en términos de jornales, los cuales se están pagando a $25.000 por cuatro horas (jornada matutina) o $38.000 jornada completa (hasta las 3 o 4 de la tarde) ambos sin derecho de alimentación.

La tabla 9 presenta las áreas de cultivos en hectáreas cosechadas por año y el rendimiento de toneladas por hectárea principalmente para el segundo semestre del año 2022 de acuerdo con el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales (EVAS) 2019 - 2022, elaborado por la UPRA, con base en la información suministrada por los municipios, portal SICA, Federación Nacional de Cafeteros, ENAM –DANE, Fedearroz, agremiaciones de productores locales, entre otros.

Tabla 6. Área y rendimiento de los principales cultivos en Sahagún

CULTIVO	ÁREA COSECHADA (Ha/año)	RENDIMIENTO Ton/Ha
Yuca consumo en fresco	1.351,00	8,00
Yuca industrial	273,00	24,00
Arroz Secano Manual	209,00	3,57
Arroz Secano Mecanizado	1.200,00	5,50
Ñame	852,00	13,00
Patilla	130,00	13,00

Fuente: UPRA (2022).

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

4.22.5. Dimensión económica

Los precios del suelo rural en el municipio de Sahagún oscilan entre los $8.000.000 y $ 60.000.000 por hectárea siendo los suelos de mayores precios los de la zona del León, dentro de los valores más bajos están la zona del extremo occidental colindantes con el municipio de Ciénaga de Oro donde los suelos son de características físicas poco favorables para la producción agropecuarias y existe conflictos de uso asociados principalmente al uso minero. Los rangos de precios se describen seguidamente, anotando que los porcentajes señalados refieren a la relación entre el área de la variable analizada y el total del área del rango de precios dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierra rural agropecuaria:

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía ligeramente a moderadamente escarpada, vías en mal estado de conservación, ausencia de servicios públicos y clase de tierra 10 con valores potenciales en el rango de 27-34 puntos. Esta zona se caracteriza por alta salinidad. Son zonas que se dificulta el acceso desde del casco urbano del municipio en distancias de hasta 3 horas de desplazamiento. En esta zona confluyen usos mineros, agropecuarios y forestales, este rango se localiza en la vereda Bajo Grande cercana al municipio de Ciénaga de Oro. Predominan con un 26,92% predios con tamaños mayores a 20 hasta 50 hectáreas.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Zona centro oriental del municipio corregimientos de Morrocoy, Rodania, Agiasvivas, Las Cruces y Los Chibolos Valencia, con tiempos de desplazamiento entre 1 y 2 horas del casco urbano, son zonas de topografía levemente a moderadamente inclinada, acceso vehicular con vías en mal estado de conservación y sin disponibilidad completa de servicios públicos. Predominan usos pecuarios de tierras clase 07 correspondiente al 69,18% del área con rango de valores potenciales de 47-52 puntos, son suelos con limitaciones de inundaciones. El 36,18% de los predios, en este rango de precios, presentan tamaños mayores a 5 hectáreas hasta 20 hectáreas.

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

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Es el rango de precios más predominante dentro de las áreas incluidas y condicionas del mercado de tierras rurales en Sahagún, en su mayoría es terreno plano o ligeramente inclinado, prevalecen clases de tierra 03 y 06 con valores potenciales en rangos de 53-58 (33,66%) y 70-76 (32,83%) puntos, zonas de aceptable acceso con vías que se encuentran en buen estado de conservación. Cuenta con servicio de energía eléctrica y de buena cobertura en el servicio de telefonía móvil, con cercanía a los centros de acopio tanto del casco urbano como de los centros poblados aledaños, con tiempos de desplazamientos menores a 1 hora de la cabecera urbana municipal. Prevalece uso agropecuario en corregimientos como San Antonio y el Crucero y presenta uso minero especialmente en la parte sur del municipio, veredas La Quebrada, El Orgullo y Las Bocas. El 33,04% de los predios, en este rango de precios, son de tamaños mayores a 5 hectáreas hasta 20 hectáreas.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Corresponde a las tierras aledañas al corredor que comunica el casco urbano con el corregimiento de Pisaflores, El Viajano, la zona del Atascoso y la zona conocida como Sabana de la Fuente en su mayoría es terreno plano, con valores potenciales en rangos de 64-69 (17,07%) y 59-63 (16,03%) puntos, las cuales son clases de tierra 04 y 05, con pocas restricciones para el desarrollo de la agricultura y la ganadería. Esta zona tiene buen acceso con vías que se encuentran en buen estado de conservación, cuenta con servicio de energía eléctrica, buena cobertura en el servicio de telefonía móvil, con cercanía a los centros de acopio tanto del casco urbano como de los centros poblados aledaños, con tiempos de desplazamientos menores a 1 hora de la cabecera urbana municipal. El 19,88% de los predios, en este rango de precios, presentan tamaños mayores a 5 hectáreas hasta 10 hectáreas y el 17,37% de los predios son de tamaños mayores a 3 hectáreas hasta 5 hectáreas.

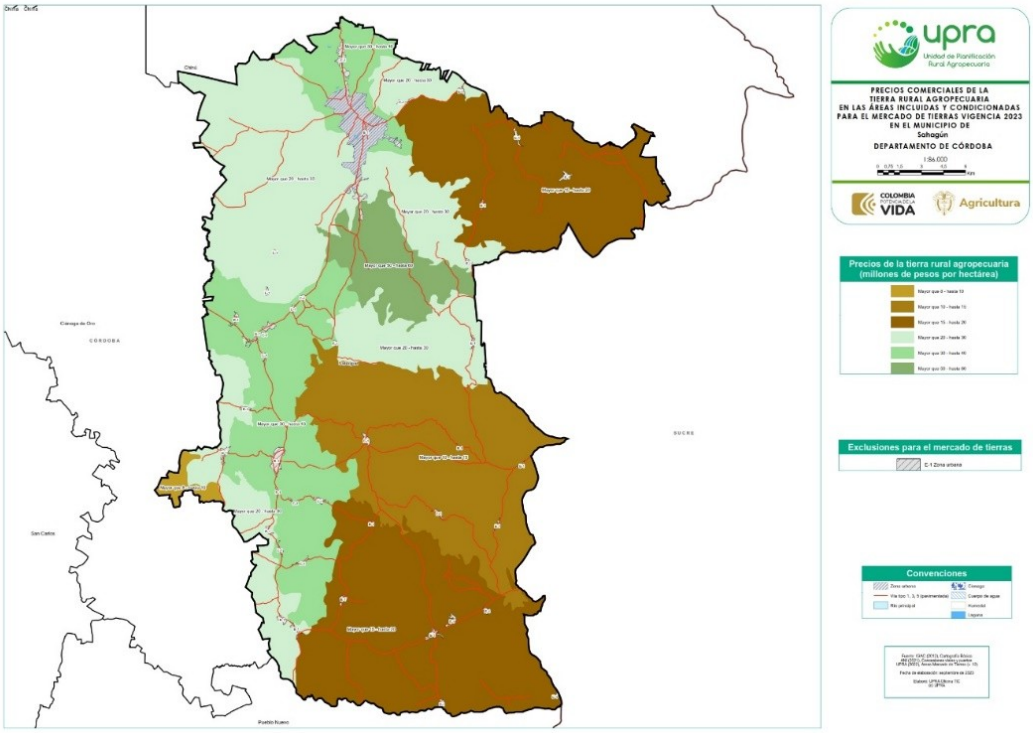
Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA)
Calle 28 Nº 13-22, Torre C, piso 3. Edif. Palma Real. Bogotá, Colombia.
+57(601) 552 9820, 245 7307
www.upra.gov.co

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: Corresponde a las tierras aledañas al casco urbano incluyendo el sector de El Querre, La Burra y Las San Juanitas, así como los sectores de El Olivo, Colomboy, La Aguadita, La Ye y El Salitral en su mayoría pendientes tipo d (fuertemente inclinada), con de valores potenciales con rangos de 47-52 (28,32%) y 53-58 (22,06%), las cuales son clase de tierras 06 y 07, con disponibilidad de agua y pocas restricciones para el desarrollo de la agricultura y la ganadería, se caracteriza por tener un área cosechada en cultivo de arroz. Adicionalmente, tiene facilidades de acceso con vías que se encuentran en buen estado, cuenta con servicio de energía eléctrica, acueducto veredal y buena cobertura en el servicio de telefonía móvil. Los tiempos de desplazamientos son menores a 1 hora de la cabecera urbana municipal El 19,20% de los predios, en este rango de precios, presentan tamaños hasta 0,5 hectáreas y el 17,36% de los predios son de tamaños mayores a 1 hectárea hasta 2,5 hectáreas.

Mayor que 50 hasta 60 millones de pesos por hectárea: Corresponde al costado sur oriente inmediato de la zona urbana del municipio de Sahagún en sectores como El León y Ranchería, tierras que contienen todas las ventajas comparativas del medio Sinú en su mayoría es terreno moderadamente inclinada, con clases de tierra 07, el 95,96% del área de este polígono de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria son zonas de valores potenciales en rango de 47-52 puntos, con disponibilidad de agua, sin restricciones para el desarrollo de la agricultura y la ganadería. Zonas de fácil acceso de desplazamientos menores de 1 hora a la zona urbana del municipio con vías que se encuentran en buen estado de conservación e influencia de vía principal de orden nacional, cuenta con servicio de energía eléctrica, acueducto veredal y buena cobertura en el servicio de telefonía móvil. El 23,50% de los predios, en este rango de precios, son de tamaños mayores a 1 hectárea hasta 2,5 hectáreas.

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

Figura 8. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Sahagún

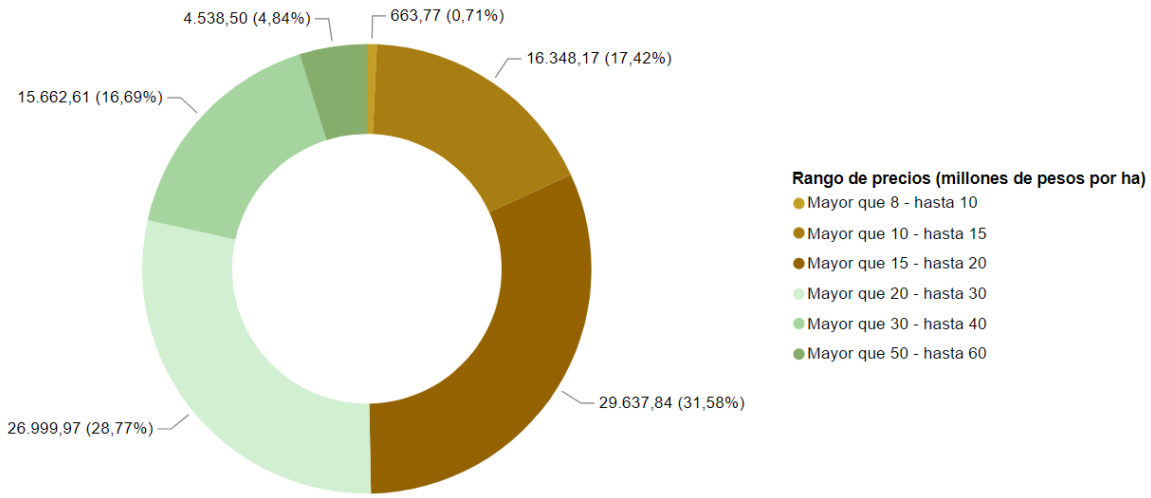


Fuente: UPRA (2023).

La siguiente grafica muestra que el rango predominante mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea con un 31,58 % de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

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

Figura 9. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Sahagún



Fuente: UPRA (2023).

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

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

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 8 hasta 10	663,77	Bajo Grande	27-34	Entre 1 y 3 Horas	20-50 Ha	Minero y forestal-conflicto de usos
Mayor que 10 hasta 15	16.348,17	Morrococito, Rodania, Agiasvivas	47-52	Entre 1 y 2 Horas	5-10 Ha y 10-20 Ha	Pecuario
Mayor que 15 hasta 20	29.637,84	La Quebrada, El Orgullo y Las Bocas, Los Garbados, Rincón Grande, Sabaneta, El Reparto, Pitalito, Escobalito, Las Llanadas, Palo quemado, El Dividivi.	53-58 y 70-76	Entre 1 y 2 Horas	5-10 Ha y 10-20 Ha	Agropecuario y parte en Minería
Mayor que 20 hasta 30	26.999,97	Miraflores, Atadcoso, Trementino Abajo, El Amarillo.	59-63 y 64-69	Menor a 1 hora	3-5 Ha y 5-10 Ha	Pecuario
Mayor que	15.662,61	El Querre, La	47-52 y	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 Ha	Pecuario y

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

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
30 hasta 40		Burra y Las San juanitas así como los sectores de El Olivo, Colomboy, La Aguadita, La Ye y El Salitral	53-58		y 1 a 2,5 Ha	forestal – conflicto de usos
Mayor que 50 hasta 60	4.538,50	El León, Ranchería, La Mana; Los Galanes, Pisa Flores.	47-52	Menor a 1 hora	Mayor 1 hasta 2,5 Ha	Pecuario

Fuente: UPRA (2023).

El municipio de Sahagún se presenta la figura de arriendo como modalidad de acceso de tierra productiva. Los datos capturados de arriendo son los siguientes:

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola-Yuca o Ñame	$ 1.200.000 – $ 1.500.000	Hectárea	anual	A pesar de que el ciclo del cultivo es de aproximadamente 8 meses, se arrienda el año completo. El precio oscila entre $ 1.200.000 y el $1.500.000 hectárea por año en función de cercanía a las vías principales.
Pecuario	$ 35.000- $ 50.000	Hectárea	mensual	Arriendo para ganadería. Dependiendo del tipo de acuerdo se pacta el precio por mes (por cabeza de ganado) o por año, de igual manera depende de la oferta de forraje y de la estación climática. El año oscila entre los $400.000 y $550.000 por hectárea. La capacidad de carga es de 2 UGG.

Fuente: UPRA (2023).

4.22.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Sahagún

El municipio de Sahagún en el contexto regional presenta ventajas favorables para la dinámica de precios comerciales de tierras rurales agropecuarias, tales como el acceso por vía principal de orden nacional y buena conexión veredal los cuales predominan tiempos de desplazamientos a la cabecera urbana menores a dos (2) horas, así como suelos óptimos para el desarrollo rural agropecuario con prevalencia en rangos de valores potenciales de 47-52 puntos de topografías ligeramente inclinadas. Adicionalmente, factores socioeconómicos como la comercialización con centros de acopio tanto del casco urbano como de los

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

centros poblados aledaños y el índice de riesgo de victimización, siendo uno de los más bajos del departamento, son variables que caracterizan los rangos de precios de la tierra rural agropecuaria de Sahagún.

El rango más alto de precios de la tierra rural para uso agropecuario es definido en mayor que 50 hasta 60 millones de pesos por hectárea, zonas con pendientes planas, fácil acceso, predominan predios de tamaño predial mayor 1 hasta 2,5 hectáreas (23,50%), seguido de predios de tamaño predial mayor 5 hasta 10 hectáreas (21,54%), de usos pecuarios, con disponibilidad de agua, y el 95,96% del área en este rango, son suelos de valores potenciales entre 47-52 puntos aptos para mecanización con alta influencia de la Troncal de caribe.

Las estadísticas del municipio de Sahagún indican una tendencia inversamente proporcional entre los tamaños prediales y los precios de la tierra, toda vez que en el menor rango de precios (mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea) el 26,92% de los predios son de tamaños mayores de 20 hectáreas hasta 50 hectáreas, en contraste, el mayor rango de precios del municipio (mayor que 50 hasta 60 millones de pesos por hectárea) predominan en 23,50% predios con áreas mayores a 1 hectárea hasta 2,5 hectáreas.

El menor rango de precios determinado en mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea, son suelos de valores potenciales en rangos de 27-34 puntos (100% del área) y de topografía ligeramente escarpada; sin embargo, es importante señalar que este rango es atípico ya que solo se presenta en el 0,71% de las áreas incluidas y condiciones de mercado de tierras rurales agropecuarias en Sahagún. En general, en el municipio de Sahagún predominan topografías planas y valores potenciales superiores a 47 puntos.

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial vigente para el municipio de Sahagún, del año 2014, el uso potencial más representativo el uso pecuario con un 54,10% del área total municipal, situación que es concordante con el mercado de tierras rurales en la cual se evidencia una dinámica significativa de oferta y

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

demanda de tierras para estos usos, no solo de compraventa, también se presenta alta dinámica de arriendo pecuario.

La zona más próxima a la cabecera urbana y en la zona nororiental, se presentan los rangos de precio más altos, favorecidos además de la ubicación por la cobertura de infraestructura de comunicación, y oferta biofísica.

La ubicación del municipio sobre la vía Transversal del Caribe – Troncal de Occidente se tiene como un importante factor de valorización del terreno. Esta ruta incluye la ruta turística artesanal por la elaboración del Sombrero Vueltiao que se ha constituido en un nombre y símbolo de la región, la cual ya está tenida en cuenta en los destinos turísticos nacionales e internacionales que se están promocionando.

La cercanía de mercados tan importantes como los de las ciudades de Sincelejo, Montería, Cartagena, Barranquilla permite que muchos de los productos obtenidos en la región lleguen a estos destinos lo cual redunda en beneficio de los productores y de toda la cadena alrededor de la producción agropecuaria.

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

En cuanto a la actividad agropecuaria, cabe mencionar que la principal actividad es la agricultura, cuyo principal cultivo del municipio es el maíz, cuya siembra disminuye en el segundo semestre, continua en importancia la yuca, ñame, plátano.

Después del cultivo de maíz el segundo renglón de la economía rural del municipio de Purísima es la ganadería extensiva, por estar sujeto al aspecto climático y a las dinámicas hidrológicas del río Sinú, en la época de verano, el ganadero del municipio, se ve obligado a la trashumancia de los ganados a las partes bajas del territorio y de municipios vecinos, a las áreas que recién

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

desecadas constituyen las praderas que aprovechan los ganados, porque en la parte alta y debido al verano ya escasea el alimento.

La concentración de la tierra en pocas manos genera inequidad y se convierte en un conflicto social en Purísima. Muchas familias no poseen tierras o, si la tienen, la extensión puede ser insuficiente, para atender las necesidades mínimas de alimentación y consumo básico y producción de excedentes que se puedan comercializar.

En el municipio de Purísima, existe explotación minera de caliza a cielo abierto que produce contaminación en el aire, no se reporta explotación de hidrocarburos, si se encuentra altamente afectada por la contaminación ambiental de sus cuencas hídricas ya que captan las corrientes de aguas fluviales provenientes de las zonas de explotación minera de oro que se desarrolla en otros territorios especialmente en el norte de Antioquia.

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

En el municipio de Purísima se están generando problemas de orden público, entorno al cobro de cuotas para ejercer cualquier tipo de actividad, este fenómeno ocasiona desconfianza e incertidumbre al momento de invertir en el sector rural.

Respecto a los determinantes de ordenamiento territorial del municipio de Purísima, los principales determinantes están relacionados con las áreas protegidas (El Distrito de Manejo Integrado complejo Cenagoso del Bajo Sinú), la

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

Zonificación del Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica -POMCA. Del río Sinú y los sitios arqueológicos.

A partir de la información consultada en torno a los determinantes territoriales se aprecia que Purísima tiene el 79,1% de su área bajo normatividad asociada a la protección y restauración de los recursos ambientales, lo que con lleva a que la dinámica entorno al mercado de tierras sea poco.

4.23. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de San Andrés de Sotavento.

4.23.1. Dimensión contextual

El municipio de San Andrés de Sotavento se localiza en el nororiente del departamento de Córdoba, limita al norte con el municipio de Tuchín, Sincelejo y Sampués del departamento de Sucre, al este con Sampués y Chinú, al sur con Chinú y Ciénaga de Oro y al oeste con Chima y Tuchín.

El municipio de San Andrés de Sotavento de acuerdo con la Clasificación Climática de Holdridge se ubica en cálido seco y dentro de la Zona de Vida Bosque Seco Tropical bs-T. Se encuentra a una altitud de promedio de 117ms.n.m. La temperatura promedio es de 27°C, lo cual corresponde a un clima semiárido influenciado por factores climáticos provenientes de la costa especialmente el brillo solar y las menores precipitaciones medias anuales menores que en otros municipios de la costa. Tiene una extensión de 217 km2 y una población de 42.046 habitantes. (Alcaldía Municpal de san Andrés de Sotavento, 2020).

Él municipio se caracteriza por un paisaje de lomerío en un 82%, que ocupa la parte central y norte del territorio, Se presenta un relieve de piedemonte al sur y occidente del municipio y las planicies aluviales ubicadas al sur.

En el municipio se priorizaron como principales amenazas las inundaciones, los vendavales, las sequias, los incendios forestales y estructurales y las asonadas.

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

Para la localización de asentamientos humanos se tiene la zona de protección que debe dejarse sobre la línea de la tubería de transporte de combustible.

San Andrés de Sotavento, para el año 2024 según las proyecciones de población calculadas por el DANE con base en los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda (DANE, 2018), cuenta con 50.790 habitantes, la población desagregada por área para 2024 en su parte urbana registra 9.936 habitantes que representan el 19,60%, y en la zona rural se ubican 40.854 habitantes, que corresponden al 80,40% del total de la población (Terridata, 2019).

La población étnica total es de 49.985 personas, que representan el 98,42% del total. en cuanto a su distribución se tiene que 49.868 personas son indígenas que corresponden al 98,18% del total, respecto a los otros grupos étnicos su representación es muy baja, siendo la población Negra, mulata o afrocolombiana la segunda con una representación del 0,19% con 97 personas.

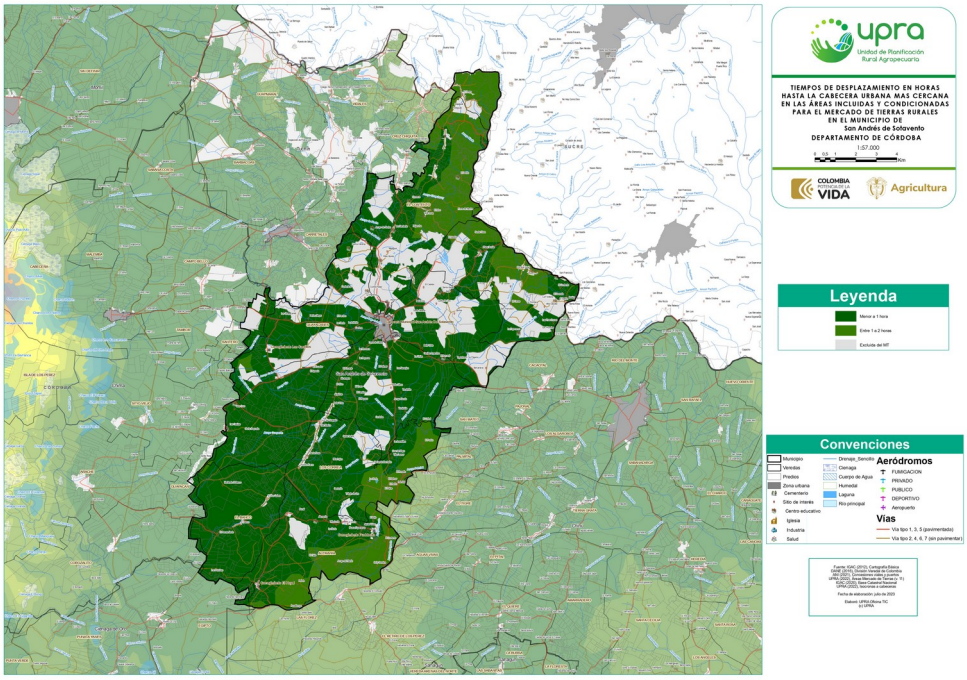
El municipio de San Andrés de Sotavento se comunica por vía terrestre con Tuchín y a través de la conexión Transversal del Caribe - Troncal de Occidente, con Lorica, Momil y Purísima, igualmente tiene conexión con Ciénaga de Oro la cual se encuentra pavimentada en un 80%.

En cuanto a la red vial terciaria el municipio cuenta con un total de 152,7km. De las cuales el 20,69% se encuentra en buen estado, en regular estado el 61,19% y en mal estado el 18,12%,

De acuerdo con el mapa de tiempos de desplazamiento en horas, hasta la cabecera municipal 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 hasta el área urbana de la mayoría del territorio ya que el tiempo requerido es menor a 1 hora a excepción de unas veredas del corregimiento El Hoyal ubicadas al sur y otras al oriente en las veredas del corregimiento Pueblecito, donde se requieren de 1 a 2 horas para llegar a estos sitios.

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

Figura 10. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en San Andrés de Sotavento



Fuente: (UPRA, 2023)

Con relación a los servicios públicos, según (TerriData, 2019b)la cobertura de energía eléctrica rural es del 77,44%. En cuanto a la cobertura del servicio de acueducto según el reporte de la REC es del 36,97% para el total municipal en el año 2022. Así mismo, para el año 2022 la cobertura de alcantarillado 29,69% para todo el municipio.

El servicio de acueducto en la zona rural se presenta por medio de micro acueductos, dirigidos y administrados por las mismas comunidades, con sistemas de almacenamiento en represas, tanques elevados y sistema de gravedad. De acuerdo con el reporte de viviendas y acceso a servicios públicos, el indicador para el año 2021 es de 12,06% (TerriData, 2019b).

El municipio cuenta con poca presencia de entidades de carácter institucional, relacionadas con el desempeño de la actividad rural, entre estas entidades se encuentran El Banco Agrario, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar,

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

Bancamía, Mundo Mujer, Notaría, Registraduría Nacional del Estado Civil, fiscalía general de La Nación y Oficina Enlace de Víctimas. La Oficina de Notariado y Registro se encuentra en Chinú. Hay presencia del SENA y el ICA.

Los Establecimientos educativos oficiales son 12, de los cuales 10 o sea el 83,3% se encuentran en zona rural y 2 (16,7%) en zona urbana. En la Institución Educativa de Cruz del Guayabo se cursa bachillerato Técnico Agropecuario.

En cuanto a la prestación del servicio de salud el municipio de San Andrés de Sotavento se cuenta con el Hospital San Andrés Apóstol de primer nivel, 7 centros de salud satélites, pero no se encuentran en funcionamiento (El Hoyal, El Banco, Pueblecito Sur, Casita Sur, Los Carretos, Calle Larga y Cruz del Guayabo).

Para recreación y deporte el municipio cuenta con escenarios deportivos que requieren mantenimiento, estos no aparecen reportados ante el ministerio del deporte.

En el municipio se tuvo una adecuación para el suministro de riego a los cultivos y al ganado consistente en un reservorio o jagüey ubicado en el sector de Bajo Grande, el cual en la actualidad no está funcionando por la falta de mantenimiento según la información suministrada durante el desarrollo de la entrevista presencial efectuada en el territorio.

El municipio es receptor de población víctima de desplazamiento, para el año 2018 tiene un reporte de 3.306 personas en situación de desplazamiento. No reportados 122, es decir el 3,3%, No definidos cero (Alcaldía Municpal de san Andrés de Sotavento, 2020).

Con relación a la asociatividad que se da en el municipio esta se desarrolla entorno a actividades productivas, de acuerdo con la información suministrada por funcionarios de la Alcaldía de San Andrés existen algunas asociaciones con la participación de la mujer.

Algunas de las asociaciones con participación de la mujer son:

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

- AMUSA que se dedican a la conservación de especies nativas de flora y fauna, zona constituida como reserva forestal de 35 hectáreas, semillas tradicionales antiguas con 12 especies nativas que usan para la gastronomía.
- Otra asociación es APROBAL con la participación de hombres y mujeres que se dedican a diversificación de semillas nativas. También se encuentran asociaciones dedicadas a la apicultura las cuales se han mantenido, están constituidas por hombres y mujeres. Hay una asociación de mujeres víctimas del conflicto armado.

Con relación a la población del adulto mayor se les brinda atención suministrándoles alimentación, cuidado y asesoría para el suministro del subsidio de adulto mayor.

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

4.23.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

En cuanto a la informalidad en la tenencia de la tierra, presenta valores muy elevados en todo el municipio.

De acuerdo con el Índice de Informalidad para el Departamento de Córdoba elaborado por la UPRA, a nivel municipal, el Índice de informalidad para San Andrés de Sotavento es de 0,76%, esto es, que el 76% de las negociaciones se realizan sin títulos formales (UPRA, 2020a). Las formas de adquirir el dominio de los predios se realizan a través de documentos como la carta venta, la posesión, la ocupación, aparcería o el arrendamiento.

Los campesinos se reconocen como propietarios sin tener en cuenta el medio por el cual hayan obtenido el derecho.

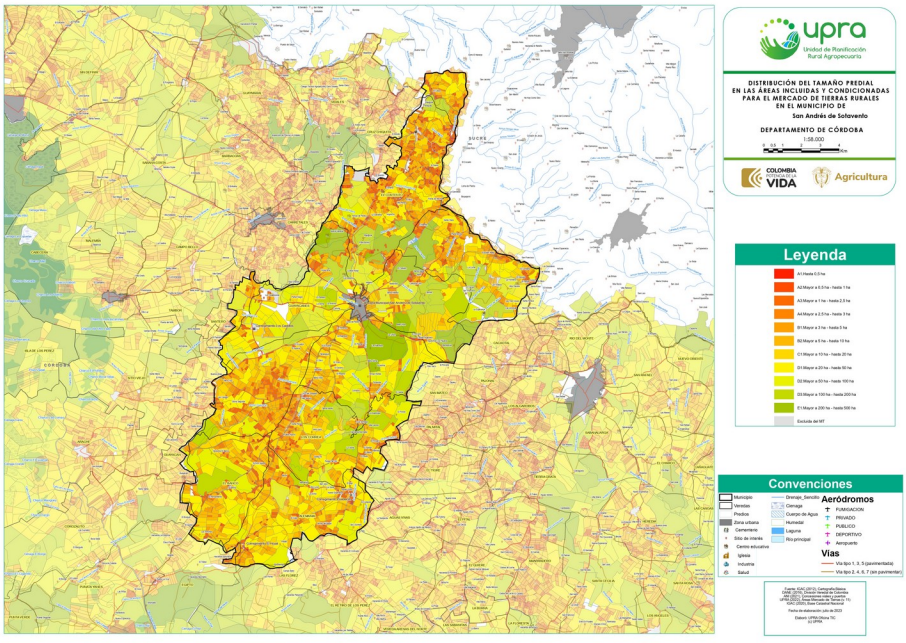
Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA)
Calle 28 Nº 13-22, Torre C, piso 3. Edif. Palma Real. Bogotá, Colombia.
+57(601) 552 9820, 245 7307
www.upra.gov.co

San Andrés de Sotavento se clasifica en la categoría de ruralidad Intermedio, dada su importancia regional y con acceso a diversos bienes y servicios, presentan alta densidad poblacional con más de 10 hab/km2 (DNP, 2014)

De conformidad con la distribución del tamaño de la propiedad rural de la UPRA en la zona norte se presentan áreas mayores a 1 ha y hasta mayores a 20 ha hasta 50 ha; a lado y lado de la carretera Chinu- Lorica se encuentra predios de mayores de 20 ha hasta 50 ha y mayores a 200 ha hasta 500 ha. En el costado sur se presentan predios con predominio de áreas mayor a 5 ha hasta 10 ha y mayor a 20 ha hasta 50 ha. Se observan pocos predios con áreas mayor a 100 ha hasta 200 ha y mayor a 200 ha hasta 500 ha.

De acuerdo con lo informado en las entrevistas con funcionarios de la Alcaldía de San Andrés de Sotavento, lo más común del municipio es la comercialización en promedio de 5 cinco ha de tierra especialmente en parte del costado norte y centro del municipio. En inmediaciones de la cabecera municipal, costado oriental del municipio se registran las mayores áreas.

Figura 11. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de San Andrés de Sotavento



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

Fuente: UPRA, (2023)

4.23.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

El municipio de San Andrés de Sotavento adoptó como instrumento de ordenamiento territorial un Plan Básico de Ordenamiento Territorial -PBOT, el cual se formuló mediante Acuerdo No 10 del 10 de agosto del año 2001.

En cuanto a la zonificación de usos en la zona rural, en el artículo 158 del PBOT de San Andrés de Sotavento establece: "El suelo rural corresponde a las áreas del municipio con carácter agropecuario, forestal, turístico, comercial e industrial, no incluidas dentro del perímetro urbano.

Tabla 9. Usos del suelo rural del municipio de San Andrés de Sotavento

Zonas	Subzonas
Sub urbana	De uso mixto
	De desarrollo Turístico
	De protección ambiental y paisajística
Desarrollo Agrario	De uso agrícola semicomercial
	De uso agroforestal
	De uso agrícola restringido
	De uso para ganadería extensiva
	De uso para ganadería semiextensiva
	Para revegetalización y ganadería extensiva
	De uso agrícola y ganadería intensiva
	De uso para ganadería extensiva restringida
Recreativa, industrial y comercial	Recreativa
	Industrial
	Comercial
Protección	De manejo integral
	De protección de recursos hidrícos

Fuente: IGAC (2021b).

En cuanto a determinantes territoriales se tiene que San Andrés de Sotavento tiene el 100% de su área bajo normatividad asociada a la protección y

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

recuperación de los recursos ambientales, tal como se presenta en la siguiente tabla.

Tabla 10. Determinantes Territoriales del municipio de San Andrés de Sotavento

Tipo de Área	Descripción	Área (ha)	Porcentaje (%)
Derivadas de instrumentos como POMCA-Río Sinú	Protección	4.204,40	20,3
	Recuperación	12.766,10	61,7
	Producción con restricciones	3.640,80	17,6
	Área urbana	63,00	0,3
Total, áreas Zonificadas POMCA		20.674,30	100

Fuente: IGAC (2021b).

Los centros poblados se dedican principalmente a la actividad agropecuaria y tienen una relación directa con el campo, donde viven el 50% de sus habitantes. El municipio cuenta con incipientes desarrollos urbanísticos sobre la vía Transversal de Occidente, en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial se contempla una zona de expansión futura del casco urbano.

El territorio municipal presenta un uso adecuado del suelo en un 17,5%, en el 32,33% se presenta un conflicto por sobreutilización, en el 47,54% se presenta conflicto por subutilización, en el 6,1% se presenta conflicto en áreas pantanosas y el 0,57% por conflicto de obras civiles y urbanas (Alcaldía Municpal de san Andrés de Sotavento, 2020).

No se presenta minería en el municipio, por lo tanto, no se generan conflictos en este sentido. Se encuentra una cantera para la extracción de arena de forma artesanal en el sector de La Gloria, esta actividad no genera conflicto con la actividad agropecuaria.

El turismo se contempla como una oportunidad dada la ubicación del municipio, su buena red vial de comunicación y los atractivos de la zona, por lo tanto, se considera una actividad complementaria para la población, especialmente la indígena que se dedica a la fabricación de artesanías y por las cuales este territorio es conocido a nivel nacional e internacional.

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

La industria no ha desplazado la agricultura se tiene la presencia de una quesera en la vía al Hoyal. La agricultura, si afecta la salud de los ecosistemas especialmente por las actividades que se desarrollan en las rondas de los caños y por efecto de las quemas en época de verano.

Los centros poblados se dedican principalmente a la actividad agropecuaria y tienen una relación directa con el campo, donde viven el 50% de sus habitantes. El municipio cuenta con incipientes desarrollos urbanísticos sobre la vía Transversal de Occidente, en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial se contempla una zona de expansión futura del casco urbano.

4.23.4. Dimensión ordenamiento productivo agropecuario

La economía municipal se basa en actividades agropecuarias especialmente de cultivos como el maíz mecanizado, el arroz, la yuca, cultivos asociados de maíz y ñame. Se realiza igualmente la actividad ganadera. En el municipio como en gran parte de esta región es importante la actividad artesanal relativa a la producción de artículos a base caña flecha, en especial el Sombrero Vueltiao que representa un importante renglón de ocupación especialmente para la población indígena la cual representa el 98,42% del total.

Entre los renglones productivos más destacados se encuentran el cultivo de yuca y el maíz tecnificado y áreas de 900 y 800 hectáreas respectivamente, en la yuca se obtienen rendimientos de 9 ton/ha y en maíz 2 ton/ha, la producción se comercializa en las ciudades de Lorica, Montería, Sahagún y Sincelejo.

Se reportan cultivos asociados de maíz, ñame, yuca, frijol, ajonjolí. Igualmente se tienen áreas cultivadas en frijol, ajonjolí, hortalizas y caña flecha para la confección de artesanías propias de la región.

En el municipio de San Andrés de Sotavento la actividad y producción agropecuaria de acuerdo con las a lo reportado en las Evaluaciones Agropecuarias Municipales base agrícola (EVA, 2022). se presenta de la siguiente manera:

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

Tabla 11. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Andrés de Sotavento

CULTIVO	AREA Cosechada ha/año-semestre	RENDIMIENTO POR HA
Ñame Diamante	70	7.5
Yuca	920	9
Maíz mecanizado	150	2
Arroz	130	1,9

Fuente: UPRA (2022).

En cuanto a la actividad ganadera la desarrolla principalmente en la zona sur del municipio en la modalidad de producción de leche con núcleos de hembras para ordeño, en parte del resguardo Indígena se realiza para autoconsumo, En el municipio también se desarrolla la avicultura, porcicultura, cría de carneros y pesca artesanal.

Según reporte de Evaluaciones Agropecuarias Municipales Base Pecuaria (Inventario Bovino) 2019-2022, se tiene para el año 2021 un total de bovinos de 24.073 animales repartidos en 952 fincas.

El valor del jornal para actividades agropecuarias es de $20.000 para la jornada de 6am a 10 am.

4.23.5. Componente Económico

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

Mayor de 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Este rango de valor se encuentra localizado en el extremo norte del municipio corresponde a suelos con topografía moderadamente escarpada localizados en parte de terrenos del corregimiento Los Carretos con norma de Uso protección y recuperación en límites con el departamento de Sucre. Con dificultad de acceso por la topografía del terreno, Con presencia de tierras clasificadas según la zonificación física de la UPRA en clases 10 correspondiente a valores potenciales de 27 a 34, se puntos de valor potencial. El tiempo de recorrido necesario para llegar a la cabecera es

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

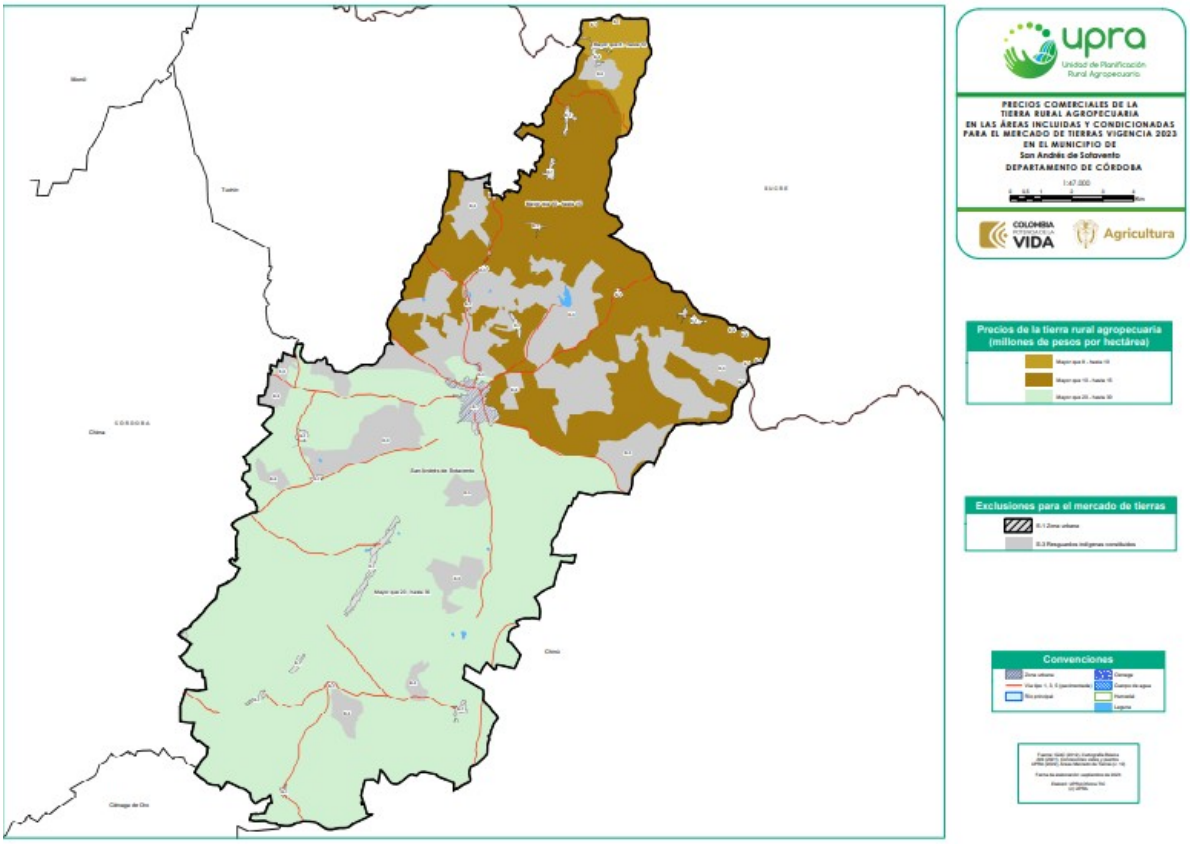
entre 1 y 2 horas y los tamaños predominantes de los predios hasta 0,5 ha, Se cultiva maíz y ganadería.

Mayor de 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Correspondiente a tierras con topografía ligera, moderada a fuertemente inclinada y también ligera y moderadamente escarpada. Norma de uso protección y recuperación con buena presencia de vías de acceso. Ubicada en la parte norte de la cabecera municipal, con clases de tierra según la Zonificación Física de la UPRA clases 06,05 correspondiente a suelos con rango de valor potencial de 59 a 63 puntos. Comprende parte de los terrenos de los corregimientos El Contento, Santa Isabel, El Porvenir, Guayacanes. El tipo de cultivos que se tienen son maíz, ñame, ganadería, ubicados a menos de 1 hora de recorrido a la cabecera municipal y los rangos de área mayor a 5 ha hasta 10 ha.

Mayor de 20 hasta 30 millones por hectárea: Corresponde a zonas con tierras con topografía plana, ligera, moderada y fuertemente inclinada hasta ligeramente escarpada se ubica en el costado sur de la cabecera municipal en sectores de los corregimientos de La Represa, Los Palmitos, Los Correa, El Banco, Alemania, que constituye la zona donde se desarrollan cultivos agrícolas de arroz, maíz, yuca, igual que la actividad ganadera.El rango de valor potencial predominante va de 64 a 69 puntos de valor potencial que corresponde a la clase de tierra 04, el tiempo de desplazamiento a la cabecera municipal es menor a 1 hora de recorrido y el tamaño predominante de los predios es mayor a 1 ha hasta 2,5 ha.

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

Figura 12. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Andrés de Sotavento

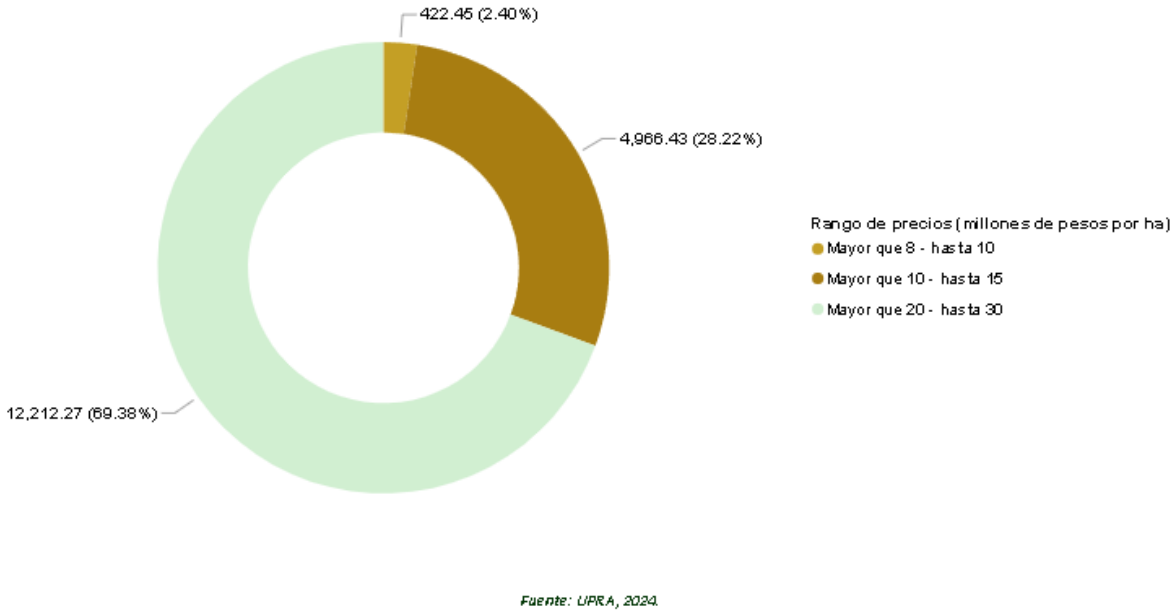


Fuente: UPRA (2023)

La siguiente grafica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de San Andrés de Sotavento, donde el rango de precio predominante es mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea con un 69,38% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

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

Figura 13. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Andrés de Sotavento



Fuente: UPRA, 2024.

Fuente: UPRA (2023)

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

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

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de valor potencial predominante	Tiempo de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 8 hasta 10	422,45	El Campo, Majagual, Paraguay	27 a 34 puntos	Entre 1 y 2 horas	Hasta 0,5 ha	Maíz, ganadería
Mayor que 10 hasta 15	4.966,43	Corregimientos El Contento, Santa Isabel, El Porvenir y parte de Guayacanes	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Maíz, ñame, ganadería
Mayor que 20 hasta 30	12.212,27	Sur de la cabecera municipal	64 a 69 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1 ha hasta 2,5 ha	Arroz, maíz, yuca, ganadería

Fuente: UPRA (2023)

En el municipio existe oferta para el arrendamiento de tierras rurales, esta modalidad se emplea para el establecimiento, desarrollo y cosecha de cultivos como yuca, arroz y en el renglón pecuario.

Tabla 13. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de San Andrés de Sotavento

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola-Yuca	$900.000 a $1.000.000	Hectárea	Cosecha	Zona centro y norte
Arroz	$300.000	Hectárea	Cosecha	Zona sur
Pecuario -Ganadería	Desde $20.000, $30.000 hasta $50.000	Cabeza	Mes	El valor depende del tipo de animal, ternero de levante, vaca escotera y vaca parida

Fuente: UPRA (2023)

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

En San Andrés de Sotavento el mercado de tierras rurales esta diferencialmente marcado principalmente por la facilidad o dificultad de acceso a los sectores rurales, los suelos en general son de muy buenas condiciones agrologicas. El rango de valor más bajo representa una limitada capacidad de los suelos para establecer sistemas productivos agropecuarios, con limitaciones por su pendiente, provisión de agua, aunado a la deficiente cobertura de servicios públicos rurales y las condiciones de accesibilidad a la zona.

La zona ubicada al sur de la cabecera urbana hasta los costados oriental y occidental es donde se encuentran los rangos de valor más altos, favorecido además de la ubicación por la cobertura de infraestructura de comunicación, calidad de los suelos y la actividad agropecuaria intensiva que se desarrolla.

El acceso del municipio al eje vial Chinú- San José de Palmito-Coveñas se muestra como un importante factor de valorización del terreno. Esta ruta incluye la ruta turística artesanal de elaboración del sombrero vueltiao que se ha

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

constituido en un nombre y símbolo de la región, la cual ya está siendo tenida en cuenta en los destinos turísticos nacionales e internacionales que se están promocionando.

La cercanía de mercados tan importantes como los de las ciudades de Sincelejo, Montería, Cartagena, Barranquilla permite que muchos de los productos obtenidos en la región lleguen a estos destinos lo cual redunda en beneficio de los productores y de toda la cadena alrededor de la producción agropecuaria.

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

En cuanto a la actividad agropecuaria, cabe mencionar que la principal actividad es la agricultura, cuyos principales renglones productivos son la yuca y el maíz mecanizado Continua en importancia el ñame y el arroz.

Después de los cultivos de maíz y yuca el segundo renglón de la economía rural del municipio de San Andrés de Sotavento es la ganadería bovina extensiva que reporta un inventario de 24.073 animales con un núcleo de hembras de ordeño, actividad que se realiza especialmente en la población indígena para autoconsumo, los excedentes de leche se comercializan para una quesera en la vía a la vereda El Hoyal, la comercialización del ganado se realiza en la subasta de Sampués.

Las mayores áreas de los predios se encuentran al sur donde se desarrolla la mayor actividad agrícola y en la zona norte se encuentra la mayor área de resguardo indígena y se presentan pequeños productores limitando en parte el acceso al mercado de tierras.

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

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

familiares y vecinos. Los valores de la tierra están ligados a la clase de suelo y a la producción agropecuaria, sin influir factores externos como el turismo y la industria.

En el municipio de San Andrés de Sotavento, no existe minería de hidrocarburos, oro u otros metales se encuentra una extracción de arena de tipo artesanal constituida por vetas en el sector La Gloria y en el arroyo Mocha, pero esto no constituye un factor de conflicto con la actividad agropecuaria que se desarrolla en el sector, se debe velar por el cumplimiento de normas de extracción respecto al posible socavamiento del cauce del arroyo.

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

En el municipio de San Andrés de Sotavento se presenta un Índice de riesgo de victimización Medio Bajo de acuerdo la información reportada por la UPRA. El municipio actualmente es receptor de los desplazamientos de personas víctimas del conflicto armado. En el municipio el 70% de la población es Indígena los cuales se dedican a actividades entre ellas las artesanías y la producción de leche, también, se cuenta con presencia de afrodescendientes en la región. En el municipio se dan dos tipos de autoridades la civil y la que representa el cabildo indígena. El desarrollo de los caseríos se da principalmente en la zona norte y en la zona sur sobre la vía a Ciénaga de Oro.

En cuanto a la zonificación de usos en la zona rural, en el artículo 158 del PBOT de San Andrés de Sotavento establece que: El suelo rural comprende a las áreas del municipio con carácter agropecuario, forestal, turístico, comercial e

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

industrial, no incluidas dentro del perímetro urbano. (Alcaldía Municpal de san Andrés de Sotavento, 2001).

En cuanto a determinantes territoriales se tiene que San Andrés de Sotavento tiene el 100% de su área bajo normatividad asociada a la protección y recuperación de los recursos ambientales, con un 20,3% de las derivadas del POMCA-Río Sinú, como zona de recuperación un 61,7%, producción con restricciones el 17,6% y un área urbana del 0,3%, lo cual afecta los procesos agroindustriales que pudieran establecerse en la zona.

4.24. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de San Antero

4.24.1. Dimensión contextual

San Antero es un municipio localizado en el departamento de Córdoba, a unas 2 horas 30 minutos de la capital, Montería, en un recorrido aproximado de 75 kilómetros. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado al norte del departamento, en la subregión costanera que conforman también los municipios de Canalete, Los Córdobas, Puerto Escondido, Moñitos y San Bernardo del Viento del departamento de Córdoba. San Antero limita al sur con el municipio de Purísima y Lorica, al Este con el departamento de Sucre, al Oeste, con el municipio de San Bernardo del Viento y al norte con el mar Caribe.

Se encuentra a una altitud de aproximadamente 47 metros sobre el nivel del mar. La temperatura promedio en San Antero se registra en 28 grados Celsius a lo largo del año. Es un clima cálido y tropical, con una temporada de lluvias que suele presentarse entre los meses de abril y noviembre. Tiene una extensión de 205 km^2 y una población de 35.035 habitantes censados para el año 2020. El municipio enfrenta diversos riesgos de ocurrencia ambiental como inundaciones, sequías, vendavales, mar de levas, maremotos y amenazas latentes de ocurrencia de fenómenos explosivos, de conflagraciones y contaminación de ecosistemas marinos y litorales.

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

La población está distribuida el 45,9% en el área urbana y el 54,01% en el área rural. Los centros poblados del municipio tienen estrecha relación con la zona rural pues es el punto de preferencia de productores e intermediarios para acopiar y distribuir la producción, además de ser el lugar de vivienda del 80% de los trabajadores agrarios. El municipio no cuenta con desarrollos urbanísticos significativos.

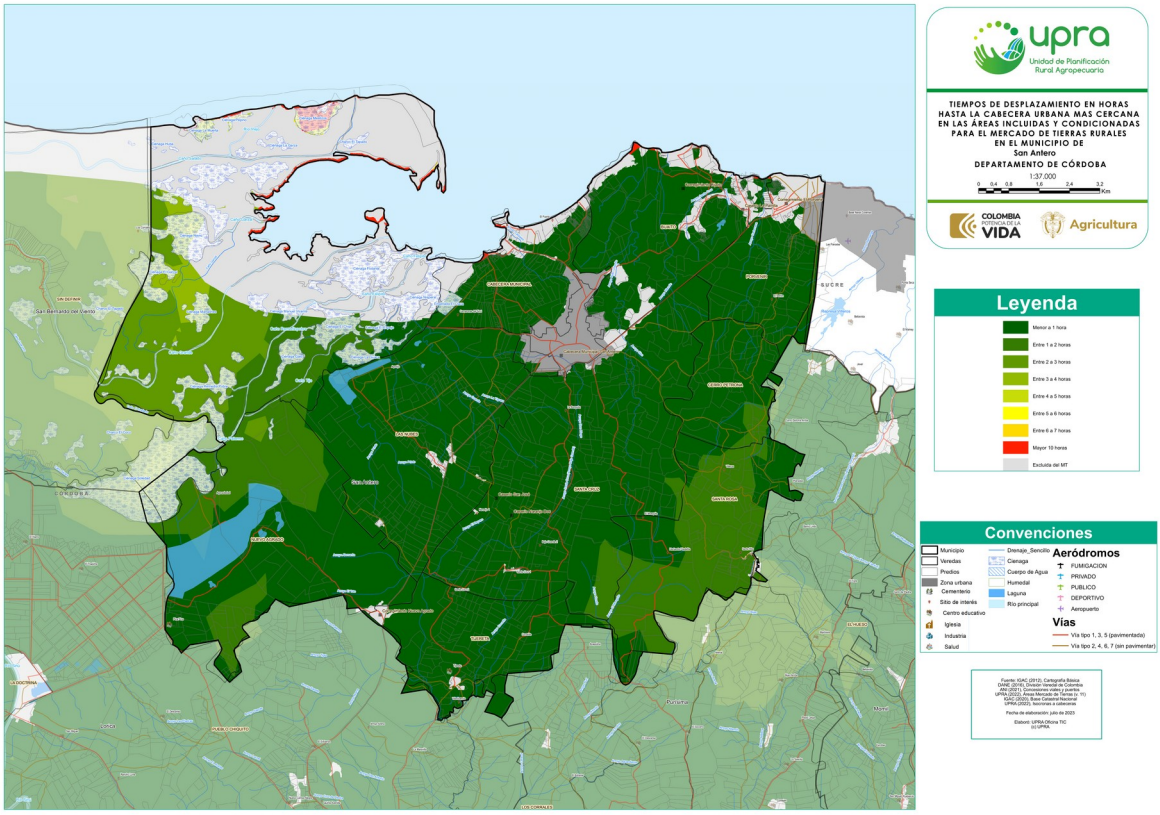
De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial (PBOT) (Decreto 033 de 2007), la división política del municipio comprende 8 corregimientos Santa Cruz, Cerro Petron, Porvenir, Las Nubes, Nuevo Agrado, Tijereta, Bijaito y Bajo Grande, sobre las que se localizan 32 veredas. Presenta un área de 152,8 km^2, lo que representa el 80% del área total municipal.

El municipio tiene fácil acceso al casco urbano por la vía de que Montería conduce al municipio de Coveñas (Sucre), vía pavimentada en buen estado; en el área rural se presentan vías terciarias en balastro y destapadas en regular estado con un 100% de cobertura de accesibilidad, no obstante, unos tramos como el que conduce al corregimiento de La Planada y Santa Rosa hay dificultad para acceder específicamente en época invernal, generalmente se debe acceder en motocicleta.

En general el municipio se caracteriza por tener fácil acceso entre el área urbana, los corregimientos y las veredas con tiempos predominantemente inferiores a 2 horas.

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

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



Fuente: UPRA (2023).

Con relación a los servicios públicos del área rural, el servicio de energía eléctrica tiene una cobertura del 95%, la zona que carece de la cobertura del servicio se encuentra algunas zonas aledañas a al Río caño Grande. En términos generales, en el municipio se hace necesario emplear dispositivos que regulen las fluctuaciones de voltaje ya que se raciona el suministro y se restablece el suministro, en la mayoría de los casos, sin previo aviso. El acceso al agua potable es óptimo tanto en los centros poblados como en las veredas, no obstante, en los corregimientos de Santa Rosa y Cerro Petrona existen unas veredas que se ven obligadas a construir jagüeyes y represas que permitan el almacenamiento de agua proveniente de caños y quebradas tanto para el consumo humano como para el consumo animal. El servicio de comunicaciones e internet tiene una

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

cobertura del 60% predominando cobertura en las veredas de los corregimientos de Tijereta, Nuevo Agrado, Porvenir y Las Nubes y el nivel de señal es deficiente. El operador de telefonía que tiene mayor presencia en el municipio es Claro.

En las instituciones educativas que hacen presencia en la ruralidad, hay cobertura de internet para el uso y aprovechamiento de las tecnologías y las comunicaciones que, desafortunadamente no fortalece la apropiación del territorio rural pues el enfoque de las instituciones educativas dista de lo agropecuario.

El municipio cuenta con la presencia institucional del Banco Agrario, corresponsales bancarios de Bancolombia, Banco de Occidente, BBVA, red de enlaces educativos del SENA y de otros servicios como la Registraduría Nacional del Estado Civil, la notaría y el juzgado. Otros servicios a ruego como el del registro de los bienes inmuebles en la oficina de instrumentos públicos debe hacerse en el municipio de Lorica.

Desafortunadamente el municipio de San Antero no tiene un distrito de riego que permita beneficiar a los agricultores del municipio y, en consecuencia, fortalecer las líneas productivas y pecuarias que hacen presencia en el área rural. Los jagüeyes que los productores han podido construir suplen mínimamente la ausencia de los distritos.

En el municipio hay algunas iniciativas de asociatividad de mujeres rurales que participan en procesos de producción de especies menores y cultivos como el de las hortalizas que es comercializada y distribuida en el mercado local. Los jóvenes rurales, aunque tienen una participación considerablemente menor al de la mujer rural, hacen presencia en el municipio en pocas zonas del municipio, generalmente las más alejadas del casco urbano sembrando y comercializando yuca, ñame y arroz. Desafortunadamente, al igual que en la mayoría de los municipios del departamento, no se ve relevo generación en el sector rural, desencadenando una ampliación de la brecha del envejecimiento, que se ve agudizada por la migración de los jóvenes a las cabeceras urbanas donde

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

presuntamente son atraídos por el desarrollo de actividades como el mototaxismo que les permite generar mayores ingresos monetarios que el de las actividades productivas agropecuarias.

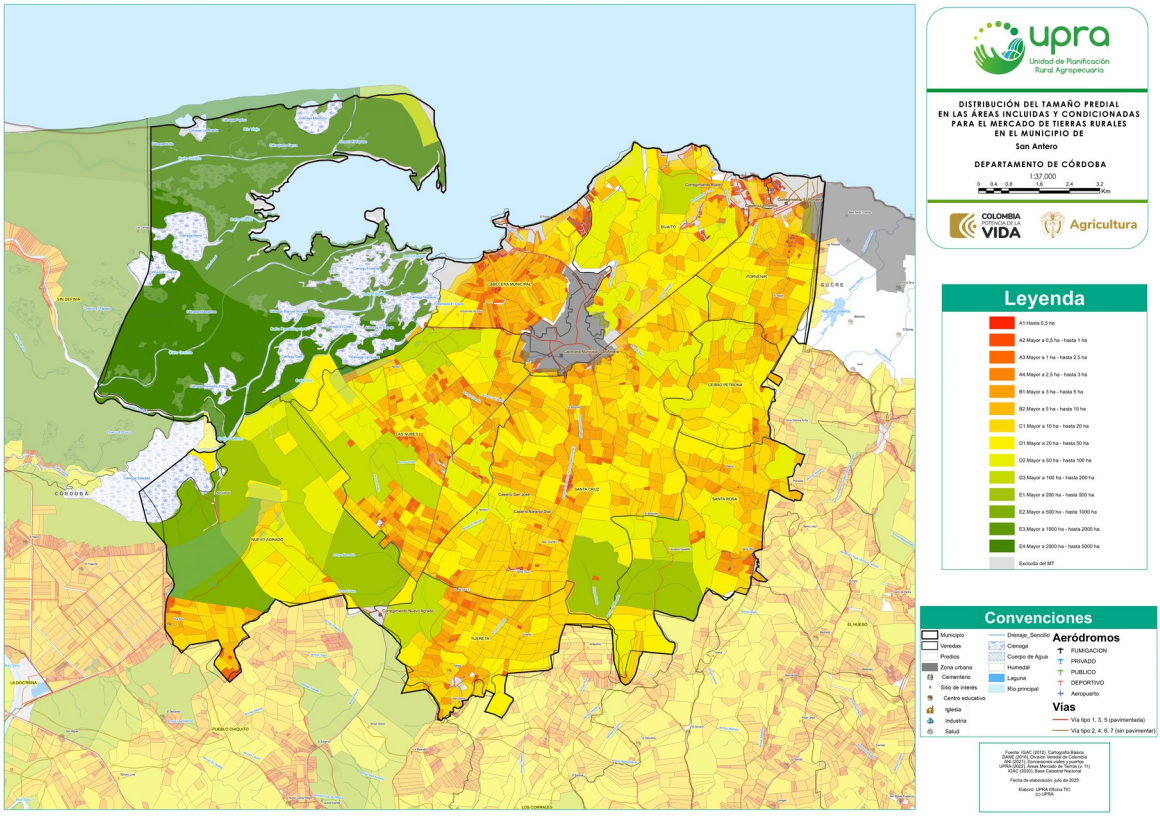
Finalmente, en relación al componente de seguridad, el municipio de San Antero presenta un nivel de riesgo Medio Bajo de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, según la Unidad Para las Victimas (UARIV, 2022).

4.24.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Como una de las posibles consecuencias de la baja presencia institucional, los tiempos de desplazamiento a la ORIP más cercana y los altos costos en los procesos notariales y registrales. En general el municipio presenta una informalidad en la tenencia de la tierra de entre el 50% y el 75%, en el que las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2020a). En el municipio predomina el acceso a la tierra a través de sucesiones y compraventas sobre predios en los que oscilan predominantemente tamaños promedio de hasta 0.5 hectáreas. San Antero se clasifica en la categoría de ruralidad rural intermedio, puesto que es un municipio que tiene una importancia regional y con acceso a diversos bienes y servicios. Se caracteriza por tener entre 25.000 y 100.000 habitantes en la cabecera o que, a pesar de tener cabecera menor, presenta alta densidad poblacional (más de 10 hab/km^2) (DNP, 2014).

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

Figura 15. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de San Antero



Fuente: UPRA (2023).

4.24.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

Mediante el acuerdo 033 de 2007 "por el cual se adoptan la revisión ordinaria y los ajustes al plan básico de ordenamiento territorial del municipio de San Antero" se establecen, definen y reglamentan los usos del suelo rural. El capítulo I: Clasificación general de los usos del suelo, describe en los artículos 10 y 11 la reglamentación de usos del suelo rural, clasificándolo como aquellos terrenos no aptos para los usos urbanos por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrarios, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

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

En el municipio de San Antero se encuentran varias zonas donde se encuentran actividades de carácter tradicional y acorde con la potencialidad de los suelos, sin que impliquen grandes impactos sobre el territorio.

De acuerdo con el artículo 26 del documento de acuerdo del instrumento de planificación territorial, la asignación de los usos del suelo rural para las áreas de actividad descritas en el PBOT se relaciona a continuación:

Tabla 14. Usos del suelo rural del municipio de San Antero

Categoría de uso	Usos principales	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
Zonas de Manglares (Z.M).	Conservación de la biodiversidad.	Estudios de Flora y Fauna.	Educación y recreación controladas	Todos los demás.
Zona de Preservación (Z.M.P)	Conservación de la biodiversidad.	Estudios de Flora y Fauna.	Educación y recreación controladas	Todos los demás.
Zona de Recuperación (Z.M.R).	Recuperación, Conservación.	Revegetalización.	Aprovechamiento forestal, actividades industriales, turismo.	Tala de manglar, atoramiento de suelos de manglar, construcciones.
Zona de Uso Múltiple No Forestal (Z.M.U.M).	Recuperación, Revegetalización, Conservación de flora y fauna.	Investigación, Educación.	Turismo, aprovechamiento del recurso hidrobiológico	Todos los demás.

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

Categoría de uso	Usos principales	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
Zona de Uso Sosteible (Z.M.U.S).	Estudios de productividad del ecosistema, Recuperación, Revegetalización, Conservación de flora y fauna.	Investigación, Educación.	Aprovechamiento de madera de mangle de conformidad con la normatividad vigente, turismo, aprovechamiento del recurso hidrobiológico.	Todos los demás.
Zona Forestal Protector (Z.F.P).	Conservación, recuperación y control de la Flora.	Ecoturismo. Protección. Conservación.	Turismo Convencional.	Todos los demás.
Zona Forestal Productor Protector. (Z.F.P.P).	Forestal protector – productor; plantaciones de árboles nativos, introducidos y exóticos, para distintos usos madera, leña y subproductos del bosque, protección de los suelos y otros recursos naturales renovables.	Asociado Silvo pastoril; Asociado Agroforestal, ecoturismo e infraestructura asociada.	Turismo convencional, Recreación	Todos los demás
Agrosilvopastoril asociado (ASP).	Ganadería de doble propósito en ramoneo y pastoreo	Forestal Protector - Productor, ecoturismo e infraestructura	Minería	Agricultura Intensiva, Ganadería Intensiva y todos los

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

Categoría de uso	Usos principales	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
	extensivo, pastos nativos y mejorados, en asociación árboles y arbustos nativos, introducidos o exóticos.	asociada.		demás
Zona Agroindustrial (A.A.In).	Agroindustrial producción y cultivo de mariscos o especies de peces; plantaciones de árboles nativos, para distintos usos encaminados a la preservación del entorno, protección de los suelos.	Asociado Silvo pastoril; Asociado Agroforestal, ecoturismo	Turismo convencional	Todos los demás

Fuente: Alcaldía municipal de San Antero (2007).

En el municipio se han venido presentando algunas parcelaciones para la construcción de condominios y cabañas, localizados particularmente en el sector de Porvenir que se encuentra cerca al casco urbano al mar Caribe. Esto ha generado cambios sobre el suelo rural que limita con la zona costera y ha desencadenado presión sobre las actividades que se desarrollaban allí, desplazando incluso, los habitantes de la zona. Tal efecto no lo ha tenido la industria, pues aún no se ha consolidado como actividad de comercio sobre los suelos rurales o sobre algún corredor vial que favorezca los cambios de uso de las tierras aledañas.

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

4.24.4. Dimensión ordenamiento productivo agropecuario

La economía del municipio se basa en el desarrollo de actividades agrícolas productivas como el ñame, yuca y maíz, cuyo establecimiento oscila entre $1.500.000 y $1.800.000 pesos por hectárea para el primer producto, y para el segundo entre $1.500.000 y $2.000.000 de pesos por unidad de área. Los siguientes renglones agrícolas se encuentran predominantemente definidos por los cultivos de arroz y maíz tradicional en los que los costos de establecimiento rondan el millón de pesos por hectárea. Al momento de cosechar, los productores se ven oprimidos por los precios de venta y recurren a intermediarios quienes acopian la producción en los centros poblados del municipio o se desplazan directamente desde a fincas y tranzan en el mercado la cosecha según su criterio. Los lugares de comercialización de los principales renglones productivos se dan en mercados externos en ciudades como Cartagena, Barranquilla y Sincelejo.

Tabla 15. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Antero

CULTIVO	ÁREA COSECHADA (ha)	RENDIMIENTO Ton/ha
Yuca consumo en fresco	300,00	10,00
Arroz Secano Manual	285,00	4,75
Maíz Amarillo Tradicional	190,00	2,00
Frijol	30,00	1,50
Patilla	15,00	20,00
Ají	4,00	7,00
Pepino Cohombro	4,00	10,00
Berenjena	2,00	8,00

Fuente: UPRA (2022).

Las líneas pecuarias están establecidas para especies menores como las aves de corral, los porcinos y la ganadería bovina, esta última encaminada hacia la producción de carne y leche a través de razas cebuinas como brahmán y gyr con picos de producción de entre 4 y 5 litros de leche por animal. Aunque técnicamente la capacidad de carga de los suelos está establecida en función de

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

la oferta biofísica del territorio se ha estimado una capacidad máxima de 1 Unidades de Gran Ganado por hectárea, sin embargo, los decisores agrarios sobrecargan los terrenos incorporando hasta 10 animales por unidad de área, provocando presión sobre los suelos y desencadenando susceptibilidades a la erosión. Aunque en términos de la producción láctea existen procesos de transformación, esta se hace a nivel artesanal y para consumo local, más que tecnificada y a nivel agroindustrial.

El valor del jornal para actividades agropecuarias es de $20.000 a $30.000 si es libre o grabado en una jornada de 5:45 am a 10 am.

4.24.5. Dimensión económica

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

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía alta, vías en regular estado de conservación y valores potenciales de 23 y hasta 44 puntos. Esta zona se caracteriza por presentar susceptibilidad a la perdida de suelos e inundaciones. La calidad de los suelos y los escases de agua en algunas zonas limita el desarrollo de sistemas productivos. Es la zona que se encuentra más alejada de la zona urbana del municipio, entre 1.5 y 2 horas. Este rango se localiza principalmente en la zona noroccidental y suroriental, cerca al centro urbano de Santa Rita.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía mixta, ondulada a escarpada, acceso vehicular aceptable con vías en buen estado de conservación. Existe una buena oferta de cobertura del servicio de energía eléctrica. Los valores potenciales oscilan entre los 47 y los 52 puntos. Este rango presenta cercanía a la vía que de San Antero conduce a Coveñas (Sucre), limita con el municipio de Purisima y es una zona en la que se encuentran las veredas del corregimiento Cerro Petrona.

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

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía de ondulada, buen acceso vehicular con vías en buen estado de conservación. Existe una buena oferta de cobertura del servicio público de energía eléctrica. Los valores potenciales alcanzan los 67 puntos. Este rango presenta cercanía al casco urbano, además de tener cercanía a la zona urbana del corregimiento de Naranjo Dos del Corregimiento de Santa Cruz.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía de plana a ondulada, limitando con la zona urbana del municipio, buen acceso vehicular con vías en buen estado de conservación. Existe cobertura de energía eléctrica. Los valores potenciales alcanzan en algunas zonas los 73 puntos. Este rango presenta cercanía a la cabecera urbana que inclusive se encuentra inmersa en el polígono del rango de valor y a los principales centros de acopio del municipio. Colinda al occidente con el distrito la Doctrina del municipio de Lorica y al nororiente con el municipio de Coveñas (Sucre). Se empiezan a consolidar usos comerciales sobre el corredor vial que conduce de San Antero a Coveñas. Este rango se localiza principalmente en las veredas de los corregimientos Nuevo Agrado, Las Nubes y Bijaito.

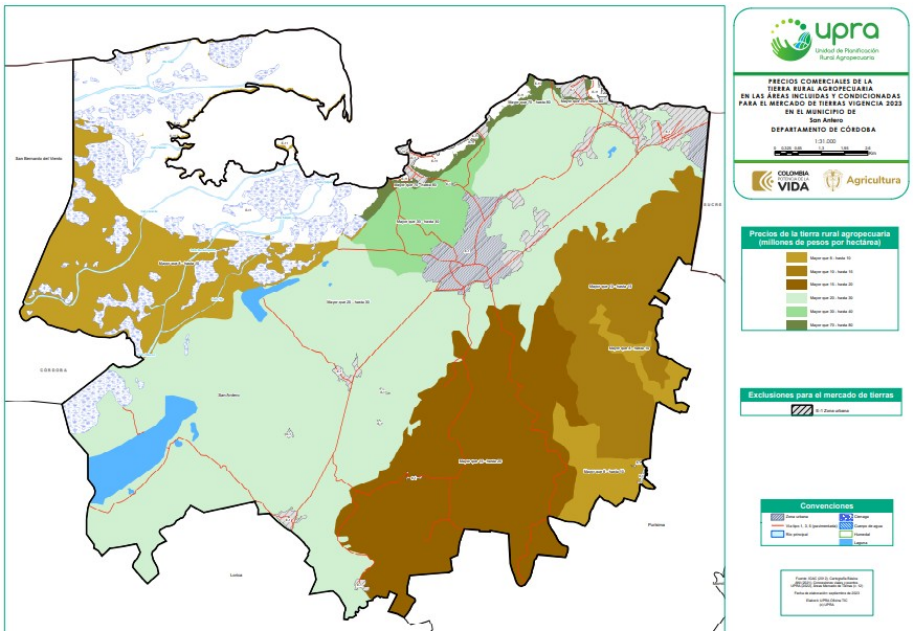
Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía de plana, sobre la zona costera, buen acceso vehicular con vías en buen estado de conservación. Existe cobertura de energía eléctrica. Los valores potenciales son de 64 a 69 puntos. Este rango presenta cercanía al mar, a la cabecera urbana que inclusive se encuentra limitando sobre la zona sur. Se empiezan a consolidar usos diferentes al agropecuario, como el turístico, recreacional y habitacional con fragmentación de la propiedad para construcción de vivienda campestre.

Mayor que 70 hasta 80 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía de plana, sobre la zona costera, buen acceso vehicular con vías en buen estado de conservación. Existe cobertura de energía eléctrica. Los valores potenciales oscilan entre 77 y 84 puntos. Este rango presenta cercanía al mar. Se

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

presentan usos diferentes al agropecuario, como el turístico, recreacional y habitacional con fragmentación de la propiedad para construcción de vivienda campestre.

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

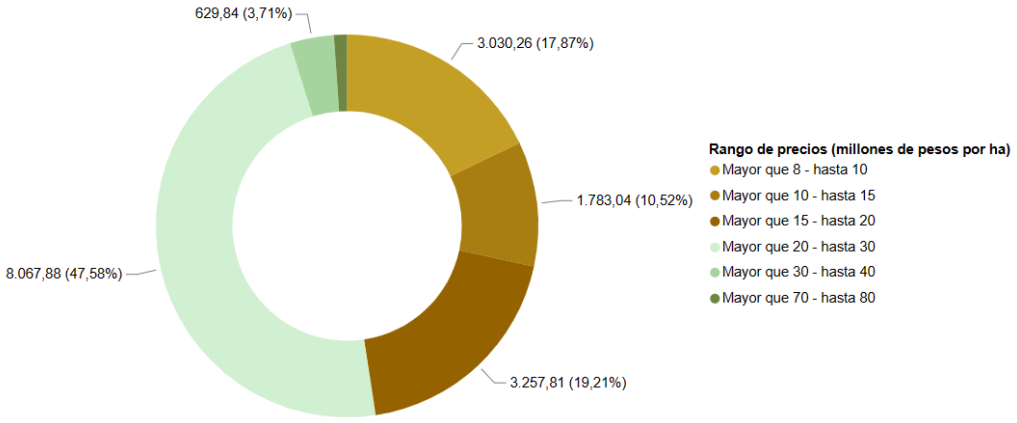


Fuente: UPRA (2023).

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea con un 47,58% de las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras.

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

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



Fuente: UPRA (2023).

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

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

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominante	Tiempos de desplazamiento predominante	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 8 hasta 10	3.030,26	Cercano al centro urbano de Santa Rita	19 a 26 puntos	Entre 2 y 3 horas	Hasta 2.5 hectáreas	Agrícola y piscícola.
Mayor que 10 hasta 15	1.783,04	Cerro Petrona	47 a 52 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 hasta 10 hectáreas	Agrícola y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	3.257,81	Naranjo Dos del Corregimiento de Santa Cruz	47 a 52 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 10 hasta 20 hectáreas	Agrícola y pecuario
Mayor que 20 hasta 30	8.067,88	Nuevo Agrado, Las Nubes y Bijaito	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0.5 hectáreas	Agrícola, pecuario, habitacional y turístico.
Mayor que 30 hasta 40	629,84	Zona aledaña a la costa y a la zona urbana	64 a 69 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0.5 hectáreas	Pecuario, habitacional y turístico
Mayor que 70 hasta 80	186,35	Zona costera	77 a 84 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0.5 hectáreas	Turístico, recreacional y habitacional

Fuente: UPRA (2023).

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

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola – Ñame	$ 400.000	Ha	Bianual	Zonas planas a onduladas con acceso o cercanía a vía principal, escases de aguas.
Agrícola – Yuca	$ 400.000	Ha	Bianual	Zonas planas a onduladas con acceso o cercanía a vía principal, escases de aguas.
Pecuario - Ganadería	$ 40.000	Cabeza	Mensual	Zonas con acceso por vía no pavimentada. Varía de acuerdo a la oferta de forraje, el número de animales y la estación climática.

Fuente: UPRA (2023).

4.24.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San Antero

El municipio de San Antero presenta una localización estratégica sobre el mar caribe. Su ubicación permite el desarrollo de sistemas agrícolas y pecuarios que fortalecen la economía del municipio y brinda oportunidades de empleabilidad para los pobladores rurales. Aunque la mayoría de la población se define como rural, se presenta una estrecha relación con los centros poblados pues es el punto de preferencia de productores e intermediarios para acopiar y distribuir la producción, además de ser el lugar de vivienda de los trabajadores agrarios.

La economía del municipio se basa en el desarrollo de actividades agrícolas productivas como el ñame, yuca y maíz, y otros en menor escala como los cultivos de arroz y maíz tradicional que son vendidos mayoritariamente a

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

intermediarios quienes acopian la producción en los centros poblados del municipio o se desplazan directamente desde a fincas y tranzan en el mercado la cosecha según su criterio. Los lugares de comercialización de los principales renglones productivos se dan en mercados externos en ciudades como Cartagena, Barranquilla y Sincelejo.

En San Antero las condiciones permanentes de los suelos y los efectos combinados del clima permiten caracterizar el mercado de tierras en función del precio de la tierra pues aquellos rangos de precio más bajos como el rango mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea y mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea abarcan las clases de tierra con los valores potenciales más bajos del municipio, lo que permite inferir que se presentan limitantes para el establecimiento y desarrollo de sistemas productivos agropecuarios.

Caso contrario lo muestran los rangos de precios de la tierra más altos, pues en el rango mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea y mayor que 70 hasta 80 millones de pesos por hectárea, las condiciones de los suelos y el clima presentan unas condiciones favorables para el desarrollo de productos agropecuarios. Todo lo anterior se ata a los usos que los decisores agrarios decidan darles a las tierras, como en el caso de estos dos últimos rangos de precio en el que se empiezan a evidenciar usos diferentes a los agropecuarios.

4.25. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de San Bernardo del Viento

4.25.1. Dimensión contextual

San Bernardo del Viento es un municipio localizado en el departamento de Córdoba, a unas 2 horas 45 minutos de la capital, Montería, en un recorrido aproximado de 78 kilómetros. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado al norte del departamento, en la subregión costanera que conforman también los municipios de Canalete, Los Córdobas, Puerto Escondido,

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

Moñitos y San Antero del departamento de Córdoba. San Bernardo del Viento limita al norte con el mar Caribe, al sur con el municipio de Lorica, al Este con el municipio de San Antero y al Oeste, con el municipio de Moñitos.

Se encuentra a una altitud de aproximadamente 8 metros sobre el nivel del mar. La temperatura promedio en San Bernardo del Viento se registra en 30°C a lo largo del año. Es un clima seco tropical, con una temporada de lluvias que suele presentarse entre los meses de abril y noviembre. Tiene una extensión de 321 km^2 y una población de 37.866 habitantes censados para el año 2023. El municipio enfrenta diversos riesgos de ocurrencia ambiental como inundaciones, sequías, vendavales, mar de levas, maremotos y amenazas latentes de ocurrencia de fenómenos explosivos, de conflagraciones y contaminación de ecosistemas marinos y litorales.

La población está distribuida el 23,39% en el área urbana y el 76,61% en el área rural. Los centros poblados del municipio tienen estrecha relación con la zona rural pues es el punto de preferencia de productores e intermediarios para acopiar y distribuir la producción, además de ser el lugar de vivienda del 80% de los trabajadores agrarios. El municipio no cuenta con desarrollos urbanísticos significativos.

De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial (PBOT) la división política del municipio comprende 17 corregimientos José Manuel Altamira, Paso Nuevo, Caño Grande, Playas del Viento, Trementino, San Blas de Junín, San Francisco de Sicara, Chiqui, Pajonal, San José de Las Cañas, Barbascal de Asturias, Barcelona, El Paraíso, Castillo Damasco, Nueva Estrella, Tinajones de Compostela y Villa Clara, sobre las que se localizan las 62 veredas. Presenta un área de 320,51 km^2, lo que representa el 18% del área total departamental.

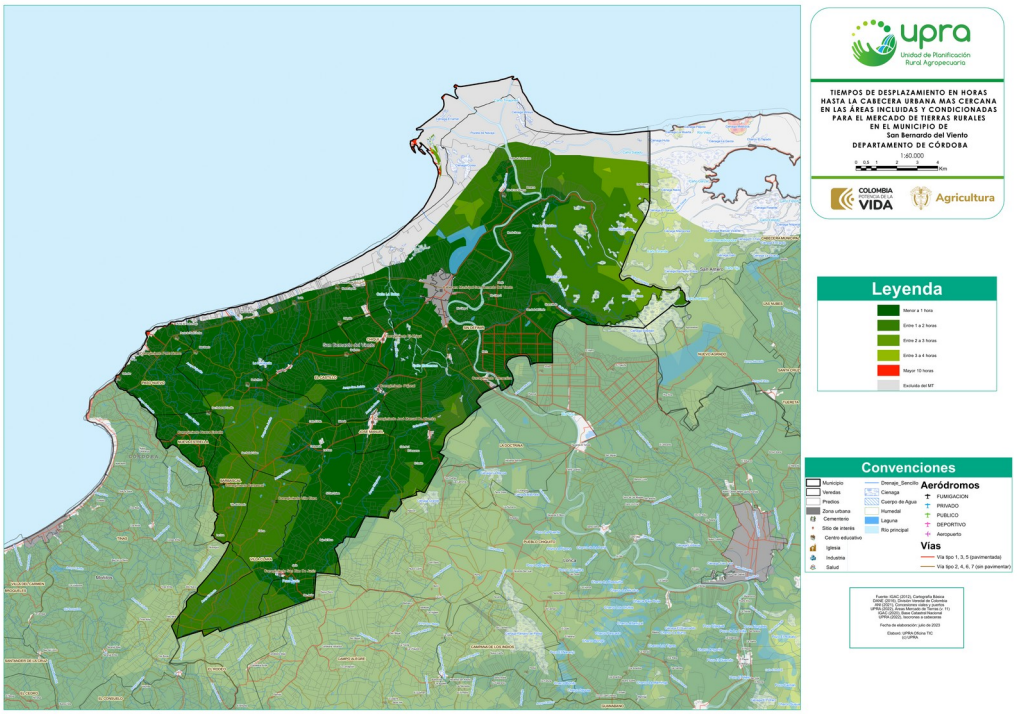
El municipio tiene fácil acceso al casco urbano por la vía de que Montería conduce al municipio de Coveñas (Sucre), desviando al occidente por el municipio de Lorica, vía pavimentada en buen estado; en el área rural se presentan vías terciarias en placa huella y destapadas en regular estado de conservación con un

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

promedio de 70% de cobertura de accesibilidad, no obstante, unos tramos como el que conduce al corregimiento de Barcelona y límites con Junín hay dificultad para acceder específicamente en época invernal, generalmente se debe acceder en motocicleta.

En general el municipio se caracteriza por tener fácil acceso entre el área urbana, los corregimientos y las veredas, con tiempos de desplazamiento predominantemente inferiores a 2 horas.

Figura 18. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en San Bernardo del Viento



Fuente: UPRA (2023).

Con relación a los servicios públicos del área rural, el servicio de energía eléctrica tiene una cobertura del 100%. En términos generales, en el municipio se hace necesario emplear dispositivos que regulen las fluctuaciones de voltaje ya que se raciona el suministro y se restablece el suministro, en la mayoría de los casos, sin previo aviso. El acceso al agua potable tanto en los centros poblados como en

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

las veredas es precario, no obstante, en los corregimientos de Chiqui y San Bernardo presentan redes de acueducto de agua potable en el resto surge la necesidad de construir jagüeyes y represas que permitan el almacenamiento de agua proveniente de caños y quebradas tanto para el consumo humano como para el consumo animal. El servicio de comunicaciones e internet tiene una cobertura del 80% predominando cobertura en las veredas de los corregimientos de José Manuel y Paso Nuevo. El operador de telefonía que tiene mayor presencia en el municipio es Claro.

En las instituciones educativas que hacen presencia en la ruralidad, hay cobertura de internet para el uso y aprovechamiento de las tecnologías y las comunicaciones que, desafortunadamente no fortalece la apropiación del territorio rural pues el enfoque de las instituciones educativas dista de lo agropecuario.

El municipio cuenta con la presencia institucional del Banco Agrario, corresponsales bancarios de Bancolombia, Banco de Bogotá, red de enlaces educativos del SENA y de otros servicios como la Registraduría Nacional del Estado Civil, la notaría y el juzgado. Otros servicios a ruego como el del registro de los bienes inmuebles en la oficina de instrumentos públicos debe hacerse en el municipio de Lorica. El municipio de San Bernardo del Viento no cuenta con hospitales o centros de salud en la zona rural; para acceder a este servicio los habitantes deben desplazarse hasta la cabecera urbana.

Desafortunadamente el municipio de San Bernardo no tiene un distrito de riego que permita beneficiar a los agricultores del municipio y, en consecuencia, fortalecer las líneas productivas y pecuarias que hacen presencia en el área rural. Los jagüeyes que los productores han podido construir suplen mínimamente la ausencia de los distritos.

En el municipio hay algunas iniciativas de asociatividad de mujeres rurales que participan en procesos de producción piscícola, porcícola y de coco sobre los que se generan procesos de transformación para luego ser comercializados y

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

distribuidos en el mercado local y ciudades principales. Los procesos de transformación del coco en aceite se encuentran localizados en la vereda Paso Nuevo, sobre la zona mar, mientras que el plátano, el arroz y la piscicultura se consolidan en la zona río. Los jóvenes rurales, aunque tienen una participación considerablemente menor al de la mujer rural, hacen presencia en el municipio en pocas zonas del municipio, generalmente las más alejadas del casco urbano sembrando y comercializando especies menores como gallinas ponedoras. Desafortunadamente, al igual que en la mayoría de los municipios del departamento, no se ve relevo generación en el sector rural, desencadenando una ampliación de la brecha del envejecimiento, que se ve agudizada por la migración de los jóvenes a las cabeceras urbanas donde presuntamente son atraídos por el desarrollo de actividades como el mototaxismo que les permite generar mayores ingresos monetarios que el de las actividades productivas agropecuarias.

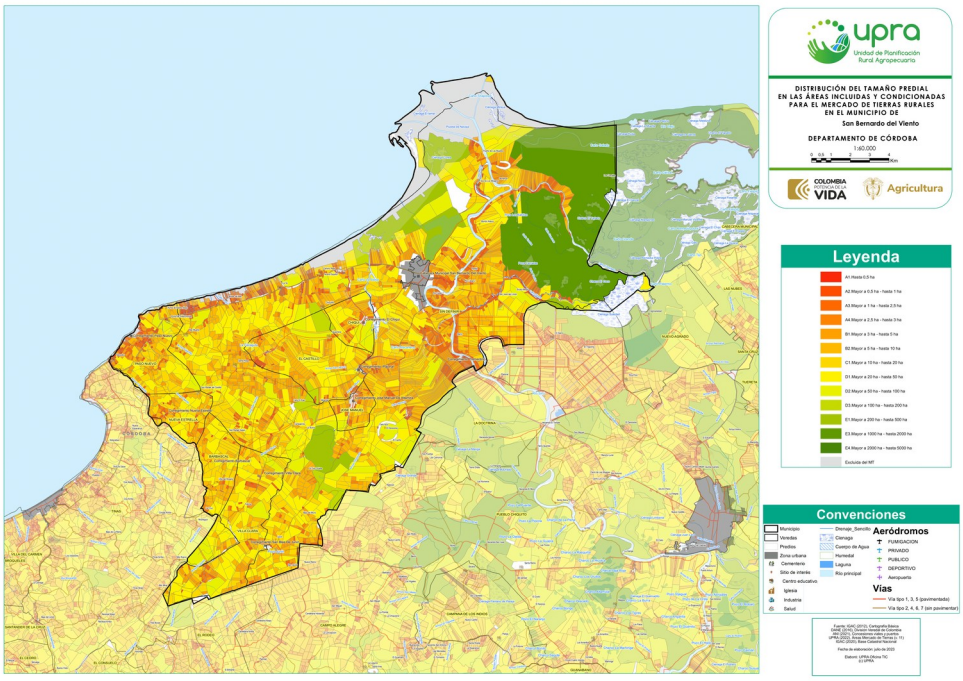
Finalmente, en relación al componente de seguridad, el municipio de San Bernardo del Viento presenta un nivel de riesgo Medio Bajo de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, el cual es una herramienta que permite identificar la posibilidad de ocurrencia de violaciones graves y manifiestas 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).

4.25.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Como una de las posibles consecuencias de la baja presencia institucional, los tiempos de desplazamiento a la ORIP más cercana y los altos costos en los procesos notariales y registrales. En general el municipio presenta una informalidad en la tenencia de la tierra de entre el 50% y el 75%, en el que las

negociaciones se hacen sin títulos (UPRA, 2020a). En el municipio predomina el acceso a la tierra a través de sucesiones y sanas posesiones sobre predios en los que oscilan predominantemente tamaños promedio de hasta 2.5 hectáreas. San Bernardo del Viento se clasifica en la categoría de ruralidad intermedio, puesto que es un municipio que tiene importancia regional y con acceso a diversos bienes y servicios. Se caracteriza por tener entre 25.000 y 100.000 habitantes en la cabecera o que, a pesar de tener cabecera menor, presenta alta densidad poblacional (más de 10 hab/km^2) (DNP, 2014).

Figura 19. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de San Bernardo del Viento



Fuente: UPRA (2023).

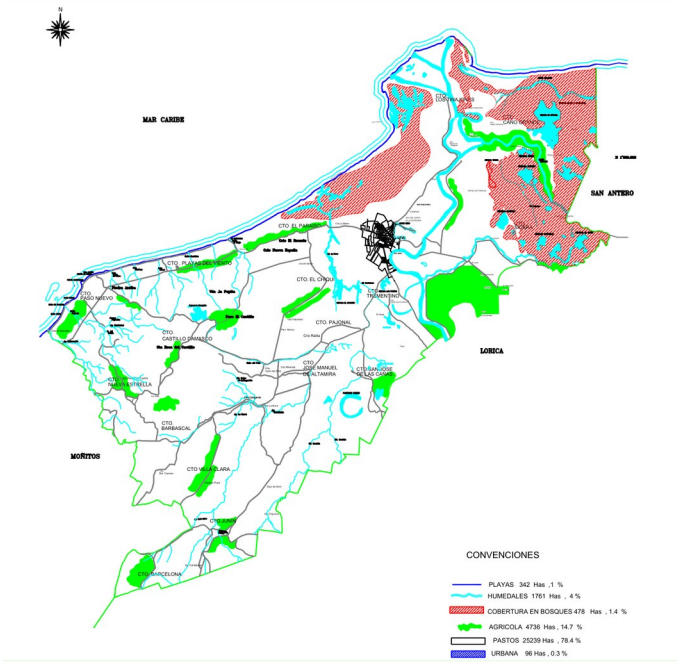
4.25.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

Mediante el acuerdo "por el cual se adopta el plan básico de ordenamiento territorial, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio de San Bernardo del Viento" se establecen,

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

definen y reglamentan los usos del suelo rural. El capítulo II: Zonificación del suelo rural, describe en el artículo 48 la reglamentación de usos del suelo rural, clasificándolo como aquellas "áreas del Municipio con carácter agropecuario y forestal, no incluidas dentro del perímetro urbano. El sector Rural, en consideración a los atributos representados en las potencialidades y restricciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales y del ambiente, atendiendo a su aptitud o capacidad de acogida para las diferentes actividades socioeconómicas posibles de establecer en él y con el fin de asignar y reglamentar los usos del suelo y la acción urbanística, se subdivide en las siguientes subzonas: Uso pecuario, Uso agrícola, Uso forestal y Uso de conservación y protección de los recursos naturales.

Figura 20. Mapa de usos principales del suelo rural del municipio de San Bernardo del Viento



Fuente: Alcaldía municipal de San Bernardo del Viento (2002).

En el municipio se han venido presentando algunas parcelaciones para la construcción de condominios y cabañas, localizados particularmente en el sector de Playas del Viento que se encuentra cerca al casco urbano al mar Caribe.

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

Esto ha generado cambios sobre el suelo rural que limita con la zona costera y ha desencadenado presión sobre las actividades que se desarrollaban allí, desplazando incluso, los habitantes de la zona. Tal efecto no lo ha tenido la industria, pues aún no se ha consolidado como actividad de comercio sobre los suelos rurales o sobre algún corredor vial que impacte los usos de las tierras aledañas.

4.25.4. Dimensión ordenamiento productivo agropecuario

La economía del municipio se basa en el desarrollo de actividades agrícolas productivas como el arroz, plátano, cuyo establecimiento oscila entre $1.500.000 y $1.800.000 pesos por hectárea para el primer producto, y para el segundo entre $1.500.000 y $2.000.000 de pesos por unidad de área. Los siguientes renglones agrícolas se encuentran predominantemente definidos por los cultivos de arroz y maíz tradicional en los que los costos de establecimiento rondan el millón de pesos por hectárea. Al momento de cosechar, los productores se ven oprimidos por los precios de venta y recurren a intermediarios quienes acopian la producción en los centros poblados del municipio o se desplazan directamente desde a fincas y tranzan en el mercado la cosecha según su criterio. Los lugares de comercialización de los principales renglones productivos se dan en mercados externos en ciudades como Cartagena, Barranquilla y Sincelejo.

Tabla 18. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Bernardo del Viento

CULTIVO	ÁREA COSECHADA (ha)	RENDIMIENTO Ton/ha
Arroz Riego	680,00	5,95
Arroz Secano	400,00	5,36
Arroz Secano Manual	350,00	4,16
Patilla	135,00	25,00
Yuca consumo en fresco	126,00	9,00

Fuente: UPRA (2022).

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

Las líneas pecuarias están establecidas para especies menores como las aves de corral, los porcinos y la ganadería bovina, esta última encaminada hacia la producción de carne y leche a través de razas cebuinas como brahmán y gyr con picos de producción de entre 4 y 5 litros de leche por animal. Aunque técnicamente la capacidad de carga de los suelos está establecida en función de la oferta biofísica del territorio se ha estimado una capacidad máxima de 1 Unidades de Gran Ganado por hectárea, sin embargo, los decisores agrarios sobrecargan los terrenos incorporando hasta 10 animales por unidad de área, provocando presión sobre los suelos y desencadenando susceptibilidades a la erosión. Aunque en términos de la producción láctea existen procesos de transformación, esta se hace a nivel artesanal y para consumo local, más que tecnificada y a nivel agroindustrial.

El valor del jornal para actividades agropecuarias es de $25.000 a $30.000 si es libre o grabado en una jornada de 6 am a 10 am.

4.25.5. Dimensión económica

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

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía alta, vías en regular estado de conservación y valores potenciales de 19 y hasta 26 puntos. Esta zona se caracteriza por presentar susceptibilidad a la perdida de suelos e inundaciones. La calidad de los suelos y los escases de agua en algunas zonas limita el desarrollo de sistemas productivos. Es la zona que se encuentra más alejada de la zona urbana del municipio, entre 1.5 y 2 horas. Este rango se localiza principalmente en la zona noroccidental, norte y oriental, limitando con el municipio de San Antero y con Ciénagas como Charco El Tapado, Charco El Coco y Soledad.

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

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía mixta, ondulada a escarpada, acceso vehicular aceptable con vías en buen estado de conservación. Existe una buena oferta de cobertura del servicio de energía eléctrica. Los valores potenciales oscilan entre los 35 y los 40 puntos. Este rango presenta cercanía a la vía que de San Bernardo del Viento conduce al corregimiento de Basbascal, Villa Clara, José Manuel de Altamira y al norte con el Pozo Las Babillas, limita con el municipio de Moñitos y es una zona en la que se encuentran las veredas del corregimiento Barbascal, Villa Clara y EL Castillo.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía de plana, buen acceso vehicular con vías en buen estado de conservación. Existe una buena oferta de cobertura del servicio público de energía eléctrica. Los valores potenciales alcanzan los 61 puntos. Este rango presenta cercanía al casco urbano, además de tener cercanía a la zona urbana del corregimiento Trementino Colinda en la zona oriental con el municipio de Lorica y en la zona occidental con el municipio de Moñitos.

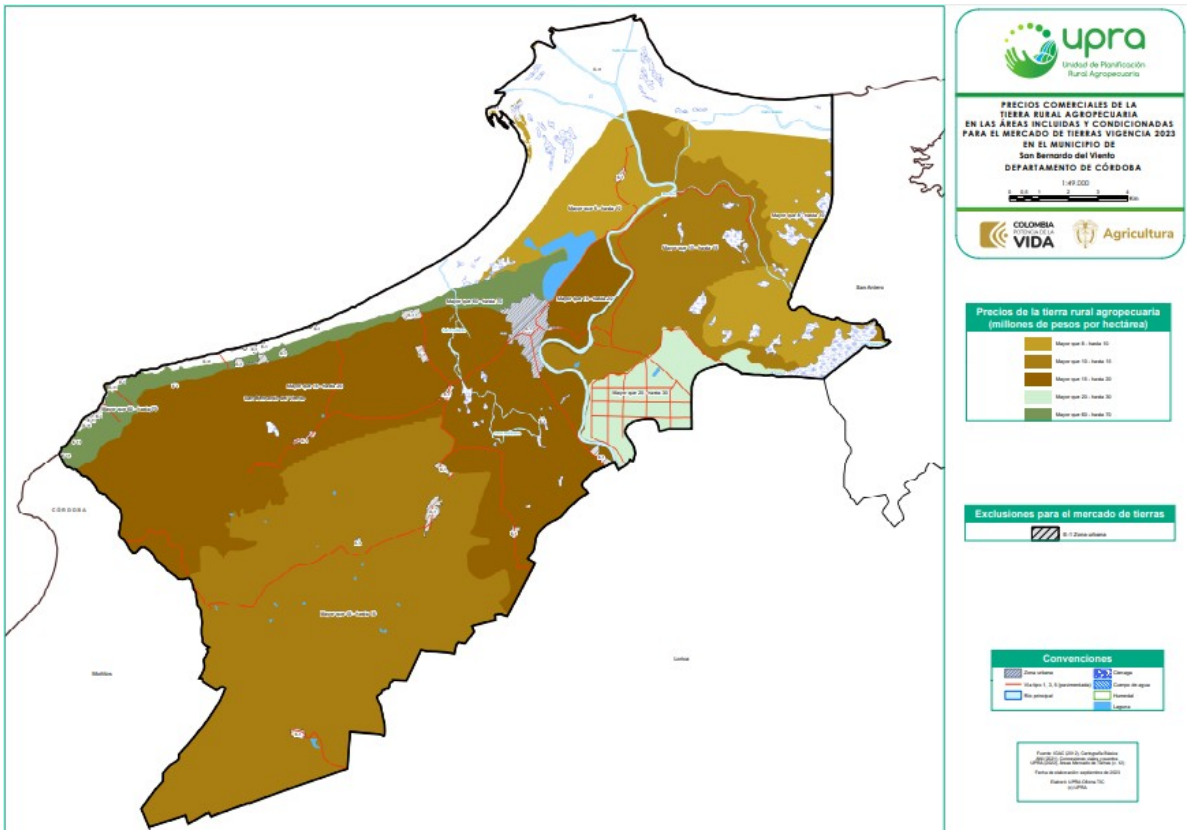
Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía de plana, limitando con la zona de distrito de riego La Doctrina del municipio de Lorica, buen acceso vehicular con vías en buen estado de conservación. Existe cobertura de energía eléctrica. Los valores potenciales alcanzan en algunas zonas los 67 puntos. Este rango presenta cercanía a la cabecera urbana tanto de Lorica como de San Bernardo del Viento y a los principales centros de acopio del municipio. Este rango se localiza principalmente en la zona aledaña al corregimiento Trementino. Es el polígono que contiene el distrito de drenaje del municipio.

Mayor que 60 hasta 70 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía de plana, sobre la zona costera, buen acceso vehicular con vías en buen estado de conservación. Existe cobertura de energía eléctrica. Los valores potenciales alcanzan en algunos tramos los 80 puntos. Este rango presenta cercanía al mar. Se presentan usos diferentes al agropecuario, como el turístico,

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

recreacional y habitacional con fragmentación de la propiedad para construcción de vivienda campestre.

Figura 21. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Bernardo del Viento

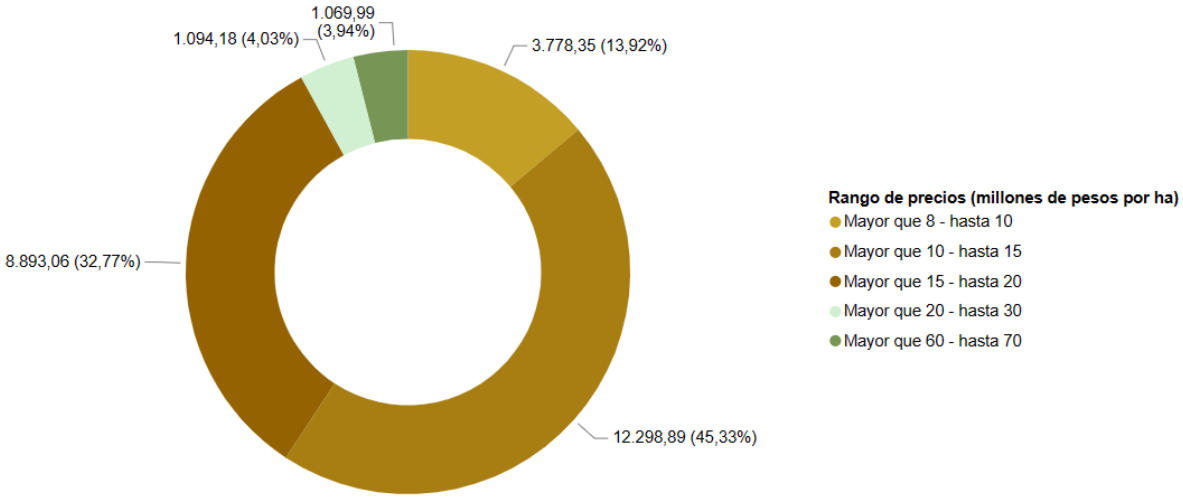


Fuente: UPRA (2023).

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea con un 45,33% de las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras.

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

Figura 22. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Bernardo del Viento



Fuente: UPRA (2024).

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

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

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominante	Tiempos de desplazamiento predominante	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 8 hasta 10	3.778,35	Ciénagas como Charco El Tapado, Charco El Coco	19 a 26 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 1 hasta 2.5 hectáreas	Agrícola y piscícola.
Mayor que 10 hasta 15	12.298,89	Barbascal, Villa Clara y EL Castillo	35 a 40 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 hasta 10 hectáreas	Agrícola y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	8.893,06	Trementino y periferia zona Urbano	35 a 40 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0.5 hectáreas	Agrícola y pecuario
Mayor que 20 hasta 30	1.094,18	Es el polígono que contiene el distrito de drenaje	41 a 46 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1 hasta 2.5 hectáreas	Agrícola
Mayor que 60 hasta 70	1.069,99	Zona costera	35 a 40 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0.5 hectáreas	Turístico, recreacional y habitacional

Fuente: UPRA (2023).

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

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

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola – arroz	$ 200.000	Ha	Mensual	Zonas planas a ligeramente plano con acceso o cercanía a vía principal, aguas suficientes.
Agrícola – Plátano	$ 400.000	Ha	Bianual	Zonas planas a onduladas con acceso o cercanía a vía principal, escases de aguas.
Pecuario - Ganadería	$ 40.000	Cabeza	Anual	Zonas con acceso por vía no pavimentada. Varía de acuerdo a la oferta de forraje, el número de animales y la estación climática. Vaca con cría
Pecuario - Ganadería	$ 40.000	Cabeza	Anual	Zonas con acceso por vía no pavimentada. Varía de acuerdo a la oferta de forraje, el número de animales y la estación climática. Animal de levante.
Pecuario – Piscicultura	$ 1.000.000	Estanque	Anual	Zonas planas a ligeramente plano con acceso o cercanía a vía principal, aguas suficientes.

Fuente: UPRA (2023).

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

4.25.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San Bernardo del Viento

El municipio de San Bernardo del Viento presenta una localización estratégica sobre el mar caribe. Su ubicación permite el desarrollo de sistemas agrícolas y pecuarios que fortalecen la economía del municipio y brinda oportunidades de empleabilidad para los pobladores rurales. Aunque la mayoría de la población se define como rural, se presenta una estrecha relación con los centros poblados pues es el punto de preferencia de productores e intermediarios para acopiar y distribuir la producción, además de ser el lugar de vivienda del 80% de los trabajadores agrarios.

La oferta, cobertura y estado de conservación de las vías que conducen al municipio y aquellas que de la zona urbana permiten conexión con el área rural, son elementos que han contribuido al fortalecimiento de otras actividades como las turísticas. A pesar de que San Bernardo del Viento es un municipio netamente rural, se vienen desarrollando iniciativas de turismo costero que demanda mano de obra local y en cierta medida eleva los costos de los jornales para las actividades productivas agropecuarias como el arroz, el plátano y maíz tradicional que se encuentran en los primeros renglones de los productos sembrados en el municipio.

La dinámica del mercado de tierras se ve influenciada por el desarrollo de las actividades turísticas, recreativas y residenciales que logran incrementar los precios de la tierra en hasta un 100% del rango de mayor valor en los que se presenta actividades netamente agropecuarias.

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

4.26. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de San Carlos

4.26.1. Dimensión contextual

El municipio de San Carlos se encuentra en la subregión denominado Sinú Medio, conformado por los municipios de Montería, Cereté, Ciénaga de Oro, San Pelayo y San Carlos, delimitado de la siguiente manera: al norte con los municipios de Cereté y Ciénaga de Oro, al oriente con el municipio de Ciénaga de Oro, al sur con los municipios de Pueblo Nuevo y Planeta Rica y al occidente con Montería capital del departamento de Córdoba.

De acuerdo con la información estadística de la UPRA (2024) el municipio de San Carlos presenta un área de 44.218,67 hectáreas, de la cual el 60% de su área son pendientes con rangos menores al 12% que son topografías, planas, ligeramente inclinadas y moderadamente inclinadas. El 12% de su área total son topografías ligeramente escarpadas.

En cuanto al clima, el municipio de San Carlos se caracteriza por un clima cálido seco. En razón a la variación altitudinal y a su ubicación en plena franja ecuatorial, San Carlos no experimenta mayores variaciones mes a mes de la temperatura media, manteniendo durante el año una estrecha relación con el comportamiento de la precipitación; por ello las temperaturas medias anuales en el municipio varían entre 26 y 28°C (IGAC, 2021b, p. 61).

De acuerdo con los datos demográficos del Plan de Desarrollo Municipal de San Carlos (p. 20) el 48,7 % de la población son mujeres y 51,3% son hombres. El 81,8% de la población está ubicada en zona rural. Menos del 1% de la población total del municipio es étnica distribuida en indígenas 0.08%, población negra mulata o afrocolombiana (0.46%) y raizal (0.01%).

De conformidad con el Plan de Desarrollo Municipal de San Carlos "Construyendo futuro con oportunidad para todos", la división política del municipio comprende

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

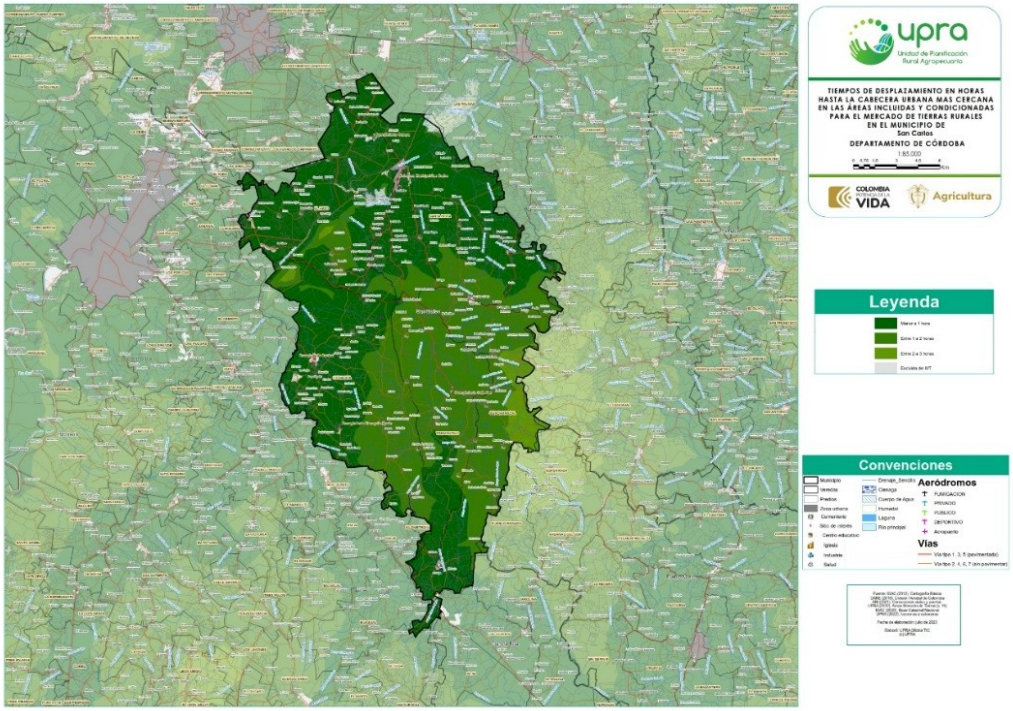
los corregimientos de Carrizal, Guacharacal, Cieneguita Ponzón, Camellar, Santa Rosa, San Miguel y El Hato(Alcaldía Municipal de San Carlos, 2020, p. 18).

Se estima una cobertura de 100% de acceso vial en el perímetro rural. Esta red vial de acceso veredal es no pavimentada y el estado de conservación es de regular y malo. En épocas de invierno el acceso se complica e impacta negativamente en la comercialización de cultivos.

Los corregimientos más distantes se ubican al sur del municipio, como por ejemplo corregimientos Guacharacal y San Miguel los cuales presentan vías en mal estado de conservación.

En términos generales las distancias del municipio son menores a una (1) hora, tal como se ilustra en el plano de isócronas UPRA (2023), no obstante, existen difíciles accesos que podrían aumentar estos tiempos de desplazamiento:

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



Fuente: UPRA (2023).

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

El servicio eléctrico cuenta con una cobertura municipal estimada de 90%. Respecto del acueducto se presenta principalmente en los centros poblados de los corregimientos, en la zona rural se suple por abastecimientos de cuerpos de agua y pozos artesanales. Incluso la cobertura es deficiente en el perímetro urbano del municipio.

En cuanto a la conectividad de internet en el perímetro rural depende del operador y no es de buena calidad, los colegios rurales pueden prestar este servicio. Al sur del municipio se hay disponibilidad del servicio de gas por la influencia de Planeta Rica y Cerro Matoso.

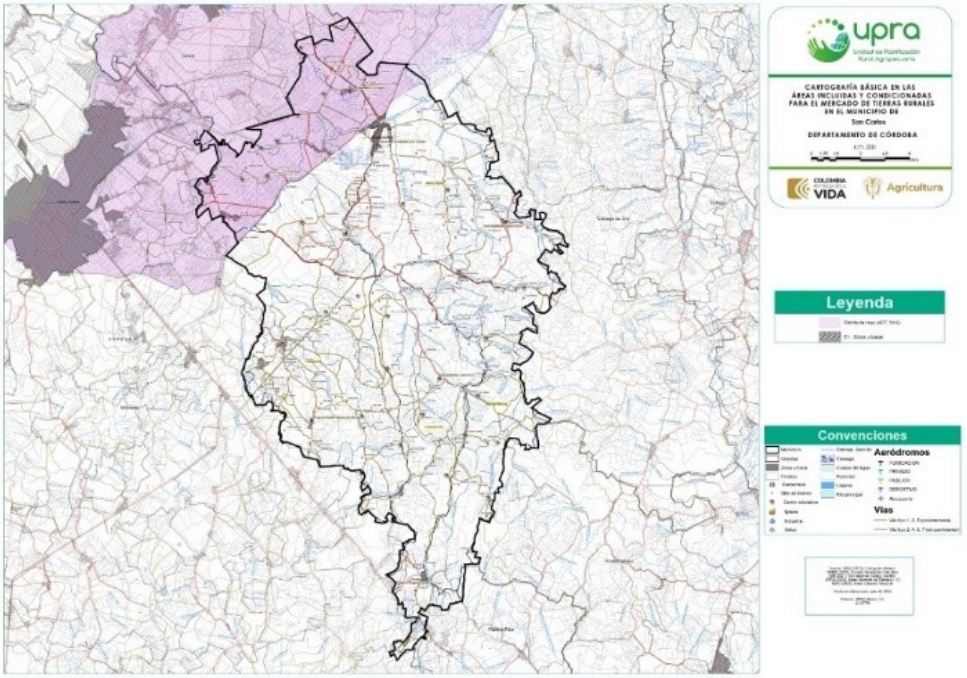
La presencia institucional del agro se resalta el Banco Agrario, Notaria e ICA, no existe infraestructura en el municipio del SENA. Respecto de centros educativos, en el municipio de San Carlos existen 12 instituciones educativas, de las cuales 3 atienden los niveles de preescolar y primaria y 8 atienden hasta media. Los tramites de registro de la propiedad se deben realizar en la oficina de registro de instrumentos públicos ubicada en Cereté.

El servicio de salud se presenta principalmente en el Hospital San Diego sede San Carlos ubicado en la zona urbana del municipio

Existe Distrito de Riego (ADT, 2016) que llega a Montería, por los drenajes de La Doctrina y Mocarí, la cual cubre el norte del municipio, estas zonas son las mejores tierras y más productivas donde se encuentra agricultura tecnificada. Es una zona de gran importancia para el mercado de tierras toda vez que los mayores valores por hectárea de terreno rural se encuentran dentro del polígono del Distrito de Riego.

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

Figura 24. Mapa de ubicación Distrito de Riego en San Carlos



Fuente: UPRA (2023).

De acuerdo con las entrevistas semiestructuradas indican que por falta de fuentes de trabajo y de estudio, los jóvenes migran hacia Montería o Sincelejo a trabajar principalmente en el "moto taxismo", lo que impacto es que no hay relevo generacional para las labores del campo.

En relación al componente de seguridad, el municipio de San Carlos presenta un nivel riesgo **Medio-Bajo** de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV (UARIV, 2022).

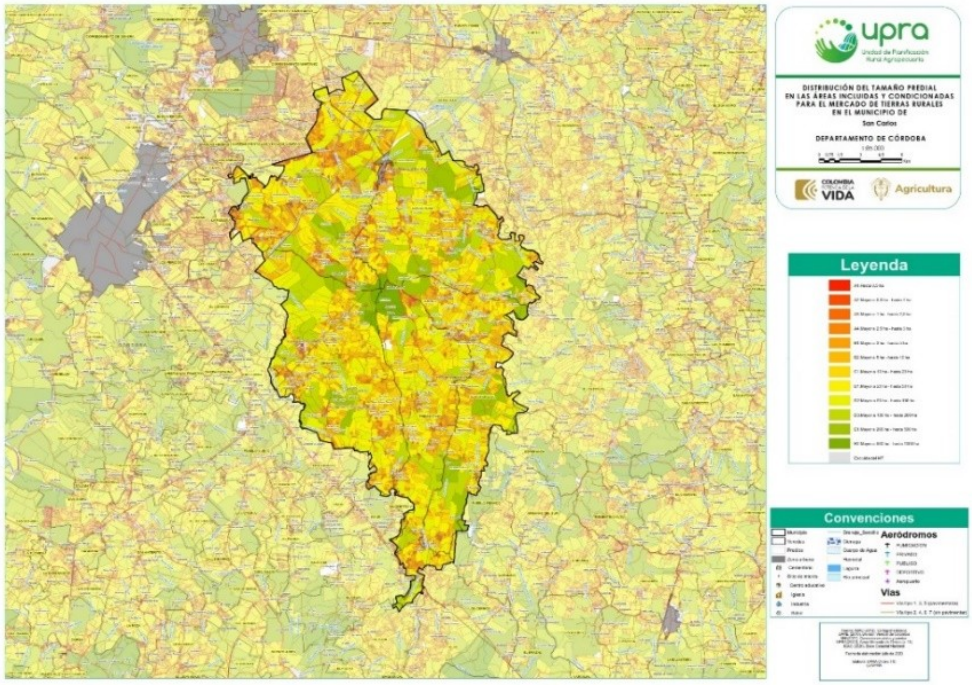
4.26.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

En el municipio predomina la informalidad de la tenencia de la tierra y es costumbre las transacciones por medio del documento denominado "Carta Venta". De acuerdo con los índices de informalidad el municipio de San Carlos presenta informalidad mayor del 50 hasta el 75% (UPRA, 2020a)

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

De acuerdo con la distribución de tamaño predial de la UPRA (2023) hay predios con áreas prediales, incluso mayores de 200 hectáreas, no obstante, prevalecen predios menores a 20 hectáreas. La última actualización catastral rural del municipio es del año 1993, sin embargo, para la vigencia 2024 el IGAC está actualizando catastralmente el municipio.

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



Fuente: UPRA (2023).

El municipio de San Carlos se clasifica en la categoría de ruralidad **RURAL**, el cual corresponde a los municipios que tienen cabeceras de menor tamaño (menos de 25.000 habitantes) y presentan densidades poblacionales intermedias entre 10 hab/km^2 y 100 hab/km^2 (DNP, 2014, p. 12).

4.26.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

El Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) vigente es del año 2005, y se reglamentó mediante Acuerdo 019 del 10 de diciembre de 2005 "Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial municipal 2005-2019, se definen

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

los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio". La tabla de zonificación de usos de suelo rural se señala seguidamente:

Tabla 21. Usos del suelo rural San Carlos

Categoría de uso	Usos principales	Usos complementarios	Usos prohibidos
Conservación y protección			
Cuenca del Caño de Aguas prietas	Protección, conservación	Recreación, agricultura	Industrial, urbaniza.
Acuífero de Depósito Aluvial (Qal)	Agricultura, ganadería	Reforestación	Industria.
Cerro de Colosiná y Manchego	Protección, Conservación Reforestación	Recreación pasiva	Agrícola, Ganadero, Urbanización.
Ronda de los cauces de arroyos	Protección, Conservación, Reforestación	Recreación pasiva	Los demás usos
Bosques Secundarios	Protección, Conservación, Reforestación	Recreación pasiva	Los demás usos
Expuestas a amenazas			
Zonas con movimientos en masa	Protección, Conservación, Reforestación	Recreación	Agricultura, Ganadería, Urbanización
Zonas con Amenazas por Inundaciones	Protección, Conservación	Recreación	Urbanización
Producción Agropecuaria Forestal Minera			
Área para uso agrícola (AG)	Agricultura	Ganadería	Urbanización
Áreas para uso pecuario y Silvopastoriles	Ganadería	Vivienda rural, reforestación	Urbanización
Áreas forestales de producción. y	Reforestación	Turismo, recreación	Urbanización

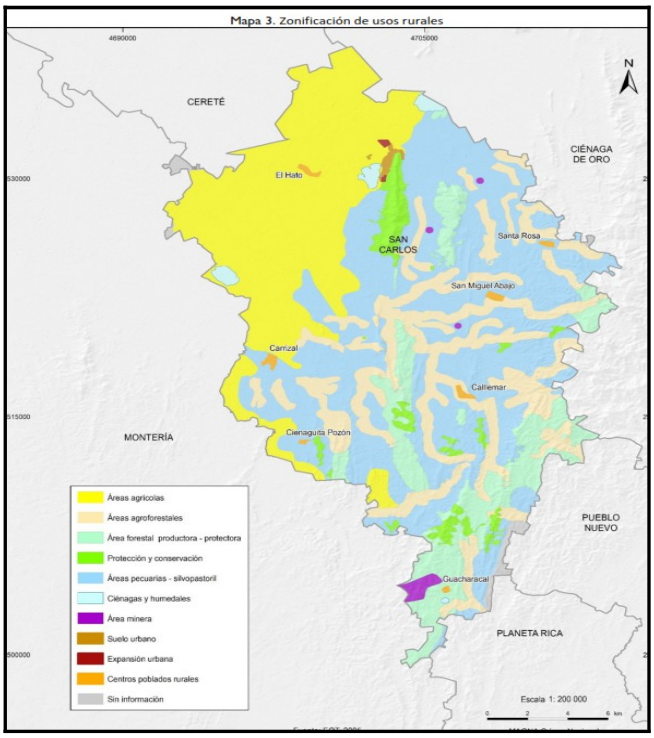
Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA)
Calle 28 Nº 13-22, Torre C, piso 3. Edif. Palma Real. Bogotá, Colombia.
+57(601) 552 9820, 245 7307
www.upra.gov.co

Categoría de uso	Usos principales	Usos complementarios	Usos prohibidos
protección			
Áreas para la minería y potencial minero	Minería, varias	Reforestación	Urbanización

Fuente: Alcaldía Municipal de San Carlos (2005).

De la zonificación por área y usos del suelo rural se observa que 22.000 hectáreas (49%) se reglamentan como usos pecuarios y 8.600 hectáreas para usos agrícolas (19%). El área determinada para suelos de expansión urbana es de 20,4 Ha. Esta información es concordante con la dinámica de tierras rurales agropecuarias del municipio por la alta demanda y oferta de tierras para usos pecuarios no solo en la modalidad de venta también para otras formas de acceso como el arrendamiento.

Figura 26. Zonificación de usos rurales San Carlos



Fuente: IGAC (2021b, p. 40)

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

En el municipio no se ha desarrollado usos campestres o condominios de alto impacto. En el corregimiento de Santa Rosa existe un conflicto de uso de suelo toda vez que se extrae material de arrastre, lo cual genera un daño ambiental de alto impacto en relación al agua, para lo cual desde la Alcaldía de San Carlos se está proponiendo programas para sustituir esa extracción con cultivos o piscicultura.

4.26.4. Dimensión ordenamiento productivo agropecuario

La principal línea productiva es la ganadería doble propósito con una participación aproximada de 90%. El 20% de los pastos para uso ganadero son mejorados para una capacidad de carga de 1,5 cabezas por hectárea. Cada cabeza de ganado en promedio tiene un rendimiento de 2 a máximo 3 litros de leche por día. La leche es comercializada en el mismo municipio ya que cuentan con los principales compradores de leche como COLANTA y PARMALA.

Respecto de la agricultura las líneas productivas principales son los cultivos de yuca dulce, el maíz y el ñame. Para el maíz el costo de establecimiento aproximado es de $ 3.000.000 por hectárea, este cultivo en óptimas condiciones puede generar una utilidad del 30% (datos de agosto de 2023).

El jornal en el municipio es de $ 20.000 - $ 25.000 por día en horario de 6 am a 10 am (datos de agosto de 2023).

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

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

Tabla 22. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Carlos

CULTIVO	ÁREA COSECHADA (Ha/año)	RENDIMIENTO Ton/Ha
Maíz amarillo tecnificado	390,00	5,00
Maíz amarillo tradicional	192,00	2,00
Maíz blanco tecnificado	910,00	5,00
Maíz blanco tradicional	48,00	2,00
Algodón	200,00	2,00
Arroz secano manual	100,00	1,20

Fuente: UPRA (2022).

4.26.5. Dimensión económica

Los precios del suelo rural en el municipio de San Carlos oscilan desde $3.000.000 hasta los $ 50.000.000 por hectárea para suelos agropecuarios y en zonas aledañas a los corredores viales y con distrito de riego hasta $160.000.000 por hectárea. Los rangos de precios se describen seguidamente, anotando que los porcentajes señalados refieren a la relación entre el área de la variable analizada y el total del área del rango de precios dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierra rural agropecuaria:

Mayor que 3 hasta 5 millones por hectárea: Zonas de topografía ligeramente escarpada y moderadamente escarpada, de más difícil acceso del municipio, valores potenciales predominantes de 27-34 puntos, se ubica al sur oriente del municipio con tiempos de desplazamiento desde la zona urbana del municipio que por su difícil acceso pueden ser hasta de 3 horas especialmente en el corregimiento de Guacharacal donde los usos normativos son protegidos y zonas forestales. El 26,12% de los predios, en este rango de precios, presentan tamaños mayores a 10 hasta 20 hectáreas y el 24,63% de los predios son de tamaños mayores a 5 hectáreas hasta 10 hectáreas.

Mayor que 5 hasta 8 millones por hectárea: Zonas de topografía con rangos de pendientes mayores de 12%, fuertemente inclinadas, de acceso limitado, valores potenciales predominantes de 47-52 puntos, tiempos de desplazamiento entre 1 y 2 horas, se ubica al oriente del municipio, corregimientos Callemar y de

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

Guacharacal. El 22,43% de los predios, en este rango de precios, presentan tamaños mayores a 5 hasta 10 hectáreas y el 15,99% de los predios son de tamaños mayores a 10 hectáreas hasta 20 hectáreas.

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía con rangos de pendientes mayores de 12%, fuertemente inclinadas, acceso aceptable, valores potenciales predominantes de 47-52 puntos, tiempos de desplazamiento entre 1 y 2 horas, zonas agropecuarias. Principalmente se ubica en el corregimiento de Callemar. El 21,48% de los predios, en este rango de precios, presentan tamaños mayores a 5 hasta 10 hectáreas y el 18,31% de los predios son de tamaños mayores a 10 hectáreas hasta 20 hectáreas.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Valores potenciales predomínate de 53-58 puntos, de topografías moderadamente inclinadas, rangos de pendiente del 7-12%, con accesos de vías secundarias no pavimentadas. La dinámica de tierras está influida notable por las actividades de Cerro Matoso, incluso predominan usos mineros. Los tiempos de desplazamiento son entre 1 y 2 horas, principalmente este rango se ubica en el Corregimiento Guacharacal. El 19,43% de los predios, en este rango de precios, presentan tamaños mayores a 1 hasta 2,5 hectáreas y el 18,62% de los predios son de tamaños mayores a 5 hectáreas hasta 10 hectáreas.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Valores potenciales de 53-58 puntos con influencia de vía principal pavimentada con tiempos de desplazamiento menores a 1 hora, corregimientos Santa Rosa cerca al perímetro urbano de San Carlos. El 17,17% de los predios, en este rango de precios, presentan tamaños mayores a 5 hasta 10 hectáreas y el 16,77% de los predios son de tamaños mayores a 1 hectáreas hasta 2,5 hectáreas

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Valores potenciales de 59-63 puntos con influencia de vía principal pavimentada con tiempos de desplazamiento menores a 1 hora, predominan usos agropecuarios, principalmente en los corregimientos de carrizal y Cienaguita Pozón. El 23,53%

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

de los predios, en este rango de precios, presentan tamaños mayores a 1 hasta 2,5 hectáreas y el 21,81% de los predios son de tamaños mayores a 5 hectáreas hasta 10 hectáreas.

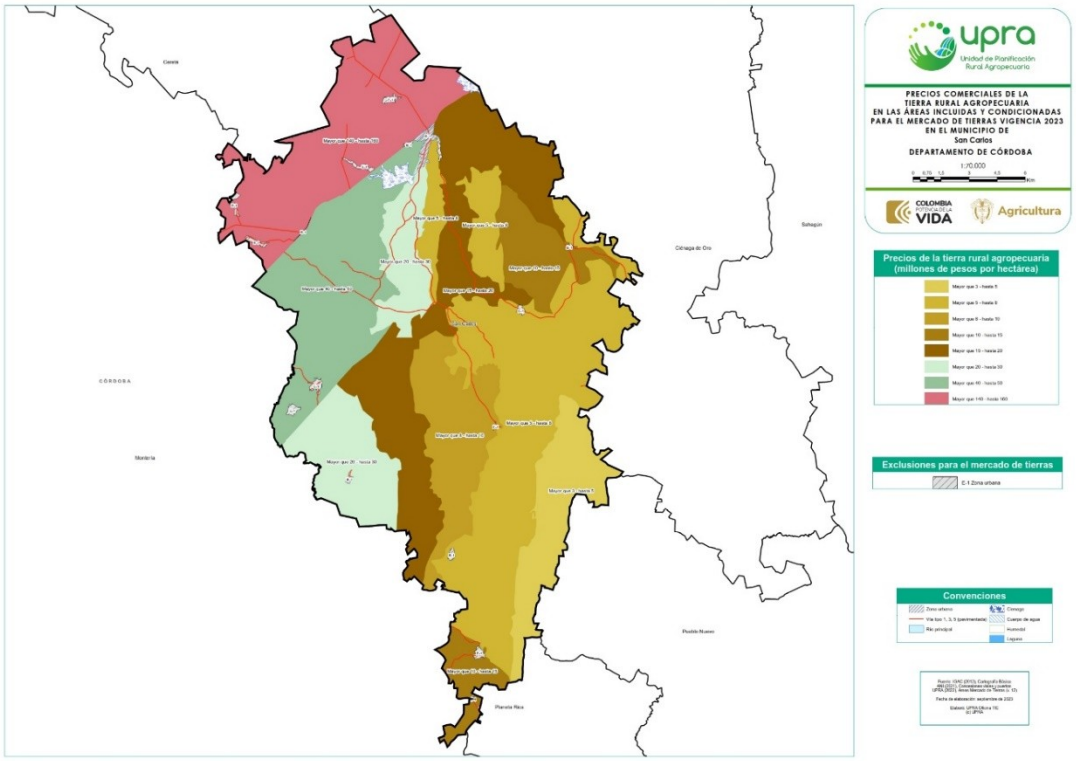
Mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea: El 64,88% del área son valores potenciales en rango de 64-69 puntos, topografías planas, disponibilidad de aguas, polígono al sur del municipio de San Carlos con influencia de vía principal pavimentada con tiempos de desplazamiento menores a 1 hora, corregimiento de Cienaguita y Carrizal. El 31,15% de los predios, en este rango de precios, presentan tamaños de hasta 0,5 hectáreas y el 14,81% de los predios son de tamaños mayores a 1 hectáreas hasta 2,5 hectáreas.

Mayor que 140 hasta 160 millones de pesos por hectárea:

El 88,14% del área son valores potenciales en rango de 70-76 puntos, con vías principales pavimentadas y tiempos de desplazamiento menores a 1 hora de topografía plana. Tiene tendencias de formalidad de la tierra alta por inversiones y créditos. Los usos predominantes son ganadería y agricultura con algún grado de tecnificación, zonas de fácil acceso con influencia de vía principal. Estas zonas son las mejores tierras y más productivas por su disponibilidad de aguas y ubicación dentro del distrito de riego donde se encuentra agricultura tecnificada. El 21,85% de los predios, en este rango de precios, presentan tamaños de hasta 0,5 hectáreas y el 19,06% de los predios son de tamaños mayores a 1 hectáreas hasta 2,5 hectáreas.

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

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

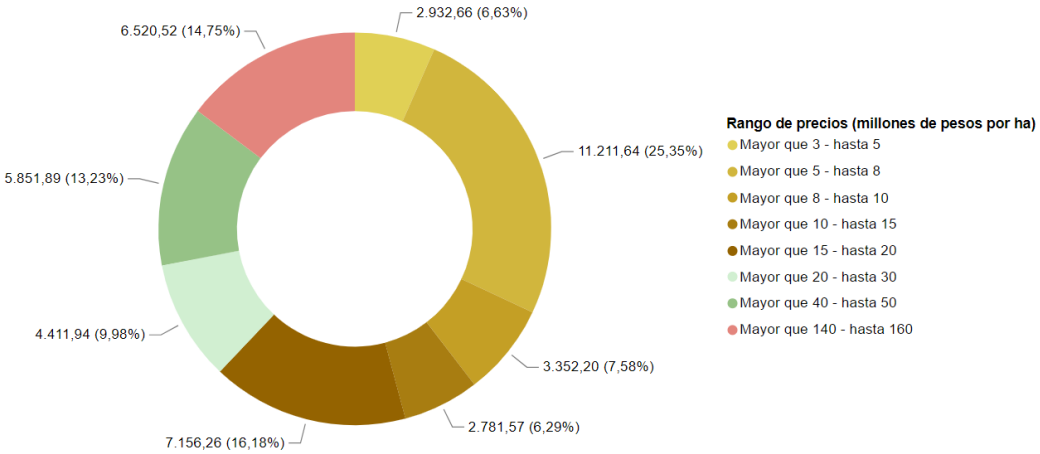


Fuente: UPRA (2023).

La siguiente grafica muestra que el rango predominante mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea con un 25,35 % de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

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

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



Fuente: UPRA (2023).

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

Tabla 23. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de San Carlos

Rango de precio (millones de pesos / hectáre)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 3 hasta 5 millones	2.932,66	Corregimientos Callemar y Guacharacal	27-34 puntos	Entre 1 y 2 horas	10-20 Ha y 5-10 Ha	Suelos de protección y zonas forestales
Mayor que 5 hasta 8 millones	11.211,64	Corregimientos Santa Rosa y Callemar	47-52 puntos	Entre 1 y 2 horas	10-20 Ha y 5-10 Ha	Silvopastoril y áreas forestales productoras protectoras
Mayor que 8 hasta 10 millones	3.352,20	Corregimiento Callemar	47-52 puntos	Entre 1 y 2 horas	10-20 Ha y 5-10 Ha	Áreas agroforestales y áreas forestales productoras protectoras
Mayor que 10 hasta 15 millones	2.781,57	Corregimiento Guacharacal	53-58 puntos	Menor a 1 hora	5-10 Ha y 1 – 2,5 Ha	Predomina uso Minería (Cerro Matoso)
Mayor que 15 hasta 20 millones	7.156,26	Corregimientos Santa Rosa y Cienaguita Pozón	53-58 puntos	Menor a 1 hora	5-10 Ha y 1 – 2,5 Ha	Predomina uso pecuario
Mayor que 20 hasta 30 millones	4.411,94	Corregimientos Santa Rosa y Carrizal	59-63 puntos	Menor a 1 hora	5-10 Ha y 1 – 2,5 Ha	Predomina uso agropecuario.
Mayor que	5.851,89	cercanas al	64-69 puntos	Menor a 1 hora	1 – 2,5 Ha y	Predomina uso

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

Rango de precio (millones de pesos / hectáre)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
40 hasta 50 millones		casco urbano y corregimiento Carrizal			Hasta 0,5 Ha	agrícola
Mayor que 140 hasta 160 millones	6.520,52	cercanas al casco urbano y corregimiento El Hato.	70-76 puntos	Menor a 1 hora	1 – 2,5 Ha y Hasta 0,5 Ha	Predomina uso agrícola tecnificada-Distrito de Riego fraccionamiento por otros usos.

Fuente: UPRA (2023).

El municipio de San Carlos presenta la figura de arriendo como modalidad de acceso de tierra productiva. Los datos capturados de arriendo son los siguientes:

Tabla 24. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de San Carlos

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola – Maíz	$500.000 a $ 600.000	Ha	Anual	Para tierras fértiles al norte del municipio de San Carlos.
Pecuario - Ganadería	$ 30.000 a $ 40.000	Cabeza	Mensual	Capacidad de carga de 1,5 cabezas por Ha. El arriendo vario en función de si es vaca parida y de los pastos (si son mejorados o no). En época de verano disminuye esta figura de arriendo.

Fuente: UPRA (2023).

4.26.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San Carlos

El municipio de San Carlos cuenta con una ubicación estratégica en la región toda vez que es cercano y tiene fácil acceso con el municipio de Sahagún uno de los principales municipios centros de acopio y comercio agrícola del departamento; así mismo, colinda por el oriente con la ciudad de Montería capital del departamento donde se puede acceder e intercambiar productos y servicios financieros.

La estadística indica que la capacidad productiva con base en las condiciones climáticas y edáficas expresada en el valor potencial de las tierras, representa un peso importante en los precios de la tierra toda vez que los mayores valores de la tierra determinado en mayor que 140 hasta 160 millones de pesos por hectárea,

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

el 88,14% son valores potenciales en el rango de 70-76 puntos, y los menores valores determinado en los rangos mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea, el 58,69% presenta valores potenciales en el rango de 27-34 puntos.

Los tiempos de desplazamiento al interior del municipio predominantes son de máximo dos (2) horas, factor positivo que, en condiciones más favorables de acceso y vías, puede aumentar la competitividad del municipio y dinamizar el mercado de tierras rurales.

Las estadísticas del municipio de San Carlos indican una tendencia inversamente proporcional entre los tamaños prediales y los precios de la tierra, toda vez que en el menor rango de precios (mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea) el 26,12% de los predios son de tamaños mayores de **10 hectáreas hasta 20 hectáreas**, en contraste, el mayor rango de precios del municipio (mayor que 140 hasta 160 millones de pesos por hectárea) predominan en 21,85% predios con áreas de **hasta 0,5 hectáreas.**

Otro factor positivo que caracteriza el mercado de tierras y que es una de las variables que explica los altos precios es el Distrito de Riego (ADT, 2016) que llega Montería, por los drenajes de La Doctrina y Mocarí, la cual cubre el norte del municipio con actividades agrícolas mecanizadas.

El rango de precios de la tierra del municipio de San Carlos **mayor que 140 hasta 160 millones**, es el más alto determinado y se presenta en las zonas con pendientes planas, fácil acceso, predios de tamaño predial menores a 2,5 hectáreas, dentro de polígono de riego, con disponibilidad de agua y valores potenciales mayores a 70 puntos que son suelos aptos para mecanización.

El menor rango de precios de la tierra **mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea** en zonas de topografías ligeramente y moderadamente escarpadas, con tiempos desplazamiento entre 1 y 2 horas desde el casco urbano del municipio y de valores potenciales en los rangos de 27-34 puntos. Predominan zonas de protección ambiental.

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

4.27. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de San José de Uré

4.27.1. Dimensión contextual

El municipio de San José de Uré está ubicado en la parte sur oriental del departamento de Córdoba, en la subregión del río San Jorge a 152 kilómetros aproximadamente de la capital Montería. Limita al norte con el municipio de Montelíbano (Córdoba) y Puerto Libertador (Córdoba), por el oriente con el municipio de Montelíbano (Córdoba) y límites con el departamento de Antioquia (municipios Cáceres y Tarazá), por el sur con límites del departamento de Antioquia (Ituango) y por el occidente con el municipio de Puerto Libertador.

Se encuentra a una altitud de aproximadamente 55 metros sobre el nivel del mar. Las temperaturas en el municipio varían entre los 27°C en las zonas bajas y los 25°C en las zonas altas. Presenta, además, condiciones de clima cálido en todo su territorio. San José de Uré tiene una extensión aproximada de 51.828,88 hectáreas con una población cercana a los 10.133 habitantes (Alcaldía Municipal San José de Uré, 2020).

De otra parte, el municipio de San José de Uré presenta susceptibilidad a amenazas naturales generadas por factores geológicos, geomorfológicos y topográficos, así como por el uso inadecuado del suelo. Entre los más frecuentes está la erosión laminar (proceso erosivo dominante en el municipio), remoción en masa categoría alta que se generan en las zonas más quebradas del municipio con pendientes superiores a 40% de inclinación localizadas al sur del mismo y cerca al casco urbano incluyendo la mayor parte de las veredas La Primavera, La Colorada, La Ilusión, Raizal, Brazo Izquierdo, La Cristalina, entre otras. Otro fenómeno que se presenta en esta jurisdicción son las inundaciones que se asocian principalmente a fenómenos generados por el Río Uré, Rio San Jorge y sus principales afluentes, principalmente en las veredas Brazo Izquierdo, Versalles, San Pedrito – Tablao, La Ilusión, Viera Arriba, Pueblo Flecha y Viera Abajo, la zona urbana del municipio (Alcaldía Municipal San José de Uré, 2020).

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

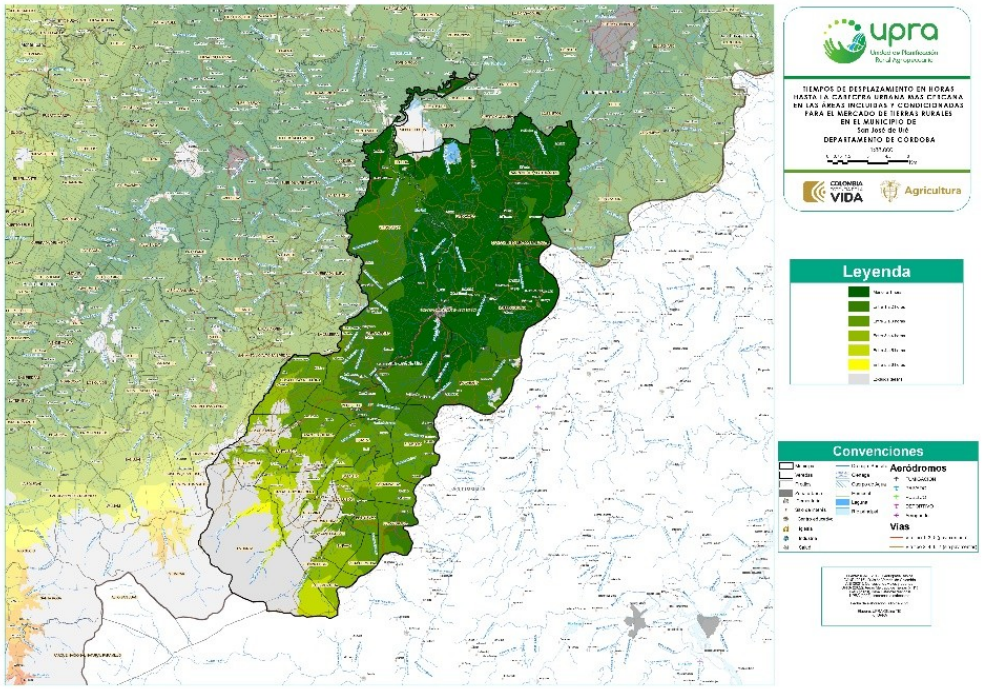
Esta entidad territorial se divide políticamente en los corregimientos de: Batatalito, Bocas de Uré, Brazo Izquierdo, Flecha, Las Cristalina, La Dorada, Puerto Colombia, Versalles y Viera Abajo.

El municipio de San José de Uré cuenta con un sistema vial precario. Presenta una cobertura en su parte rural del 70% aproximadamente con vías en placa huella y algunas en pavimento. Desde el corregimiento de Batatalito hacia el sur del municipio, toda esta región presenta difícil acceso, ya que no cuenta con vías. Según lo informado en la entrevista virtual realizada a los profesionales de la alcaldía el único medio en el que se llega a estas zonas es en bestia y se debe atravesar la quebrada unas 14 veces.

Respecto a los tiempos de desplazamiento (isócronas) en la zona rural se presentan rangos diferentes, hacia la parte sur del municipio zonas que comprenden los corregimientos de Batatalito, Villavicencio, Agualinda II, Agualinda I, Altamira, San Antonio Indígena, Vista Hermosa, se tarda un tiempo mayor a las 7 horas de desplazamiento para llegar desde el casco urbano; para las zonas próximas a la cabecera municipal de San José de Uré junto con la zona norte sobresalen tiempos de desplazamientos menores a 3 horas, tal como se ilustra en la siguiente figura.

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

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



Fuente: UPRA (2023).

En temas de servicios públicos, el municipio de San José de Uré presenta una cobertura rural aproximada del 80% en la prestación del servicio de energía. El corregimiento de Batatalito es el que más presenta problemas de comunicación por la dificultad de acceso que tiene, razón por la cual se creó un proyecto eléctrico con plantas solares donde se logró electrificar a más de 50 familias (162 beneficiarios) favoreciendo a los sectores de El Triunfo, Agualinda, Villavicencio, Vistahermosa, Versalles, Santa Lucia, Curtal, La ilusión. Alto de Cristal y La Cristalina.

El servicio de acueducto es muy deficiente, tiene una baja cobertura en la zona rural. Los predios ubicados en la zona sur del municipio (desde el corregimiento de Batatalito hacia el sur) no cuentan con servicio de agua potable. Los pobladores rurales captan el agua por medio de microcuencas. Sin embargo, estos sistemas no cuentan con planta de tratamiento. Con relación al servicio de

internet y telecomunicaciones en el municipio, se tiene una cobertura inferior al 20% en la parte rural. Los sectores de San Antonio Indígena, Cristalina, y Batatalito tienen antenas instaladas. Sin embargo, estas no están en funcionamiento. El servicio de internet presenta una cobertura baja y los suscriptores en su mayoría se ubican en la cabecera municipal.

En cuanto a las instituciones educativas en San José de Uré hay un total de 8 instituciones oficiales, una ubicada en la zona urbana que ofrece hasta secundaria y 7 en la zona rural a cargo de la Secretaría de Educación Departamental en coordinación con la Secretaría de Educación Municipal.

No obstante, el municipio cuenta con presencia institucional como notaría, registraduría, corresponsales bancarios, juzgado promiscuo, Corporación Autónoma Regional de los Valles del Sinú y del San Jorge (CVS) y la Unidad Departamental de Gestión del Riesgo de Desastres (UNGRD). En contraste, no hay sede física del SENA que pueda fortalecer los procesos de aprendizaje entorno al sector agricultura.

Desafortunadamente el municipio de San José de Uré no tiene un distrito de riego que permita beneficiar a los agricultores del municipio y fortalecer las líneas productivas y pecuarias que hacen presencia en el área rural. Los jagüeyes que los productores han podido construir suplen mínimamente la ausencia de los distritos y canales de riego.

Sobre los predios del municipio se ha potenciado la participación de las mujeres rurales en asociaciones, quienes se dedican a la cadena productiva de piscicultura. Además, algunas mujeres son líderes comunitarias y trabajan con las comunidades indígenas, donde también hay artesanas. Los jóvenes rurales, en cambio, tienen pocos programas que los involucren en el desarrollo del territorio. El adulto mayor en el campo recibe asistencia social por parte de las instituciones públicas.

A su vez, el municipio de San José de Uré cuenta con diferentes asociaciones con enfoque agropecuario, entre la más reconocidas está Asogente, conformada por la población en general del municipio. Actualmente con la Agencia de Renovación del Territorio se están reestableciendo 59 hectáreas de cacao en el municipio. Esta es la única asociación activa en temas agropecuarios que existe en el municipio.

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

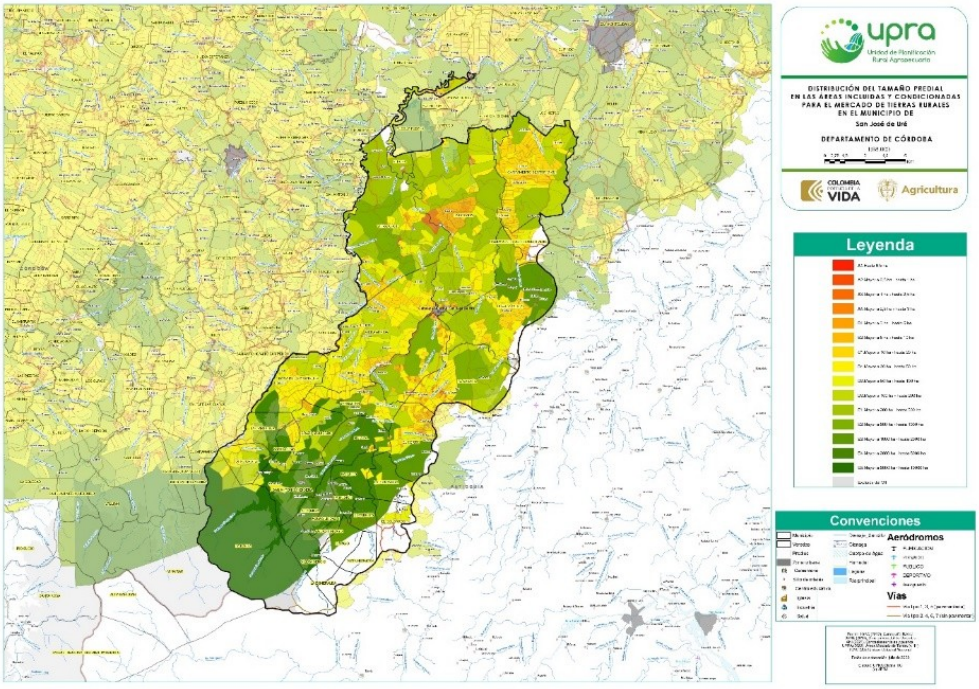
4.27.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Como una de las posibles consecuencias de la baja presencia institucional, los tiempos de desplazamiento a la ORIP más cercana y los altos costos en los procesos notariales y registrales el municipio presenta una informalidad en la tenencia de la tierra de entre el 50% y el 75%, en el que las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2020b). No obstante, los títulos que predominan en su mayoría son cartas-venta, compraventas y sucesiones sobre predios en los que oscilan predominantemente tamaños mayores a 10 hasta 20 hectáreas. Los grandes terrenos sí cuentan con títulos de propiedad privada. La población para poder formalizar las escrituras, se dirigen al círculo registral ubicado en el municipio de Montelíbano.

San José de Uré se clasifica en la categoría de ruralidad rural, puesto que es un municipio que tiene cabecera de menor tamaño (menos de 25.000 habitantes) y presenta densidad poblacional intermedia (entre 10 hab/km2 y 100 hab/km^2) (DNP, 2014)

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

Figura 30. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de San José de Uré



Fuente: UPRA (2023).

4.27.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

El municipio de San José de Uré al tener una población inferior a los 30.000 habitantes tiene como instrumento de ordenamiento territorial un Esquema de Ordenamiento Territorial - EOT, el cual se adoptó mediante el Acuerdo 003 de marzo de 2010 y definió como largo plazo diciembre de 2023. No obstante, no se tuvo acceso al mismo. Sin embargo, para el año 2019 se adelantó un proceso de revisión y ajuste al EOT, del cual no se tiene el documento final, solo se cuenta con el proyecto de Acuerdo del año 2019, documento sin oficializar (no posee número de Acuerdo ni firma). En temas normativos, el EOT establece los siguientes usos del suelo rural: agropecuario, forestal, minero y de protección y conservación del medio ambiente y de los recursos naturales. En la siguiente tabla se especifica los usos de suelo establecidos para el suelo rural según la clase de suelo.

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

Tabla 25. Usos del suelo rural del municipio de San José de Uré

Categoría de uso	Usos principales	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
Conservación y protección	-Conservación -Protección - Preservación	- Recreación	- Turismo	- Residencial - Industrial grupo A - Industrial grupo B - Agricultura
Áreas de producción pecuaria	-Ganadería extensiva - Ganadería semiintensiva	- Residencial campestre - Agricultura de subsistencia - Asentamientos humanos	- Agricultura semimecanizada	- Agricultura mecanizada
Áreas de producción Agrícola	- Agricultura semimecanizada	-Conservación protección - Residencial campestre	- Quemas - Agricultura semimecanizada - Agricultura mecanizada	- - Minería - Producción acuícola - Uso de químicos - Producción de explosivos
Áreas de producción forestal	- Aprovechamiento forestal	- Sistemas agrosilvopastoriles - Producción acuícola - Residencial campestre	- Industria - Minería	- Residencia urbana
Áreas de producción minera	- Minería	-Conservación -Protección - Recuperación	- Sistemas agroforestales - Sistemas agrosilvopastoriles - Residencial campestre - Asentamientos humanos	- Residencia urbana

Fuente: Alcaldía Municipal de San José de Uré (2019).

De otra parte, el municipio cuenta con una extensión de área protegida de aproximadamente 1.609,52 hectáreas constituidas por el Parque Nacional Natural Paramillo. Sin embargo, en esta región se presentan grandes conflictos

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

por el uso del suelo, ya que la intervención y transformación de las coberturas naturales es alta, como consecuencia del desarrollo de actividades agropecuarias, los cultivos ilícitos y la minería generado la pérdida progresiva de bosque natural.

Referente a la población, la mayor parte de esta se ubica en la cabecera municipal y en los corregimientos, ya que por temas de orden público la población se ha desplazado a lo urbano, no obstante, esta sigue manteniendo una relación fuerte con las actividades agropecuarias que son en últimas, la principal fuente de sus ingresos con el desarrollo de actividades agropecuarias tradicionales, como cultivo de yuca, arroz, maíz, entre otros, la cría de ganado y de actividades ilegales como el cultivo de coca y la minería de oro.

Respecto a la minería, en el municipio existe actualmente 4 títulos mineros activos reportados por la Agencia Nacional de Minería (ANM) la mayoría de estos títulos son de mediana o gran escala, entre los que destaca el otorgado a la empresa Cerro Matoso S.A., a su vez hay 13 solicitudes mineras en estado de evaluación. San José de Uré posee un potencial alto para la extracción de carbón, mineral de hierro, cobre, níquel, plata, oro, platino, cromo, cobalto, carbón metalúrgico, carbón térmico y materiales para la construcción (Alcaldía Municipal San José de Uré, 2022)

El municipio de San José de Uré es considerado como el segundo palenque latinoamericano, por lo que el turismo que predomina en esta jurisdicción es el turismo cultural enfocado a la memoria ancestral. Sin embargo, es poco el impacto económico que este tiene en el municipio.

Por último, el municipio hace parte del Programa de Desarrollo con Enfoque Territorial- PDET creado por el decreto 893 de 2017. Es un Programa enfocado a dar celeridad a los instrumentos de la Reforma Rural Integral y el Decreto-Ley 902/2017 en los territorios más afectados por el conflicto armado, la pobreza, entre otros. Resultado de esta categorización del municipio, se han hecho diferentes proyectos de inversión, uno de ellos es enfocado a la red vial del tramo

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

que va desde la cabecera urbana hacia el corregimiento de Versalles. Otro proyecto ya con enfoque agrícola es el del cacao, en el que se establecieron 59 hectáreas con la Agencia de Renovación del Territorio reactivando así esta línea productiva, y a futuro, se aprobó la construcción del puente en el corregimiento de Versalles.

4.27.4. Dimensión ordenamiento productivo agropecuario

Una de las líneas productivas más importantes en el municipio es la agricultura tradicional de auto-subsistencia, que garantiza la seguridad alimentaria de cada campesino. Los productos agrícolas más representativos en este territorio son el plátano con una producción de 1.550 ton/año y un área sembrada de 165 hectáreas, papaya con 1.020 ton/año y un área sembrada de 70 hectáreas, yuca y arroz con una producción de 532 ton/año, un área sembrada en yuca de 50 hectáreas y de arroz 200 hectáreas, maíz con 225 ton/año y un área sembrada de 90 hectáreas, ñame con 120 ton/año y un área sembrada de 20 hectáreas (IGAC, 2022). Para el caso del cacao, las zonas productoras son Brazo Izquierdo, Versalles, San Pedrito, Batatalito, La Cabaña, El Cerro, El Triunfo, Colorado, La Primavera y Batal (Alcaldía Municipal San José de Uré, 2020).

En cuanto al cacao, este cultivo se ubica en la parte norte del municipio, se tiene un área sembrada de 75 hectáreas, para los sectores de Colorado y Vista Hermosa hay 20 hectáreas adicionales, teniendo un hectareaje total sembrado de 95 hectáreas aproximadamente, con una producción de 0,70 ton/ha al mes. Este producto es principalmente para consumo interno.

Seguidamente, se tiene el cultivo forestal (caucho), donde las zonas productoras de caucho son La Cabaña, Las Marías, Pueblo Guapo, Don Pio, Can Medio, El Brillante, El Cerro, Santa Lucía, Viera Arriba, Versalles, Brazo Izquierdo y Viera Abajo (Alcaldía Municipal San José de Uré, 2020). Se tiene aproximadamente 1.000 hectáreas sembradas y produciendo y un área estimada de 600 hectáreas de cultivo en levante, para un total sembrado de 1.600 hectáreas en caucho. La empresa ESLATEX se abastece de más del 50% de las plantaciones de San José

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

de Uré, también se distribuye el caucho en láminas y chipas para la ciudad de Medellín y de Bogotá.

En el municipio no se tienen procesos de transformación, para el caso del caucho, algunos productores lo venden en laminado, pero lo que predomina es la venta en litros. No obstante, al interior del municipio hay intermediarios que compran el caucho en líquido y lo venden en seco.

Tabla 26. Área y rendimiento de los principales cultivos en San José de Uré

CULTIVO	ÁREA COSECHADA (ha)	RENDIMIENTO Ton/ha
Arroz Secano Manual	154,00	2,38
Maíz Amarillo Tradicional	112,60	0,45
Yuca consumo en fresco	54,00	10,00

Fuente: UPRA (2022).

Referente a la ganadería que es otro renglón importante en la economía de este municipio, se tiene un estimado de 23.020 cabezas de ganado, doble propósito (PDM, 2019). La ganadería ocupa amplias extensiones de tierra y esto demanda mayores áreas de pastoreo, diariamente se produce 3 litros de leche en condiciones normales. En el municipio no se cuenta con centros de acopio.

El jornal oscila entre los $40.000 y $45.000 jornada completa (7:00am – 5:00pm) sin incluir almuerzo. Fue informado en la entrevista, que las personas que trabajan en las caucheras ganan por porcentaje dependiendo de lo que se logre rayar, donde el productor de caucho maneja la figura de "al partir", lo que indica que se da un porcentaje de la utilidad generada. En una hectárea una persona se estaría ganando aproximadamente un mínimo.

A manera de aspectos positivos, el municipio presenta tierras muy fértiles, cuenta con variedad de pasturas por lo que la línea de producción pecuaria, específicamente la ganadería es un renglón importante en su economía y considerando la ubicación geográfica que tiene San José de Uré, beneficia la producción agrícola.

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

Lo contrario, lo que no favorece mucho al municipio es en primer medida el orden público por la presencia de grupos armados al margen de la Ley, a su vez, la informalidad que se tiene en el municipio perjudica los proyectos de inversión en esta región. Asímismo, la falta de accesibilidad de las veredas del municipio por falta de conectividad vial no permite aumentar el potencial económico que tiene esta jurisdicción. Pese a que un reglón importante en la economía del municipio es la ganadería, se debe apoyar y fortalecer el sector agrícola, ya que por la falta de tierra y los conflictos de uso que se han desarrollado en aquellas tierras destinadas a la agricultura y que hoy día se están utilizando para otros fines, o están siendo subutilizandas por los grandes terratenientes ha limitado el crecimiento económico del municipio en su línea productiva agrícola.

4.27.5. Dimensión económica

En la entrevista realizada se indicó que la figura del arriendo de la tierra en el municipio no se da, no es muy común. No obstante, los precios comerciales que se encuentran en el municipio se ven influenciados directamente por la conexión vial que tengan los predios (acceso), ya que en general todo el municipio es muy productivo.

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

Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: corresponde a las zonas más económicas del municipio por ser las más lejanas de la cabecera municipal y se ubican hacia la zona sur. Presentan topografía d: fuertemente inclinada, e: ligeramente escarpada y f: moderadamente escarpada. No cuentan con cobertura del servicio de energía y el acceso al agua es poco. Esta zona tiene presencia de grupos armados y hay cultivos ilícitos principalmente en las zonas que limitan con el departamento de Antioquia. Presenta valores potenciales entre 19 a 26 puntos.

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Estos sectores presentan limitaciones con la prestación del servicio de la energía eléctrica y el acceso al agua, a su vez son susceptibles a fenómenos de inundación. No cuentan con buena accesibilidad vial y sus valores potenciales oscilan entre 70 y 76 puntos.

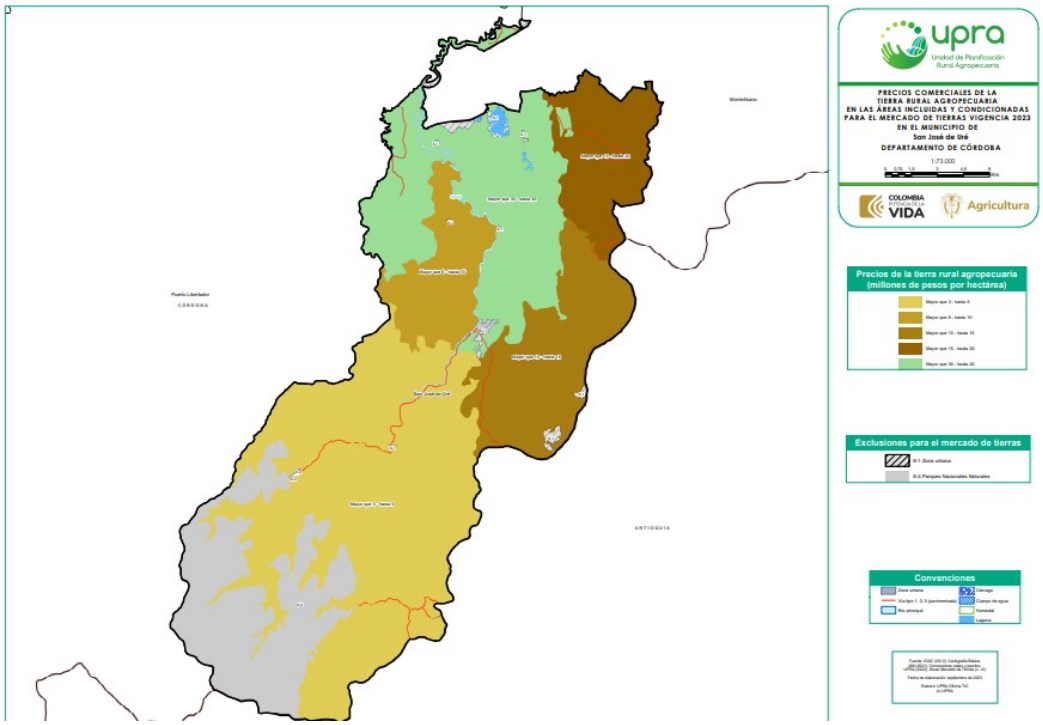
Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: son tierras ubicadas predominantemente en Pueblo Guapo y La Cabaña que presentan topografía plana (pendiente a) a ligeramente escarpada (pendiente e), con suelos de media capacidad productiva, cuyos valores potenciales están ente los 30 y 73 puntos, indicando ser suelos que van de ser catalogados como malos hasta buenos.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: son tierras productivas, con predominio de valor potencial de 44 a 73 puntos, indicando ser suelos que van de ser regulares hasta suelos catalogados como buenos. Presentan regular acceso vehicular y se encuentran próximas a la cabecera municipal.

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: Este es el rango de precio más elevado de todo el municipio, corresponde a las zonas próximas a la cabecera urbana de San José de Uré. Así mismo, los suelos tienen valores potenciales mayores a los 44 puntos hasta los 80 puntos indicando ser tierras regulares hasta catalogadas como buenas. Cuenta con buen acceso vial.

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

Figura 31. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en San José de Uré

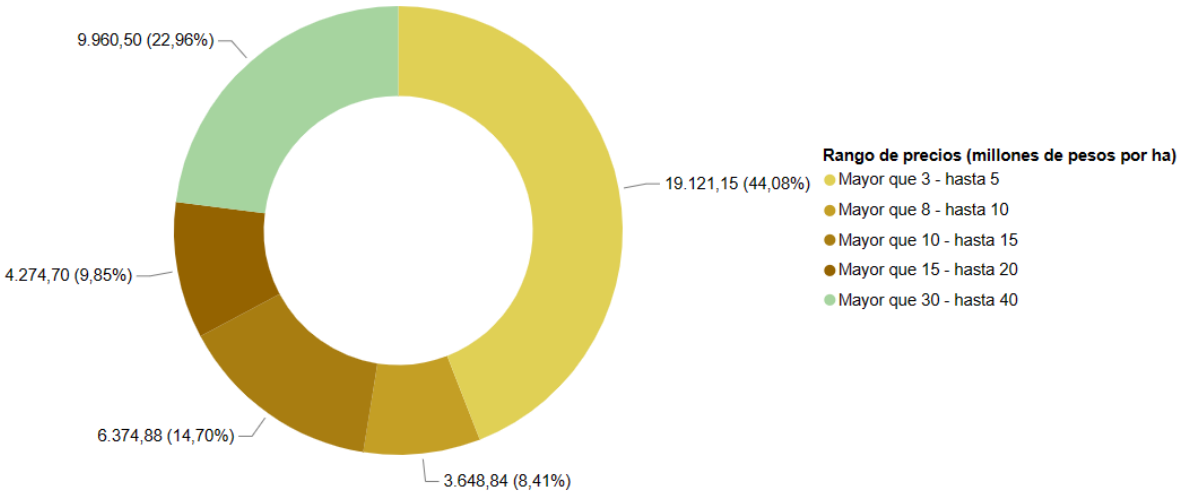


Fuente: UPRA (2023).

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea con un 44,08% de las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras.

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

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



Fuente: UPRA (2024).

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

Tabla 27. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de San José de Uré

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominante	Tiempos de desplazamiento predominante	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 3 hasta 5	19.121,15	La Esmeralda, Villavicencio, La Danta, Vista Hermosa, El Pavo, Agua Linda II, Agua Linda I, Alto Mira, El Colorado, El Triunfo, La Ilusión, Alto Cristal, Batalito, Brazo Izquierdo, La Cristalina, Versalles y Viera Arriba.	19 a 26 puntos	Entre 2 y 3 horas	Mayor a 20 hasta 50 hectáreas	Agrícola, pecuario y forestal
Mayor que 8 hasta 10	3.648,84	Viera Abajo sector oriental	70 a 76 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 10 hasta 20 hectáreas	Agrícola y pecuario
Mayor que 10 hasta 15	6.374,88	Pueblo Guapo, La Cabaña	64 a 69 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 10 hasta 50 hectáreas	Agrícola y pecuario

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

Mayor que 15 hasta 20	4.274,70	Campamento sector Miami, Campamento sector Brillante	47 a 52 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 10 hasta 20 hectáreas	Agrícola, pecuario y minero
Mayor que 30 hasta 40	9.960,50	Flecha, Viera Abajo sector occidental, La Dorada, Pueblo Guapo sector nor-oriental.	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 hasta 10 hectáreas	Agrícola y pecuario

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio no existe oferta para el arrendamiento de tierras rural.

4.27.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San José de Uré

El mercado de tierras en el municipio de San José de Uré se ve fuertemente marcado por el acceso a los predios, donde los precios comerciales más altos en el municipio corresponden a las tierras que se ubican cerca al casco urbano y a su vez cuentan con acceso vial.

La zona rural del municipio de San José de Uré concentra su economía en diferentes líneas productivas, para el caso de la agricultura sus actividades se enfocan mayoritariamente a la auto subsistencia de sus pobladores. En general, en el municipio se presentan cultivos de cacao, el plátano, la papaya, la yuca, el arroz, el maíz, el ñame, frutales, entre otros. A su vez, el municipio es uno de los grandes productores de caucho en el departamento. La producción de los pequeños productores es limitada por el acceso a la tierra, ya que las grandes extensiones de tierra se encuentran en manos de terratenientes y a su vez la tecnificación es escasa generando rentabilidades bajas. En la línea pecuaria, el municipio tiene una población bovina promedio de 23.024 cabezas de ganado en su mayoría doble propósito, ceba, levante y cría.

De otra parte, las actividades económicas como la agricultura, la ganadería y la minería han creado presiones en el territorio, específicamente en las zonas que limitan con el PNN Paramillo, ocasionando la expansión de la frontera agrícola hacia los ecosistemas estratégicos del municipio (bosques naturales).

La cercanía que tiene el municipio de San José de Uré con el departamento de Antioquia ha contribuido en el desarrollo económico del municipio, dado que se tiene acceso directo a diferentes servicios comunales, educativos, institucionales y económicos, incrementado los precios de la tierra rural. Así mismo, este territorio se ha beneficiado significativamente por las regalías que le ingresan resultado de la extracción de recursos no renovables en sus suelos como es el

caso del níquel. Sin embargo, esta situación no ha tenido impactos positivos, por los problemas socio-ambientales y la degradación de los recursos naturales que han aparecido resultado de las actividades mineras.

La actividad minera que se realiza en el municipio ha generado un alza considerable en los precios de la tierra, así como del costo de la mano de obra.

El municipio de San José de Uré a través de su historia ha presentado problemas de orden público por la presencia de grupos armados al margen de la ley, lo cual ha influido negativamente en la valoración de las tierras y en su valor por metro cuadrado, ocasionado por la baja demanda de tierras. De manera similar, las tensiones y conflictos que se viven en torno al inadecuado uso del suelo por falta de control en aquellas tierras destinadas a la agricultura y que hoy día se están utilizando para otros fines, o están siendo subutilizandas por los grandes terratenientes, ha limitado el crecimiento económico en el municipio.

La concentración de la tierra en pocas manos genera inequidad y se convierte en un conflicto social en esta región. Muchas familias no poseen tierras o, si la tienen, la extensión puede ser insuficiente, para atender las necesidades mínimas de alimentación y consumo básico.

4.28. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de San Pelayo

4.28.1. Dimensión contextual

El municipio de San Pelayo se encuentra en la subregión denominado Sinú Medio, conformado por los municipios de Montería, Cereté, Ciénaga de Oro, San Pelayo y San Carlos, delimitado de la siguiente manera: Al norte con los municipios de Santa Cruz de Lorica y Cotorra, al oriente con los municipios de Chima y Ciénega Oro, al sur con los municipios de Cereté y Montería y al occidente con el municipio de Puerto Escondido.

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

De acuerdo con la información estadística de la UPRA (2024) el municipio de San Pelayo presenta un área total de 44.199,37 hectáreas, de la cual el 60% de su área son pendientes planas con rangos de pendiente menores al 3%. Solo el 0,74% del área municipal se clasifica en topografías fuertemente inclinadas con rangos de pendiente 12-25%, siendo estas las topografías más altas presentadas en el municipio.

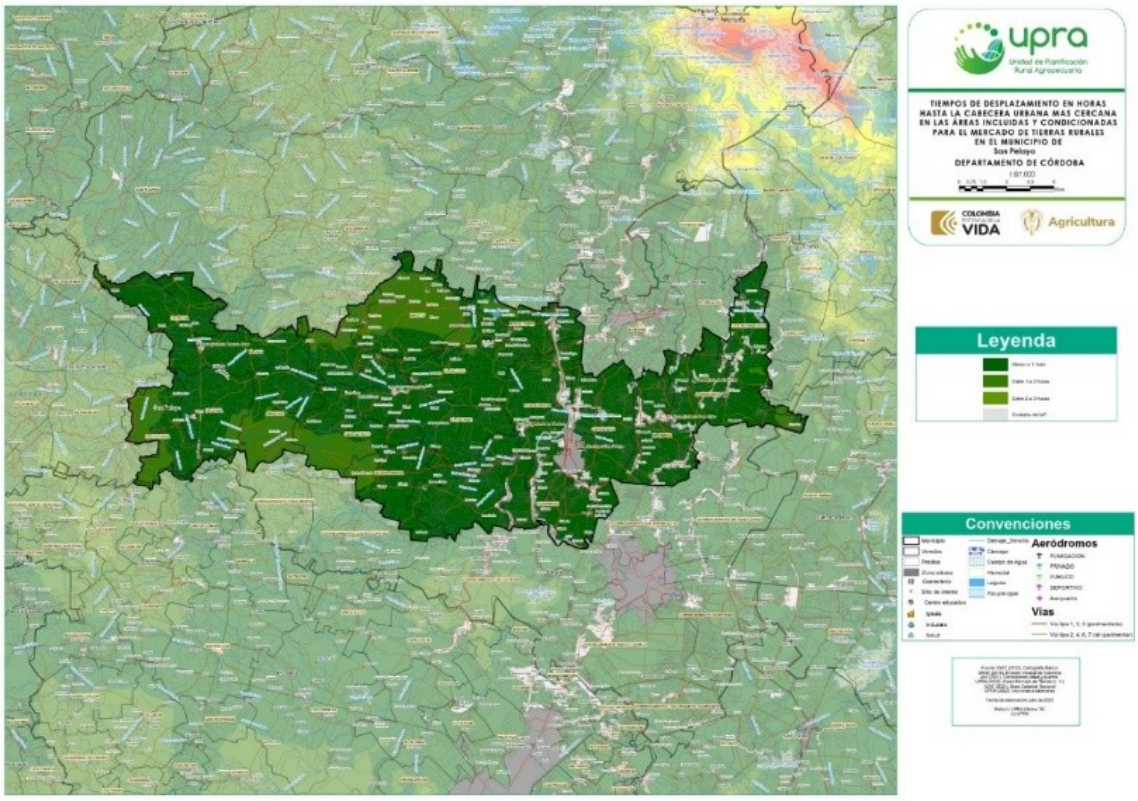
En cuanto al clima, el municipio de San Pelayo de acuerdo con el Plan de Desarrollo Municipal (PDM) se caracteriza por un clima cálido. Con base en la clasificación de zonas de vida de L.R Holdridge, toda el área en estudio, corresponde a un bosque seco tropical (bs-T) con temperatura promedio de 28°C, y precipitaciones entre los rangos de 500-1000 en la parte más occidental, por su cercanía al frente costero del departamento de Córdoba y entre 1000 – 1500 en el pie de colina vecino al plano inundable incluido este. (Alcaldía Municipal de San Pelayo, 2020, p. 22).

De conformidad con el Plan de Desarrollo Municipal de San Pelayo, la división política del municipio comprende los corregimientos de Carrillo, Sabananueva, Buenos Aires, Bongamella, Las Guamas, Puerto Nuevo, San Isidro, Valparaíso, Pelayito, El Chiquí, La Madera, El Retiro y El Obligado (Alcaldía Municipal de San Pelayo, 2020, p. 27).

Los corregimientos ubicados en el oriente del municipio tienen una buena conectividad de vías. De acuerdo con las entrevistas semi estructuradas para los corregimientos como Bongamella, La Madera y Buenos Aíres, las cuales se encuentran ubicados en el occidente del municipio de San Pelayo, se están realizando actividades para pavimentar las vías. Las Veredas de difícil acceso, son el Abanico, Pajonal, el Morrocoy, cuando llueve en los mencionados sectores es imposible transitar por ellas. En términos generales las distancias del municipio son menores a una (1) hora.

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

Figura 33. Mapa de tiempos de desplazamientos en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en San Pelayo



Fuente: UPRA (2023).

El servicio eléctrico en el municipio cuenta con una cobertura estimada del 90%. Respecto al acueducto la cobertura se presenta especialmente en los corregimientos, pero específicamente en la zona rural, esta se suple en pozos artesanales, ya que no existe en red de acueducto en el perímetro rural. En cuanto a la conectividad de internet en el perímetro rural depende del operador y es de regular calidad.

La presencia institucional se resalta el Banco Agrario, sucursales de Bancolombia, Notaria e ICA, no se encuentran oficina de instrumentos públicos, cuenta con infraestructura del SENA. El municipio de San Pelayo cuenta con 68 establecimientos educativos entre instituciones y centros educativos, 5 en la

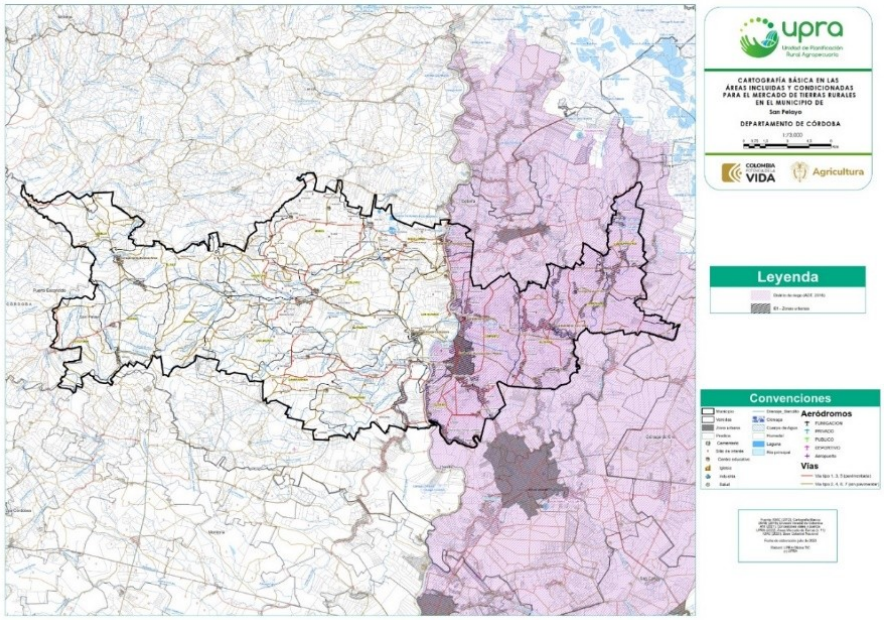
Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA)
Calle 28 Nº 13-22, Torre C, piso 3. Edif. Palma Real. Bogotá, Colombia.
+57(601) 552 9820, 245 7307
www.upra.gov.co

zona urbana y 63 en la zona rural (Alcaldía Municipal de San Pelayo, 2020, p. 27).

Los servicios de salud en el municipio de San Pelayo son atendidos por la E.S.E. CAMU de San Pelayo de primer nivel de complejidad. Cuenta con once puestos de salud en los diferentes corregimientos: Las Guamas, El Chiquí, Sabana Nueva, Buenos Aires, Caño Viejo, Puerto Nuevo, San Isidro, Bonga Mella, El Obligado, La Madera y Carrillo. Los cuales se encuentran en estado regular, sin la dotación necesaria y sin el personal médico adecuado, acorde con las normas existentes. (Alcaldía Municipal de San Pelayo, 2020, p. 33).

Existe Distrito de Riego que llega a Montería, por los drenajes de La Doctrina y Mocarí, el cual se ubica al costado oriental del río Sinú, estas zonas son las mejores tierras y más productivas donde se encuentra agricultura tecnificada. Es una zona de gran importancia para el mercado de tierras toda vez que los mayores valores por hectárea de terreno rural se encuentran dentro del polígono del Distrito de Riego.

Figura 34. Mapa de ubicación Distrito de Riego San Pelayo



Fuente: UPRA (2023).

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

De acuerdo con los datos demográficos de San Pelayo la proyección de población 2018 municipal presenta 51.838 habitantes (DANE, 2018); sin embargo, en la Ficha Territata del Municipio y en el Visor del DANE a 2018 registra una población efectivamente censada de 40.617 personas, de los cuales, 8.605 se localiza en la zona urbana y 32.012 en la zona rural, del total de la población el 50,6% son hombres y el 49,4% mujeres aumentando la participación en la población total respecto a los censos anteriores. El municipio de San Pelayo cuenta con una Asociación de mujeres y participan en el proyecto piscícola "Ropicante" con 40 mujeres rurales. Las entrevistas semiestructuradas indican que por falta de fuentes de trabajo y de estudio, los jóvenes migran hacia Montería o Sincelejo, el impacto es que no hay relevo generacional para las labores del campo.

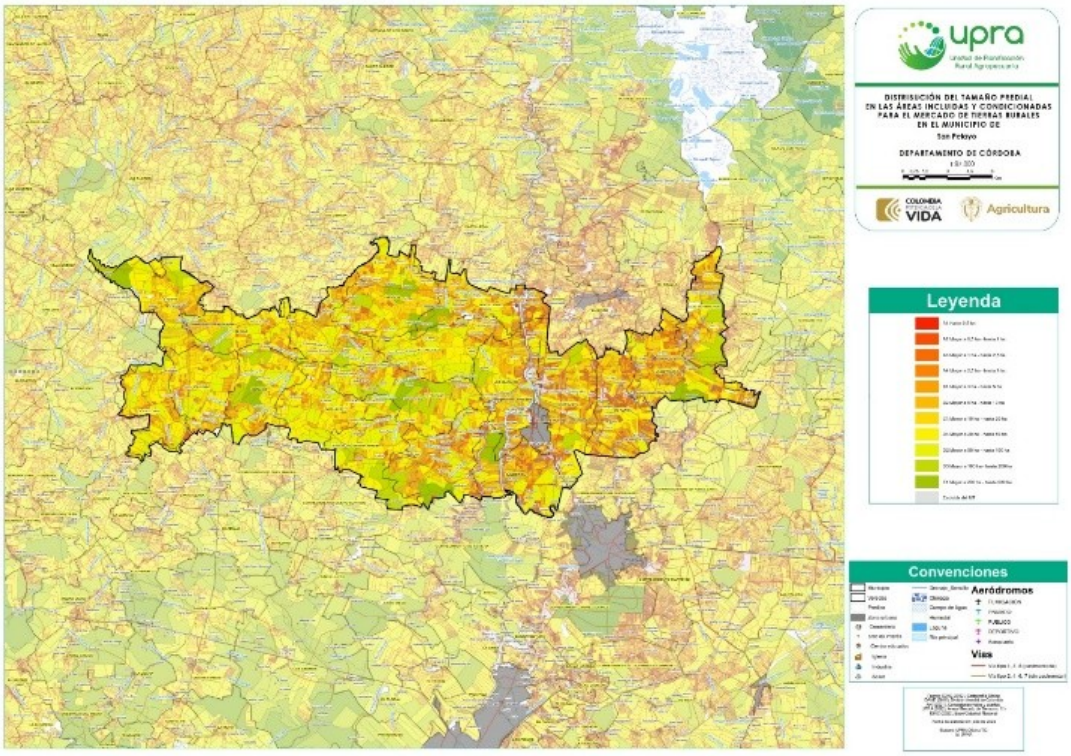
En relación al componente de seguridad, el municipio de San Pelayo presenta un nivel riesgo Bajo de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV (UARIV, 2022).

4.28.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

En el municipio predomina la informalidad de la tenencia de la tierra y es costumbre las transacciones por medio del documento denominado "Carta Venta". De acuerdo con los índices de informalidad (UPRA, 2020b), el municipio de San Pelayo presenta informalidad mayor del 50 hasta el 75%. De acuerdo con la distribución de tamaño predial de la UPRA (2023) el 64,69 % de los predios presentan áreas de terreno menores a 5 hectáreas, lo cual evidencia una predominancia importante al fraccionamiento de la tierra en el municipio.

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

Figura 35. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de San Pelayo



Fuente: UPRA (2023).

El municipio de San Pelayo se clasifica en la categoría de ruralidad rural, el cual corresponde a los municipios que tienen cabeceras de menor tamaño (menos de 25.000 habitantes) y presentan densidades poblacionales intermedias entre 10 hab/km^2 y 100 hab/km^2 (DNP, 2014, p. 12)

4.28.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) vigente es del año 2.000 "Por el cual se adopta el Plan Básico De Ordenamiento Territorial Municipal (PBOT) 2000 - 2009, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio".

Los usos de suelo rurales definidos en el citado PBOT del municipio de San Pelayo se divide en dos grandes grupos: desarrollo agropecuario y suelos de protección.

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

El Desarrollo agropecuario se divide en cinco categorías: agropecuaria semi-intensiva, agropecuaria extensiva, agropecuaria semi-extensiva y agropecuaria intensiva. La ganadería como principal actividad económica del municipio es la reglada normativamente y los usos presentan la siguiente definición:

Tabla 28. Usos del suelo rural del municipio San Pelayo

Categoría de uso	Definición	Usos Principales	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
Desarrollo Agropecuario					
DA-1 Área de actividad agropecuaria semi extensiva (a orilla del río Sinú)	Área del plano anegadizo, de drenaje natural pobre, en la orilla occidental del río Sinú, de relieve plano a ligeramente plano. Área de utilización agropecuaria en época de estiaje. La implementación de cultivos está sujeta a las zonas más altas y a procesos de adecuación de tierras.	1,3,5,8	2,10,11,14,15,16	12	7,9,17
DA-2 Área de actividad agropecuaria extensiva	Los suelos de esta zona se presentan en relieves que van desde ondulados a semi escarpados; se emplaza en la franja que va desde los 50 a los 200 msnm. Son excesiva a imperfectamente drenados, con buena disponibilidad de nutrientes. La disponibilidad de agua es baja.	1,3,4,5,7,8,9	2,10,12,13,15,16,17	14	17

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

Categoría de uso	Definición	Usos Principales	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
DA-3 Área de actividad agropecuaria semi extensiva	Área de lomas y laderas, de relieve ondulado y moderadamente erosionadas. El proceso erosivo es ligero y se encuentra en una fase en la que técnicamente puede ser controlado a través de técnicas económicas, respetuosas del paisaje y de fácil implementación.	1,3,4,5,8,10,11	2,11,15,16	6,7,9,14	13,17
DA-4 Área de actividad agropecuaria intensiva	Área de relieve plano, de buena fertilidad; con mediana disponibilidad de agua. Actualmente está sujeta a inundaciones por precipitaciones.	1,5,6,7,9	2,12,13,15,17	8,15	17
DA-5 Área de actividad agropecuaria semi intensiva	Área de relieve plano, de buena fertilidad, con baja disponibilidad de agua.	1,5,6,9	2,7,8,12,14	11,15	13,17
Protección					
PR-1 Área de actividad para el aprovisionamiento de servicios públicos	Áreas que forman parte del sistema de aprovisionamiento de servicios públicos o para el establecimiento de zonas de amortiguación en sitios destinados para la disposición de residuos sólidos y	1,2	4,16	Sin uso restringido	5,6,7,8,9,11,12,13,14,15,17

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

Categoría de uso	Definición	Usos Principales	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
	líquidos.				
PR-2 Área de reservorios	Zonas de almacenamiento de agua para consumo humano y actividades económicas no contaminantes.	1,2	11,16	Sin uso restringido	3,4,5,6,7,8,9,12,13,14,15,17
PR-3 Área de actividad para el manejo especial La Calmanera	Área de recuperación ambiental, para uso mixto, permitiendo que los espejos de agua recepcionen la precipitación y escorrentía local, alternando su aprovechamiento en sectores de orillares con cultivos con baja tecnificación o aplicación de técnicas tradicionales en cultivos transitorios.	1,3,5	2,4,8,11	12,14	6,7,9,13,15,17
PR-4 Área de ronda hidráulica y cuerpos de agua	Comprende las franjas paralelas a los cauces de las corrientes y cuerpos de agua, de 30 metros para los ríos, caños y canales y de 10 metros para los arroyos principales y tributarios.	1,2,3,4	16	Sin uso restringido	17
PR-5 Área de actividad para el manejo especial	Zona de interés para la protección y conservación de recursos naturales y del medio ambiente.	1,2,4	3,12,16	5,11	6,7,8,9,13,14,15,17
PR-6 Área de humedales	Comprende las áreas de recuperación, protección,	1,3,11	2,4,14	5	6,7,8,9,12,13,14,15,17

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

Categoría de uso	Definición	Usos Principales	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
	conservación y aprovechamiento de humedales.				

Fuente: Alcaldía Municipal de San Pelayo (2000).

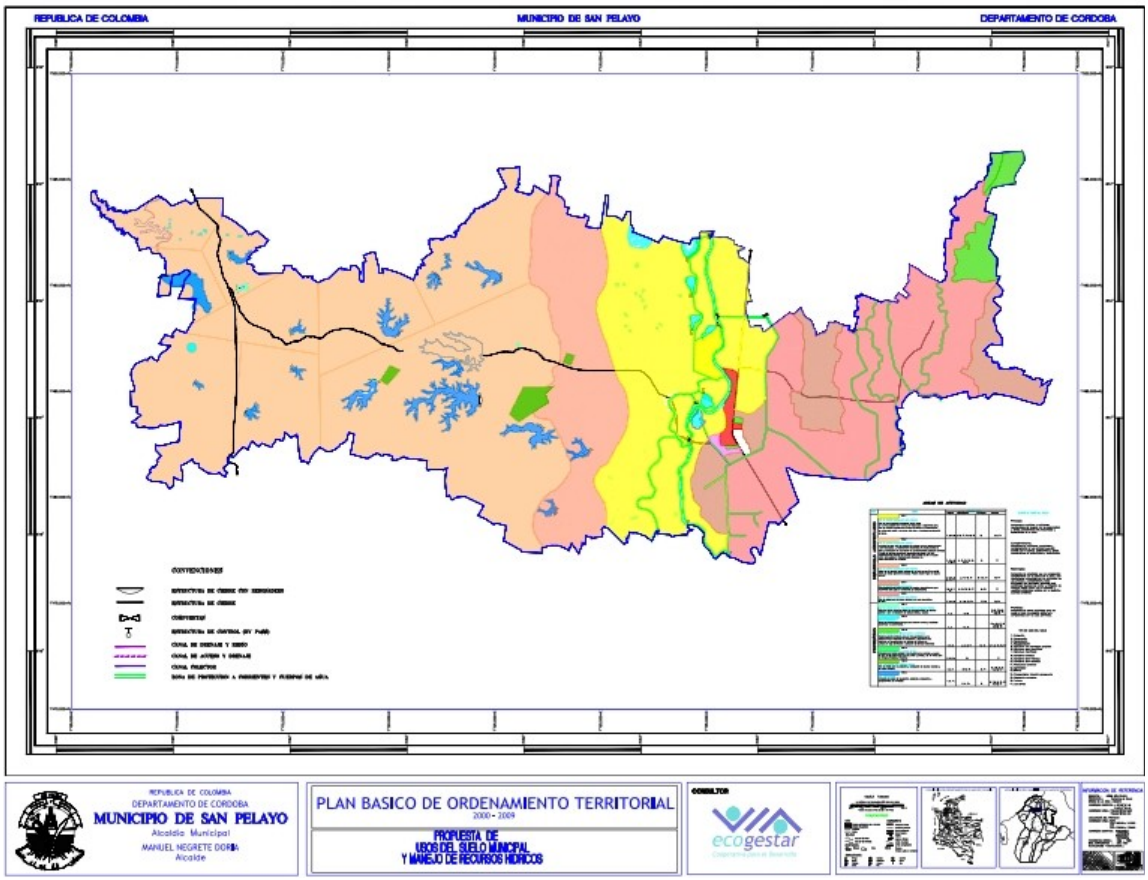
Los códigos de la tabla anterior son los tipos de uso del suelo definidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, los cuales se señala seguidamente:

1. Protección
2. Conservación
3. Rehabilitación
4. Revegetalización
5. Agricultura con tecnología apropiada
6. Agricultura semi-tecnificada
7. Agricultura tecnificada
8. Ganadería extensiva
9. Ganadería semi-intensiva
10. Ganadería semi-extensiva
11. Piscicultura comercial
12. Agroforestal
13. Minería
14. Procesamiento industrial agropecuario
15. Residencial campestre
16. Turismo
17. Los demás.

El uso más predominante en el municipio de San Pelayo es el uso agropecuario extensivo (DA-2) que se localiza al occidente del municipio y el agropecuario-semi-extensivo en las colindancias de la zona urbana del municipio donde se presentan los valores más altos de la tierra rural agropecuaria.

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

Figura 36. Zonificación de usos rurales San Pelayo



Fuente: Alcaldía Municipal de San Pelayo (2000).

En el municipio no se presentan usos campestres o condominios salvo una pequeña influencia de compra de parcelas de una o dos hectáreas para construir algunas casas campestres que no generan conflictos de usos. El principal impacto ambiental del municipio es el humedal de la ciénaga de la Pacha, clasificada como suelo de protección, generando conflictos de uso de suelo toda vez que sus zonas colindantes y explotación es una de las principales fuentes de trabajo y desarrollo del municipio. El mencionado humedal ha presentado una reducción significativa.

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

4.28.4. Dimensión ordenamiento productivo agropecuario

Las principales líneas productivas son la ganadería y agricultura especialmente maíz, yuca, ñame, algodón, frijol, plátano. Los productos son comercializados en los municipios de Cereté, Barranquilla y Cartagena.

De acuerdo a las entrevistas semiestructuradas realizadas en agosto de 2023 la yuca puede tener costos de establecimiento entre $ 5.500.000 a $ 8.500.000 con rendimientos promedio de 12 toneladas por hectárea. Los costos de establecimientos para el plátano varían entre $10.000.000 y $ 12.000.000 con rendimientos de 8 a 12 toneladas por hectárea. Para el frijol los costos de establecimiento pueden estar entre $ 2.500.000 y $ 3.000.000 con rendimiento de 1 a máximo 4 toneladas por hectárea. Respecto del algodón los costos de establecimientos varían entre $ 7.000.000 y $ 8.000.000 con rendimientos promedios de una tonelada por hectárea, finalmente, el maíz tradicional presenta costos de establecimiento entre $ 6.000.000 y $ 7.000.000.

La ganadería es de doble propósito cada cabeza criolla en promedio produce máximo 3,5 litros de leche. La capacidad de carga es de 1,5 cabeza por hectárea. La leche que se produce en la región la compra la empresa COLANTA y otras empresas de lácteos locales que producen quesillos y los comercializan en la ciudad de Medellín.

En el municipio es escasa la mano de obra joven, la gran mayoría son personas mayores de 50 años. El jornal diario se paga a $ 30.000 y el horario es de 6:00 a.m. a 2:00 p.m.

La tabla 34 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.

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

Tabla 29. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Pelayo

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Maíz amarillo Tecnificado	945,00	6,00
Maíz amarillo Tradicional	115,00	4,00
Maíz blanco Tecnificado	1.400,00	6,00
Maíz blanco Tradicional	40,00	4,00
Arroz Riego	100,00	5,95
Ají	18,00	6,00
Berenjena	12,00	6,00
Habichuela	2,00	9,00
Tomate	3,00	6,00

Fuente: UPRA (2022).

4.28.5. Dimensión económica

Los precios del suelo rural en el municipio de San Pelayo oscilan desde $ 15.000.000 hasta los $ 100.000.000 por hectárea para suelos agropecuarios, presentando los mayores precios en zonas aledañas a los corredores viales y con distrito de riego. Los rangos de precios se describen seguidamente, anotando que los porcentajes señalados refieren a la relación entre el área de la variable analizada y el total del área del rango de precios dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierra rural agropecuaria:

Mayor que 15 hasta 20 millones por hectárea: Zonas de topografía con rango de pendientes del 12-25% la cual presenta zonas difícil acceso del municipio, principalmente por vías destapas con tiempos de desplazamiento desde la zona urbana del municipio entre 1 y 2 horas. Los valores potenciales predominantes en rangos de 53-58 puntos, principalmente en el corregimiento Buenos Aíres, hacía el occidente de municipio de San Pelayo. El 20,15% de los predios, en este rango de precios, presentan tamaños mayores a 5 hasta 10 hectáreas y el 17,95% de los predios son de tamaños mayores a 10 hasta 20 hectáreas. Usos de área de actividad agropecuaria extensiva.

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

Mayor que 20 hasta 30 millones por hectárea: Zonas de topografía plana, con acceso a vías en regular y buen estado de conservación, con tiempos de desplazamiento menores a 1 hora a la zona urbana del municipio. El 50,61% del área presenta valores potenciales en rango de 70-76 puntos, principalmente en corregimiento Bongamella. El 17,87% de los predios, en este rango de precios, presentan tamaños mayores a 5 hasta 10 hectáreas y el 16,73% de los predios son de tamaños mayores a 1 hasta 2,5 hectáreas. Usos de área de actividad agropecuaria extensiva.

Mayor que 40 hasta 50 millones por hectárea: Zonas de topografía con pendientes planas, zonas ubicadas principalmente al occidente del río Sinú donde predomina el uso de actividad agropecuaria semi-extensiva, con acceso a vías en regular y buen estado de conservación con tiempos de desplazamiento menores a 1 hora de la zona urbana del municipio y valores potenciales de 64-69 puntos. El 21,12% de los predios, en este rango de precios, presentan tamaños hasta 0,5 hectáreas y el 20,06% de los predios son de tamaños mayores a 1 hasta 2,5 hectáreas.

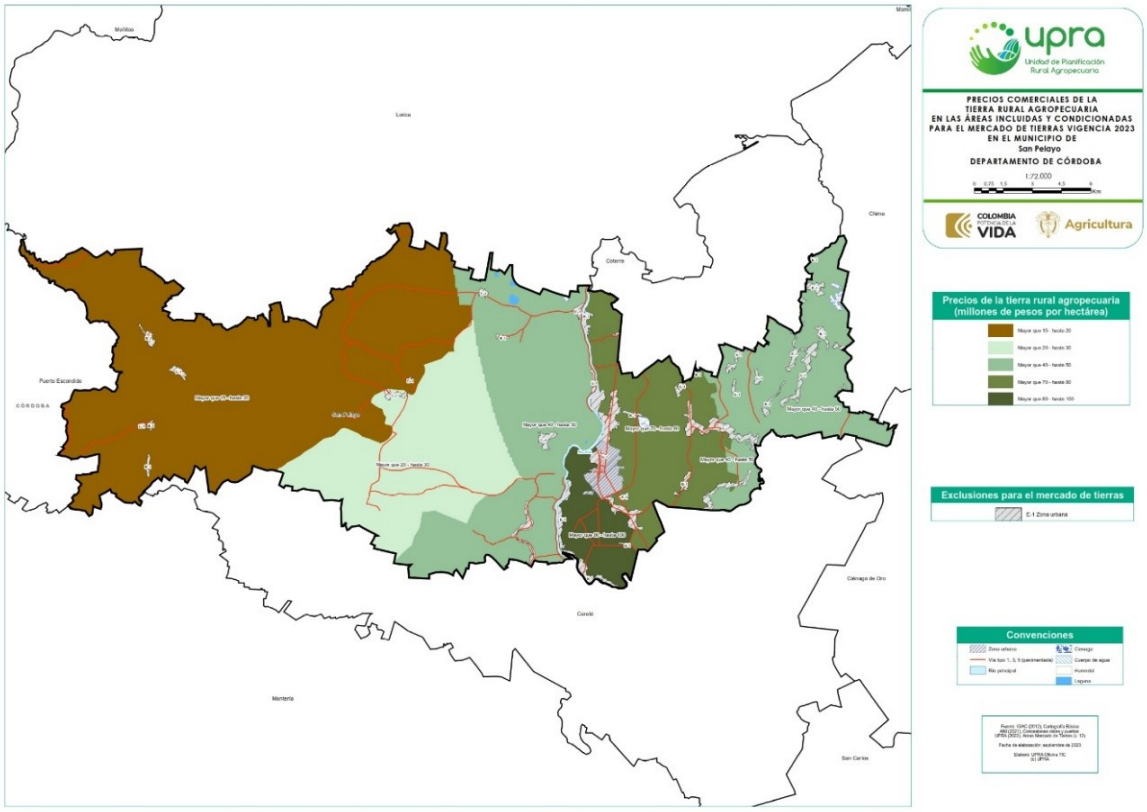
Mayor que 70 hasta 80 millones de pesos por hectárea: Zona de topografía plana, con influencia del río Sinú cuenta con conexión a vías principales y tiempos de desplazamiento menores a 1 hora de la zona urbana del municipio, con disponibilidad de aguas y dentro de Distrito de Riego. Usos de actividad agropecuaria semi-intensiva y valores potenciales predominantes en el rango de 70-76 puntos. El 31,48% de los predios, en este rango de precios, presentan tamaños hasta 0,5 hectáreas y el 22,28% de los predios son de tamaños mayores a 1 hasta 2,5 hectáreas.

Mayor que 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea: Zona de topografía plana, área de actividad agropecuaria intensiva con influencia de vías principales y tiempos de desplazamiento menores a 1 hora de la zona urbana del municipio, con disponibilidad de aguas y dentro de Distrito de Riego. Presenta valores potenciales predomínate de 70-76 puntos. Específicamente estos rangos

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

de precios se presentan al sur del perímetro urbano del municipio de San Pelayo vía Cereté - Montería. El 25,53% de los predios, en este rango de precios, presentan tamaño mayor a 1 hasta 2,5 hectáreas y el 18,88% de los predios son de tamaños mayores a 0,5 hasta 1 hectáreas.

Figura 37. Mapa de rangos de precios comerciales de tierra rural en San Pelayo

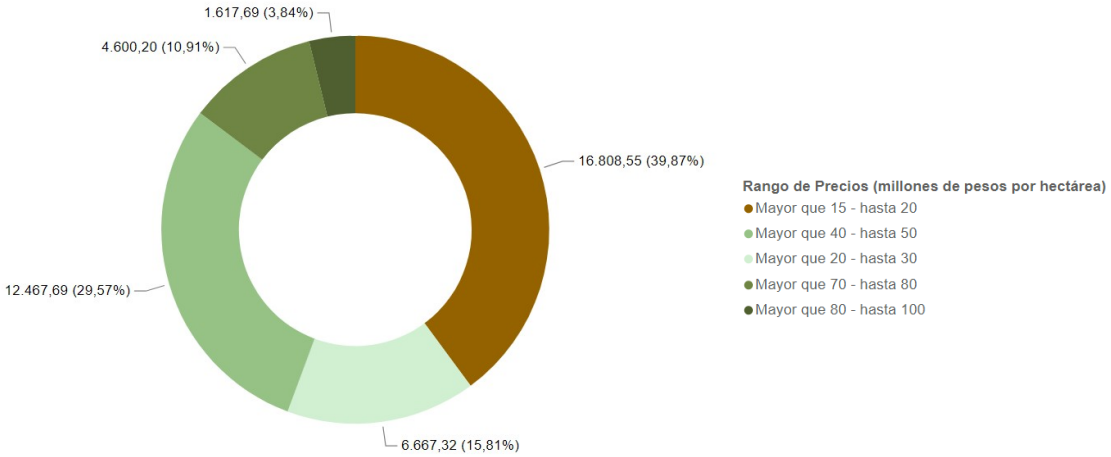


Fuente: UPRA (2023).

La siguiente grafica muestra que el rango predominante mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea con un 39,87 % de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras

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

Figura 38. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Pelayo



Fuente: UPRA (2023).

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

Tabla 30. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de San Pelayo

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 15 hasta 20 millones	16.808,55	Corregimiento Buenos Aires, veredas La Selva, El Gas.	53-58 puntos	Menor a 2 horas	5-10 Ha y 10-20 Ha	Predomina actividad agropecuaria extensiva
Mayor que 20 hasta 30 millones	6.667,32	Corregimiento Bonga Mella , veredas Moscú, El Diluvio, El Palmar.	70-76 puntos	Menor a 1 hora	1-2,5 Ha y 5-10 Ha	Predomina actividad agropecuaria extensiva.
Mayor que 40 hasta 50 millones	12.467,69	Corregimientos La Madera, El Retiro y San Isidro.	64-69 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 Ha y 1-2,5 Ha	Predomina actividad agropecuaria semi-extensiva
Mayor que 70 hasta 80 millones	4.600,20	Corregimiento Carillo, veredas Campanito, El Tapón.	70-76 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 Ha y 1-2,5 Ha	Predomina actividad agropecuaria semi-intensiva
Mayor que 80 hasta 100 millones	1.617,69	Sur del perímetro urbano vía a Cereté.	70-76 puntos	Menor a 1 hora	0,5 -1 Ha y 1-2,5 Ha	Predomina uso agropecuario Distrito de Riego

Fuente: UPRA (2023).

El municipio de San Pelayo presenta la figura de arriendo como modalidad de acceso de tierra productiva. Los datos capturados de arriendo son los siguientes:

Tabla 31. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de San Pelayo

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola – Algodón	$1.000.000 a $ 1.500.000	Ha	Por cosecha-generalmente anual.	Los propietarios casi no siembran, son los arrendatarios.
Agrícola – Maíz	$1.300.000 a $ 1.500.000	Ha	Por cosecha-generalmente anual.	Los propietarios casi no siembran, son los arrendatarios.
Agrícola – Yuca Dulce	$ 600.000 a $ 1.000.000	Ha	Anual	Diferencia de valor por disponibilidad de aguas
Pecuario - Ganadería	$ 40.000 a $ 50.000	Cabeza	Mensual	Por zona del oriente del municipio que son más áridas y planas. Por cabeza de ganado. Unidad de Gran Ganada: 1,5 cabezas por hectárea.

Fuente: UPRA (2023).

4.28.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San Pelayo

Un factor diferenciador de precios comerciales de la tierra rural agropecuario es el río Sinú, toda vez que existe un notorio contraste de precios mercado de tierras rurales separados por este importe río, polo de desarrollo del departamento. En el municipio de San Pelayo al costado oriental del río Sinú se presentan los precios más altos en rango de mayor que 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea, su cercanía a la zona urbana del municipio, accesos viales,

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

topografías planas y al contar con el Distrito de Riego (ADT, 2016) que llega Montería, por los drenajes de La Doctrina y Mocarí, son algunas de las variables que caracterizan los precios comerciales de tierra rural de este polígono de rango de precios comerciales de tierra rural agropecuaria.

Por otra parte, al costado occidental del rio Sinú se presenta valores más bajos, con condiciones diferentes asociadas a factores de acceso, orden público, tipo de suelos y topografías fuertemente inclinados con rangos de pendiente del 12 al 25%, lo que impacta en el mercado de tierras rurales agropecuarios presentando rangos menores en el cual predominan precios comerciales en rango mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea.

En general el municipio presenta factores positivos para la dinámica del mercado de tierras rurales tales como los tiempos de desplazamiento al casco urbano el cual predominan tiempos de desplazamiento menores a una (1) hora, así como la capacidad productiva con base en las condiciones climáticas y edáficas expresada en el valor potencial de las tierras, prevaleciendo en rangos de 70-76 puntos; sin embargo, existe condiciones sociales como el orden público que afectan los precios de la tierra, este fenómeno se presenta especialmente al nor-occidente del municipio en la vereda La Selva y zonas colindantes.

Las estadísticas del municipio de San Pelayo indica una tendencia inversamente proporcional entre los tamaños prediales y los precios de la tierra, toda vez que en el menor rango de precios (mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea) el 38,10% de los predios son de tamaños mayores de 5 hectáreas hasta 20 hectáreas, en contraste, el mayor rango de precios del municipio (mayor que 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea) predominan en 44,41% predios con áreas mayor a 0,5 hasta 2,5 hectáreas.

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

4.29. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Tierralta

4.29.1. Dimensión contextual

Tierralta es un municipio localizado en el departamento de Córdoba, a unos 78,00 kilómetros de la capital, Montería. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado al sur occidente del departamento y hace parte de la subregión del Alto Sinú. Tierralta limita al norte con el municipio de Montería; al noroccidente con el municipio de Valencia; al occidente con el departamento de Antioquia; al sur con el departamento de Antioquia; por el oriente con el municipio de Montelíbano y por el Nororiente con el municipio de Planeta Rica. El municipio fue creado por medio de la Ordenanza 63 del 20 de diciembre de 1948 de la Asamblea Departamental de Córdoba, segregado del municipio de Montería.

El municipio de Tierralta de acuerdo con la clasificación de Holdridge se encuentra dentro de Bosque seco tropical (bs-T). Se encuentra a una altitud promedio de 51 metros sobre el nivel del mar, en piso térmico cálido. La temperatura promedio en Tierralta es de 26,6°C, siendo marzo el mes de mayor temperatura y octubre el de menor, un promedio de humedad relativa de 83%. Con una distribución climática en la cual se presentan dos estaciones bien definidas: Invierno en los meses de abril a noviembre y verano de diciembre a marzo. Según el plan de desarrollo La precipitación promedio es de 1949mm, está asociado a la Zona de Convergencia Intertropical (ZCIT) y se distribuye en un régimen monomodal que se extiende entre los meses de abril a noviembre, siendo mayo el mes más lluvioso. Como factores limitantes de la producción agrícola y pecuaria se consideran: Las elevadas temperaturas y la distribución inadecuada del régimen de lluvias.

De acuerdo con el Plan de Desarrollo 2020- 2023, Tierralta tiene una extensión de 472.800 ha, siendo el municipio más extenso del departamento de Córdoba con aproximadamente 20,3% de la superficie total del departamento. 738 ha del

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

área total municipal corresponde a zona urbana, mientras que, 472.000 ha hacen parte de la zona rural. Uno de los atributos importantes del municipio es la reserva natural del Parque Nacional Natural Paramillo, que aproximadamente comprende 460.000 ha del total municipal. Además de esta área protegida se encuentra la Reserva Forestal del Pacífico (Ley 2ª de 1959).

El municipio de Tierralta tiene una población de 95.177 habitantes (DANE, 2018) Dentro de esta existen unos grupos étnicos que representan un 31,81% del total, distribuidos así: Indígenas (5,28%), afrocolombianos (26,49%) y raizales (0,04%). Según las cifras reportadas por el DANE (2020), la mayoría de la población se encuentra ubicada en zona rural, con total de 51.624 habitantes respecto a los 43.553 habitantes de la zona urbana. Los centros poblados del municipio se dedican principalmente a la actividad agropecuaria y sus habitantes tienen una relación estrecha con el campo.

Gran parte del área del municipio se encuentra constituido por montañas y colinas que forman parte de la cordillera Occidental, penetrando en el Nudo de Paramillo (3.960 M.S.N.M) y dividiéndose en tres ramales: Rama occidental o serranía de Abíbe, que conforma la vertiente occidental de la cuenca del río Sinú; rama occidental el ramal central o Serranía de San Jerónimo, donde se encuentra la mayor área montañosa del departamento, y el ramal oriental la Serranía de Ayapel, (este último no hace parte del municipio de Tierralta). Se destaca que el territorio es recorrido por numerosas corrientes entre ellas los ríos Sinú, Manso, Verde, Esmeralda, Madre de Dios, Salvalín y Charudosos, además de las quebradas Guamo, Caimán, Chontaduro, El Socorro, El Viejo, La Balsita, Pechidé, La Luna, Saiza, Mutatá, La Pita, entre otras.

Según el Plan Ambiental Municipal, Tierralta presenta riesgos por deslizamientos hacia la zona sur, donde predomina el relieve montañoso, especialmente en las áreas desforestadas y con mal manejo del suelo. También existen riesgos por inundaciones, siendo las áreas más susceptibles a desbordes, en lo que respecta al río Sinú, las de Angostura de Urrá, Pasacaballo (margen derecho), El Toro

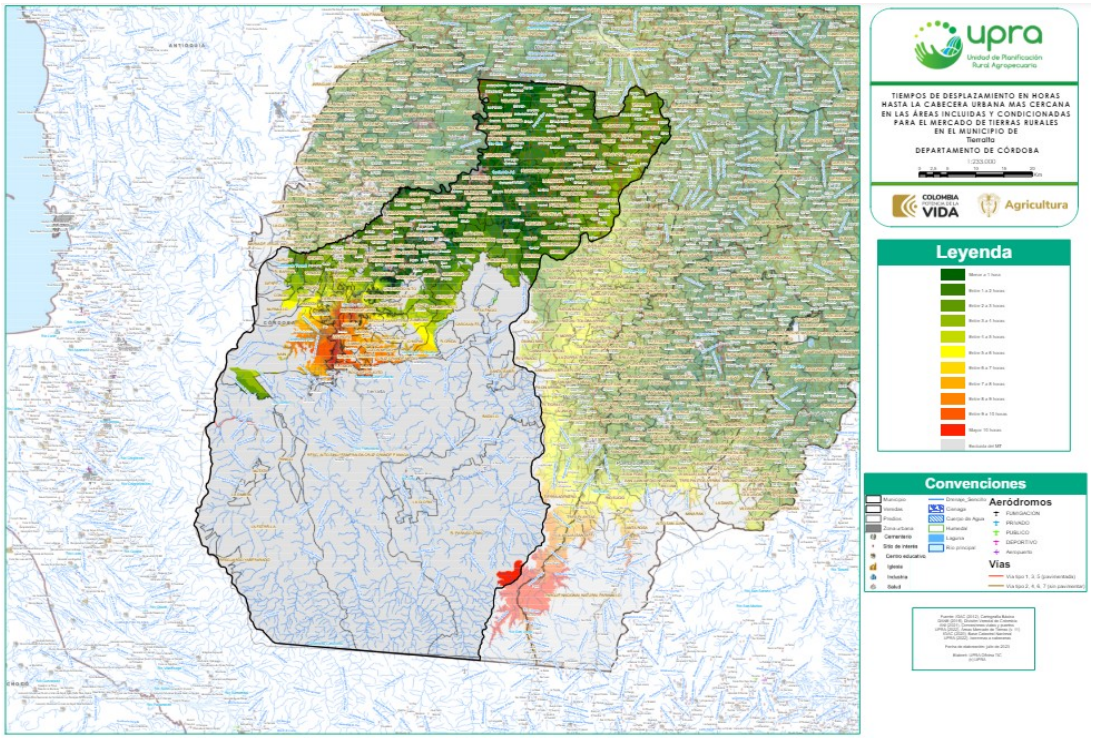
Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA)
Calle 28 Nº 13-22, Torre C, piso 3. Edif. Palma Real. Bogotá, Colombia.
+57(601) 552 9820, 245 7307
www.upra.gov.co

(margen izquierdo), Carrizola (ambos márgenes), Tierralta C.M. (ambos márgenes), Rio Nuevo (margen izquierdo), Volador (margen derecho).

El municipio tiene conexión con la ciudad de Montería por la carretera Troncal de occidente, la cual posee una longitud de 80 Km aproximadamente y es de carácter departamental. Al margen izquierdo del río Sinú, conecta con la vía nacional Montería- Arboletes. Tierralta posee aproximadamente 300Km de vías terciarias en regular y mal estado.

De acuerdo con investigación realizada, hay una desarticulación vial principalmente en la zona aledaña a la Represa Urrá y al Parque Nacional Natural Paramillo. Aproximadamente un 30-40% del área municipal por fuera de las zonas protegidas, no tienen vías de comunicación terrestre, solo permiten el acceso fluvial y en otros casos por caminos de herradura.

Figura 39. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Tierralta



Fuente: UPRA (2023)

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

Con relación a los servicios públicos del área rural, la energía eléctrica tiene una cobertura muy baja, las zonas más altas del municipio no tienen redes de conexión. La prestación del servicio se realiza a través de la empresa Afinia, la cual cuenta con oficina administrativa en la cabecera municipal de Tierralta.

Al sur del municipio se localiza la Central Hidroeléctrica URRÁ I, que es una empresa mixta que genera y comercializa en todo el país la energía que produce. El acceso a la represa es por vía terrestre, con una distancia de 110,00 kilómetros desde Montería y 30,00 kilómetros desde la cabecera municipal de Tierralta. La presencia de esta hidroeléctrica en el municipio no es congruente con la cobertura del servicio de energía eléctrica en el área rural de Tierralta.

En cuanto al servicio de agua, la cobertura aproximada en la zona rural es del 13%; existen acueductos veredales y en algunas cabeceras corregimentales, que toman directamente el agua de las fuentes, es decir, sin ningún tipo de tratamiento (no potable). La principal fuente de abastecimiento de agua en Tierralta es el río Sinú y sus afluentes, que nacen en el Parque Nacional Natural Paramillo. Cabe anotar que el área de influencia directa de URRÁ I ha formado una serie de reasentamientos humanos a su alrededor.

Con relación al servicio de comunicaciones e internet en algunos sectores presenta mala señal, sin embargo, hay colegios veredales que tienen buena conexión de internet. Los operadores disponibles en municipio son: Claro, Wom, Tigo y Movistar. El municipio cuenta con Banco Agrario, Notaría, Registraduría Nacional del Estado Civil, Personería, Juzgados, Sede de Bienestar Familiar y Fiscalía.

En cuanto a la oferta educativa rural, existen veinticinco instituciones educativas localizadas en los centros poblados; la cabecera municipal se encuentra una sede del SENA, que ofrece tanto programas agropecuarios como en otras líneas. Las instituciones de educación superior no tienen sede en el municipio, sin embargo, hacen presencia ofertando programas virtuales con facilidades para acceder a ellos.

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

El municipio dispone de un hospital de segundo nivel. En zona rural existen cinco puestos de salud funcionando: Santa Fe de Ralito, Pasacaballos, Campo Bello,

Ha ido en aumento el número de asociaciones de mujeres en el municipio de Tierralta, es decir, que cada vez se ve más su presencia en actividades productivas de carácter diverso, entre ellas la pecuaria como piscicultura y cría de especies menores. Sin embargo, aún sigue siendo baja la participación de este género en las actividades económicas del municipio. De las cuarenta y siete asociaciones inscritas en el municipio, sólo nueve se encuentran representadas por mujeres.

En cuanto a los jóvenes, el municipio tiene presencia de varias instituciones educativas localizadas tanto en cabecera como en corregimientos y veredas, dando la oportunidad de adelantar estudios a nivel primaria, media y secundaria. Una vez culminan el bachillerato, algunos acceden a los diferentes programas que ofrece el SENA, tanto agropecuarios como en diversas áreas, además de los programas virtuales que ofertan algunas instituciones universitarias, otros se dedican al mototaxismo en la cabecera municipal, otros emigran a ciudades vecinas en busca de oportunidades, pocos se dedican a las labores del campo, por lo que se prevé un bajo nivel de relevo generacional.

Respecto a los adultos mayores, en el municipio hay diferentes programas de atención alimentaria y de salud. Cabe anotar que tanto la mediana edad como adultos mayores, son las poblaciones que en su mayoría se dedican a las actividades agropecuarias.

Por otro lado, la mayor parte de la población rural del municipio trabaja en las fincas y pernoctan en los centros poblados, en las cabeceras corregimentales o en la municipal dependiendo de las distancias de los predios a la misma. Hay otro grupo que viven directamente en las fincas principalmente los que se encuentran aledaños a la Represa Urrá, donde el acceso es complejo.

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

No se puede desconocer que el municipio de Tierralta tiene un desplazamiento poblacional debido a temas de orden público, afectando el desarrollo y valorización de muchas zonas, principalmente las más retiradas.

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

4.29.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

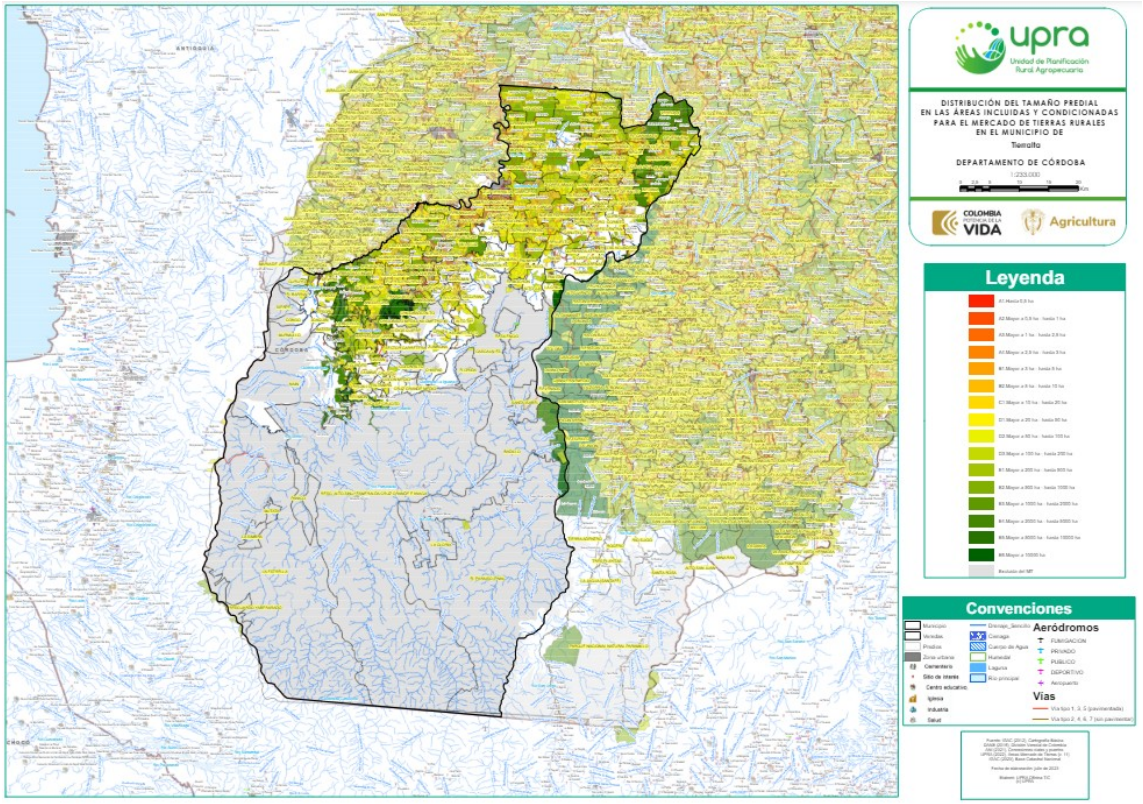
Según la defensoría del Pueblo en su documento "Diagnóstico de la situación, acceso y tenencia de la tierra en el departamento de Córdoba"; la tenencia de la tierra en la mayoría de los municipios del departamento de Córdoba se ha caracterizado por la concentración de grandes extensiones en pocas manos.

Los campesinos, indígenas, pescadores y otros grupos poblacionales vulnerables del municipio de Tierralta no han tenido títulos que les permitiesen legalizar la tenencia de la tierra. La falta de propiedad limita las posibilidades de acceso al crédito y demás actividades formales que impulsen negocios, además de constituirse en foco permanente de conflictos sociales. En general el municipio de Tierralta tiene una alta informalidad en la tenencia de la tierra, aproximadamente se calcula en un 82% (UPRA, 2020a). La mayoría de las negociaciones se hacen sin documentos formales, solo con carta venta. La poca formalidad de la tenencia se da sobre todo en las zonas cercanas a la cabecera municipal, donde se encuentran los predios de mayor extensión.

Tierralta se clasifica en la categoría de ruralidad Intermedia, dada su importancia regional y con acceso a diversos bienes y servicios, presentan alta densidad poblacional con más de 10 hab/km2 (DNP, 2014).

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

Figura 40. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Tierralta



Fuente: UPRA (2023)

4.29.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

Mediante el Acuerdo 003 de 25 de marzo de 2011 "Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Tierralta 2011 -2023, departamento de Córdoba, se definen los usos de suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio".

Artículo 81: Uso de agricultura: Comprende los suelos Clase III y IV que son suelos de productividad media a regular de relieve plano con pendientes de 1 a 3%. Existen 47.630,41 hectáreas aptas para la agricultura que la conforman los planos aluviales y terrazas bajas.

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

Se incluyen aquí, actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, con técnicas y prácticas como la labranza mínima y otras que generen bajo impacto y contribuyan a la recuperación del suelo y demás recursos. Transitorios, semipermanentes y permanentes, siempre y cuando la preparación del terreno se haga en buena parte en forma mecanizada en terrenos casi planos y ligeramente ondulados hasta donde la inclinación de la pendiente lo permita (buscando siempre la cobertura del suelo y el buen manejo de este).

Artículo 88. Asignación de usos del suelo: Asígnense los siguientes usos para el suelo rural autorizados para las áreas de actividad descrita en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial:

Tabla 32. Usos de suelo rural municipio de Tierralta

Categoría de uso	Usos principales	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
Conservación y Protección	Conservación Protección	Educación Recreación Investigación	Aprovechamiento Forestal; Comercialización; Sistema agrosilvopastoriles; Residencia campestre; Parcelaciones	Industria; Minería Producción acuícola Uso de químicos Agricultura semimecanizada; Agricultura mecanizada; Vertimientos líquidos y sólidos
Amenazas y riesgos	Conservación; Protección; Recuperación	Educación; Recreación	Sistemas agroforestales; Sistemas agrosilvopastoriles; Producción acuícola; Residencial campestre	Minería; Aprovechamiento forestal; Agricultura semimecanizada; Parcelaciones; Residencia urbana

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

Categoría de uso	Usos principales	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
Disposición de residuos sólidos	Investigación; Recuperación; Vertimientos líquidos y sólidos	Comercialización	Aprovechamiento forestal; Ganadería semiintensiva; Residencia urbana	Agricultura semimecanizada; Agricultura mecanizada; Asentamientos humanos; Parcelaciones; Presas
Áreas de lagunas de oxidación	Vertimientos líquidos y sólidos	Conservación; Protección; Institucional	Educación; Recreación; Industria; Comercialización	Residencia campestre; Residencia urbana
Área de producción pecuaria	Ganadería extensiva; Ganadería semiintensiva	Residencia campestre; Agricultura de subsistencia; Asentamientos humanos	Agricultura semimecanizada	Agricultura mecanizada
Áreas de producción agrícola	Agricultura semimecanizada	Conservación Protección Residencia campestre	Quemas; Agricultura semimecanizada; Agricultura mecanizada	Minería; Producción acuícola; Usos químicos; Producción explosivos
Áreas de producción Forestal	Agricultura semimecanizada	Sistemas agrosilvopastoriles; Producción acuícola; Residencial campestre	Industria; Minería	Residencial urbana
Áreas de producción minera	Minería	Conservación; Protección; Recuperación	Sistemas agroforestales; Sistemas agrosilvopastoriles; Residencial campestre;	Residencial urbana

Fuente: Alcaldía Municipal de Tierralta (2011).

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

Actualmente no hay actividad turística, ni industrial que representen conflicto de usos respecto al uso agropecuario en el municipio. La actividad minera que se desarrolla en Tierralta se considera incipiente.

4.29.4. Dimensión ordenamiento productivo agropecuario

Las actividades productivas de Tierralta se ubican básicamente en los sectores primarios y terciarios de la economía. Se destacan dentro del sector primario: La producción agropecuaria, la ganadería vacuna, la extracción maderera y la pesca. La producción agrícola es desarrollada en su mayoría por minifundios, con bajos niveles de productividad, contando con fortalezas como la calidad de sus suelos y la vocación agrícola de los mismos. La actividad agrícola en los actuales momentos se desarrolla de una forma tradicional con poca o ninguna tecnológica, se produce más bien para autoconsumo y venta de los excedentes a comercializadores intermediarios de la región.

El municipio de Tierralta cuenta con suelos aptos para la explotación agropecuaria en sus diferentes productos como cereales (arroz y maíz), frutales (cacao, limón, mango, maracuyá, plátano, papaya, palma africana, entre otros), hortícolas (ají, cilantro, pimentón, habichuela, col, berenjena, tomate, cebolla, pepino, entre otros), tubérculos (yuca y ñame), y forestales (caucho).

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

Tabla 33. Área y rendimiento de los principales cultivos en Tierralta

Cultivo	Área Cosechada Ha/año	Rendimiento Ton/Ha

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

Yuca	4.500,00	11,00
Arroz secano manual	4.200,00	2,98
Arroz secano mecanizado	3.500,00	5,36
Maíz amarillo (tradicional)	1.900,00	2,00
Maíz amarillo (tecnificado)	1.080,00	3,50
Maíz blanco (tradicional)	800,00	3,50
Maíz blanco (tecnificado)	720,00	4,00

Fuente: UPRA (2022).

Como factores limitantes en la producción agrícola del municipio de Tierralta se destaca el bajo nivel de planificación, la deficiencia en tecnología, la falta de vías que generan altos costos en el transporte de los productos, altos costos de los insumos agrícolas, la escasa asociatividad, la ausencia de distritos de riego y drenaje, la insuficiencia de asistencia técnica, poco acompañamiento en la comercialización y generación de valor agregado, la informalidad en la tenencia lo que dificulta la posibilidad de adquirir créditos para el desarrollo de proyectos agropecuarios.

La ganadería ocupa un importante porcentaje de la actividad pecuaria en el municipio, pero su explotación está en manos de unos cuantos que se califican como medianos y grandes productores, enfocadas al doble propósito, con un alto porcentaje de cría de búfalos. Según lo investigado la capacidad de carga es de 1,5 cabeza/ Ha.

Otra de las actividades económicas relevantes en el municipio de Tierralta es la piscícola, desarrollada por algunas asociaciones con apoyo de la Universidad de Córdoba. Tanto la producción agrícola como la pecuaria, se comercializa en las ciudades de: Montería, Cartagena y Barranquilla, donde se consiguen los mejores precios. El valor del jornal en el municipio de valencia oscila entre los $25.000 y $35.000. El trabajador debe proporcionarse su alimentación y el horario habitualmente es de 7 am a 12 M y 1 a 4 pm.

En cuando a la industrialización de productos, el municipio dispone de una planta para el procesamiento de la palma africana y transformación de aceite, ubicada en la carretera que comunica a Tierralta con Montería.

4.29.5. Dimensión económica

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

Mayor que 1 hasta 2 millones por hectárea: Son tierras con topografía moderadamente escarpada, con pendiente de 50-75%. Suelos con capacidad productiva mala a muy mala, con valor potencial predominante de 19-26 puntos. Se trata de sectores localizados al sur occidente del municipio, con acceso por caminos de herradura.

Mayor que 3 hasta 5 millones por hectárea: Son tierras con topografías planas, fuertemente inclinadas y ligeramente escarpadas, con pendientes de 0-3%, 12-25% y 25-50% respectivamente. Suelos con capacidad productiva mala, con valor potencial predominante de 27 - 34 puntos. Se trata de sectores localizados al sur y al oriente del municipio, a unas 4- 6 horas del casco urbano, con acceso por vía fluvial o por caminos de herradura. Suelos aptos para la agricultura.

Mayor que 5 hasta 8 millones por hectárea: Son tierras con topografías ligeramente inclinadas, fuertemente inclinadas, ligeramente escarpadas, con pendientes de 3-7%, 12 -25% y 25 -50% respectivamente. Suelos con capacidad productiva moderadamente buena, con valor potencial predominante de 64 – 69 puntos. Se trata de un sector localizados al occidente del municipio, a unas 2-3 horas del casco urbano, con vías malas o sin vías. Suelos aptos para la agricultura (con cultivos de: Arroz, maíz, yuca, plátano) y ganadería en tiempo seco.

Mayor que 8 hasta 10 millones por hectárea: Son tierras con topografías planas, ligeramente inclinadas, moderadamente inclinadas, fuertemente inclinadas y ligeramente escarpadas, con pendientes de 0-3%,3-7%,7-12%,12-25% y 25-50% respectivamente. Suelos con capacidad productiva

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

moderadamente buena a mediana y buena, con valor potenciales predominantes entre 59 - 63 y 70 - 76 puntos. Se trata de un sector localizados al occidente y al nororiente del municipio, a unas 2 – 3 horas del casco urbano, con vías malas que desmejoran notablemente en invierno. Suelos aptos para la agricultura (con cultivos de: Arroz, maíz, yuca, plátano, cacao) y ganadería en tiempo seco.

Mayor que 10 hasta 15 millones por hectárea: Son tierras con topografías planas y ligeramente escarpadas, con pendientes de 0-3% y 25 -50% respectivamente. Suelos con capacidad productiva mala, con valor potencial predominante de 27 - 34 puntos. Se trata de un sector localizado en la parte centro del municipio, con vías malas que desmejoran notablemente en invierno; suelos aptos para la agricultura (con cultivos de: Arroz, maíz, yuca, plátano, cacao) y ganadería en tiempo seco.

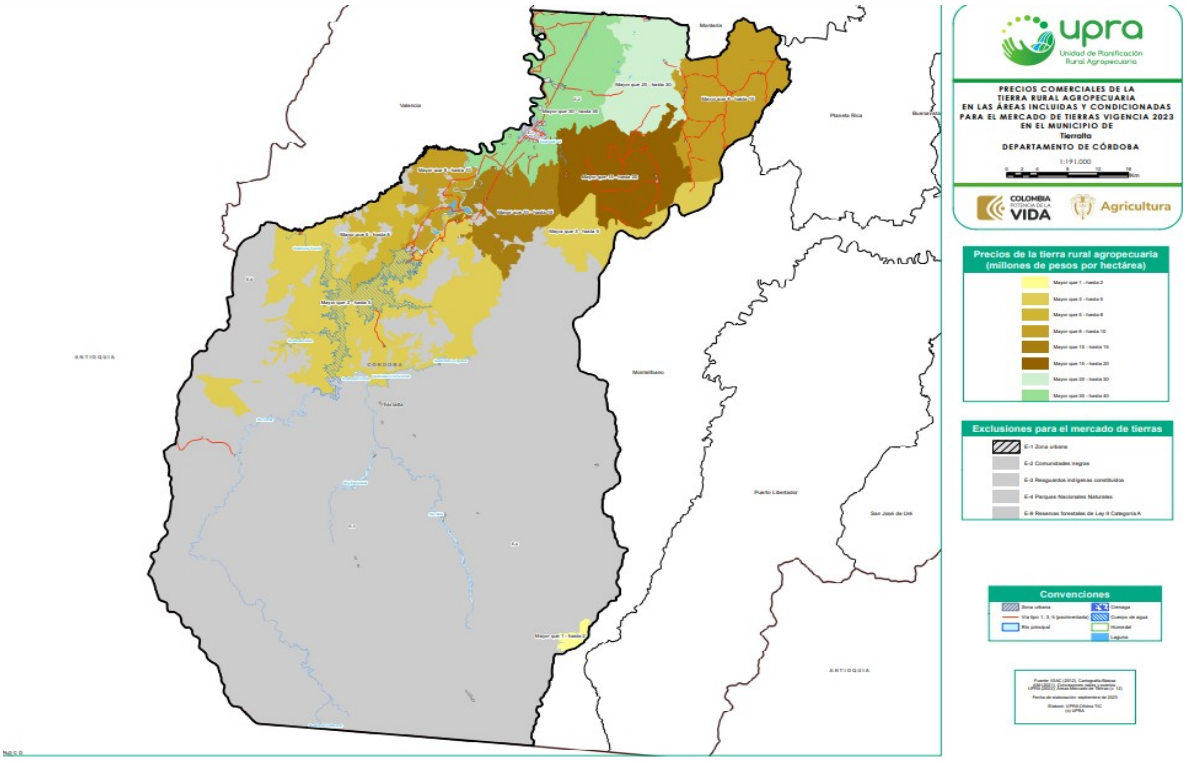
Mayor que 15 hasta 20 millones por hectárea: Son tierras con topografías planas, ligeramente inclinadas, moderadamente inclinadas y moderadamente escarpada, con pendientes de 0-3%, 3-7%, 7-12% y 25-50% respectivamente. Suelos con capacidad productiva mediana a regular, con valor potencial predominante de 47 - 52 puntos. Se trata de un sector localizado en la parte centro del municipio, a 1 - 2 horas del casco urbano, con vías malas que desmejoran notablemente en invierno. Suelos aptos para la agricultura (con cultivos de: Arroz, maíz, yuca, plátano, papaya, maracuyá) y ganadería en tiempo seco.

Mayor de 20 hasta 30 millones por hectárea: Son tierras con topografías planas, ligeramente inclinadas y moderadamente inclinadas, con pendientes de 0-3%, 3-7% y 7-12% respectivamente. Suelos con capacidad productiva buena, con valores potenciales predominantes entre 70 -76 puntos. Se trata de un sector localizado en la parte centro del municipio, a 1 - 2 horas del casco urbano, con vías regulares. Suelos aptos para la agricultura (con cultivos de: Arroz, maíz, yuca, palma, plátano, papaya, maracuyá) y ganadería en tiempo seco.

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

Mayor de 30 hasta 40 millones por hectárea: Son tierras con topografía planas y ligeramente inclinadas, con pendientes de 0-3% y 3-7% respectivamente. Suelos con capacidad productiva buena a muy buena, con valores potenciales predominantes entre 75 -85 puntos Se trata de un sector localizado en la parte centro del municipio, a menos de una hora del casco urbano, con vías regulares. Suelos aptos para la agricultura (con cultivos de: Arroz, maíz, palma, yuca, plátano, papaya, maracuyá) y ganadería en tiempo seco.

Figura 41. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Tierralta

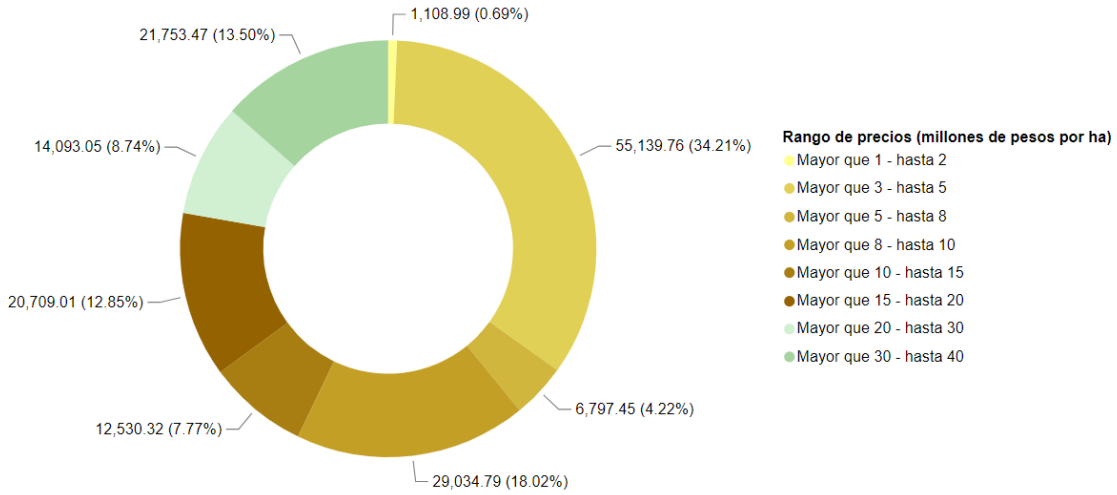


Fuente: UPRA (2023)

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 3 hasta 5 millones por hectárea con un 34,21% de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras.

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

Figura 42. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Tierralta



Fuente: UPRA (2023)

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

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

Rango de precios (millones de pesos /hectárea)	Área (Ha)	Veredas	Rangos de Valor Potencial predominante	Tiempo de desplazamiento	Tamaño Promedio por cantidad de predios	Uso-actual predominante
Mayor que 1 hasta 2	1.108,99	El Paraíso	19-26 puntos	Mayor a 10 horas		Agroforestal
Mayor que 3 hasta 5	55.139,76	Batata, Joaquín, Tesoro, Venado, Murmullo, Congo, Sierpe, El Barrial, Guruyo, Severa, Quebradas Lindas, La Osa, El Limón, El Gallo, La Mina, Jamaica, Gaitán, Crucito, Las Nubes, Colón Alto, Colón Medio, Cruz Grande, Chispas, Los Olivos, La Zumbona, Si Dios Quiere, Santana, Paraíso, Chigabado Alto, Chigabado Medio, Fresquillo, Cenizo, Kilómetro 13, Alto Tay, alto Juli, Pailitas, La Chica, La Cumbia, Las Aguaditas.	27 -34 puntos	Entre 3-4 horas	Hasta 0,5 ha Mayor a 20 hasta 50 ha	Agricultura

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

Rango de precios (millones de pesos /hectárea)	Área (Ha)	Veredas	Rangos de Valor Potencial predominante	Tiempo de desplazamiento	Tamaño Promedio por cantidad de predios	Uso-actual predominante
Mayor que 5 hasta 8	6.797,45	Alto Quimari, Angostura, Jerusalén, Quebradas Lindas, Puerto Pacheco.	64 – 69 puntos	Entre 2-3 horas	Mayor a 10 hasta 50 ha	Agricultura
Mayor que 8 hasta 10	29.034,79	Quebrada del Medio, Colinas, Pasacaballos, Morrocoy, Las Lomas, Nueva Platanera, Patagonia, Villa Providencia, Vereda 8, El Garabato, Severinera, Matagordal, El Balsamo, Santa Fe de Ralito, Betania, Cielo Azul, Ñeque, Pueblo Turco.	59 – 63 70-75 puntos	Entre 2-3 horas	Hasta 0,5 ha Mayor a 3 hasta 10 ha	Agricultura
Mayor que 10 hasta 15	12.530,32	Tuis- Tuis, Manantiales, Caña Fina, San Rafael, Villa Luz, Buscaya, Lorenzo, La Prosperidad.	27 – 34 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha Mayor a 3 hasta 5 ha	Agricultura y Ganadería
Mayor que 15 hasta 20	20.709,01	La Prosperidad, Nueva Esperanza, La Alcancía, Cabecera,	47- 52 puntos	Entre 1-2 horas	Hasta 0,5 ha	Agricultura y Ganadería

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

Rango de precios (millones de pesos /hectárea)	Área (Ha)	Veredas	Rangos de Valor Potencial predominante	Tiempo de desplazamiento	Tamaño Promedio por cantidad de predios	Uso-actual predominante
		Flores Abajo, Los Arapios.			Mayor a 10 hasta 20 ha	
Mayor que 20 hasta 30	14.093,05	Valentina, Perro Quemao, Caramelo, Carrisola, Santarita, Bibiano, Nueva Esperanza Abajo, El Torno, La García	70 -76	Entre 1-2 horas	Hasta 0,5 ha Mayor a 20 hasta 50 ha	Agricultura y Ganadería
Mayor que 30 hasta 40	21.753,47	Volador, Granalote, El Puerto, Morales, Bello Horizonte.	70- 76 85 – 100 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha Mayor a 3 hasta 5 ha	Agricultura y Ganadería

Fuente: UPRA (2023)

En el municipio existe oferta para el arrendamiento de tierras rurales, se ofertan suelos principalmente para el establecimiento y desarrollo del cultivo de arroz, maíz, papaya, plátano y también para ganadería.

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola-Arroz, maíz, papaya, plátano	$1.000.000 - $1.200.000	ha	Anual	Zonas planas, onduladas y quebradas. Con disponibilidad de agua
Pecuario-Ganadería	$ 30.000 - $40.000	Cabezas de ganado	mes	Zonas onduladas y quebradas con buenos pastos y disponibilidad de agua

Fuente: UPRA (2023)

4.29.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Tierralta

En el municipio de Tierralta 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, la topografía y la calidad de las vías, son determinantes en los precios de la tierra, a mayor distancia, pendiente y menor calidad de vías, el valor del suelo disminuye considerablemente. Los predios con frente sobre las principales vías de acceso al municipio (pavimentadas), cuentan con valores superiores a los rangos estipulados, Sin embargo, no se realizó mapeo con estas características, toda vez que, dentro de la escala que maneja el estudio se verían como microzonas.

La principal actividad es la agricultura, siendo el arroz el cultivo más relevante del municipio (secano y mecanizado), continúan en importancia el cacao, plátano, palma africana y yuca

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

La concentración de la tierra en pocas manos genera inequidad y se convierte en un conflicto social en la región de Tierralta. Muchas familias no poseen tierras o si la tienen, la extensión puede ser insuficiente para atender las necesidades mínimas de alimentación y consumo básico.

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

En general los suelos rurales del municipio de Tierralta presentan buenas condiciones agrológicas. Los valores de la tierra están relacionados también con la clase de suelo y la productividad de estos, sin influir factores externos como usos diferentes al agropecuario, entre ellos: El turismo, la minería y la industria.

En el municipio de Tierra hay problemas de orden público, por la presencia de grupos armados al margen de la ley, lo cual influye de forma negativa en la valoración de las tierras y en su valor unitario, ocasionado por la baja demanda de tierras.

4.30. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Tuchín

4.30.1. Dimensión contextual

El municipio de Tuchín se encuentra localizado al noreste del departamento de Córdoba, se encuentra a 96,00 kilómetros de la capital, Montería. limita al norte con los municipios de Palmito y Sincelejo (Sucre), al este con Sincelejo (Sucre) y San Andrés de Sotavento, al sur con San Andrés de Sotavento y Chima y al oeste con Chima y Momil.

Se encuentra a una altitud de aproximadamente 100 metros sobre el nivel del mar. El municipio tiene un clima cálido seco, la temperatura oscila entre los 26°C y los 28°C, siendo el mes de abril el mes el mes más caluroso. La temperatura

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

máxima es de 32°C y la mínima media anual esta entre 22 y 24°C. La precipitación total oscila entre los 1.200 mm anuales en el piedemonte y colinas bajas y cerca de 1.500 mm. Tiene una extensión de 10.240ha y una población de 56.666 habitantes.

Su relieve se caracteriza por presentar diversidad de pendientes, desde planas hasta fuertemente escarpadas. En Tuchín predomina el paisaje de lomerío (81%), donde sobresale el relieve conformado por lomas y colinas de baja altura, y espinazos y crestones. Presenta cobertura del suelo transformada en actividades agropecuarias y pequeñas áreas naturales en bosque ripario y de galería especialmente en las márgenes de los arroyos Mapurinice y Jejény en algunos sectores de los corregimientos de Molina y Vidales. (Alcaldía Municipal de Tuchín, 2021).

El municipio enfrenta diversos riesgos ambientales, como inundaciones, erosión, sedimentación, sismos, contaminación, sequía, vientos fuertes, vendavales, tormentas eléctricas, avenidas torrenciales, avalanchas.

Tuchin, para el año 2024 según las proyecciones de población calculadas por el DANE con base en los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda (DANE, 2018), cuenta con 57.021 personas, la población desagregada por área para 2024 en su parte urbana registra 7.324 habitantes que representan el 12,80%, y en la zona rural se ubican 49.697 habitantes, que corresponden al 87,20% del total de la población. (Alcaldía Municipal Tuchín, 2020).

La población étnica total es de 56.668 personas correspondiente al 99,38% del total. en cuanto a su distribución se tiene que 56.078 personas son indígenas que corresponde al 98,35% del total, respecto a los otros grupos étnicos su representación es muy baja, siendo la población Negra, mulata o afrocolombiana la segunda con una representación del 1,02% que corresponde a 579 personas.

De conformidad con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) (Acuerdo No 06 del 22 de julio de 2015), El Municipio de Tuchín cuenta con las siguientes

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

veredas: Sitio Nuevo, Guayacanes Norte, Tierraltica, Majagual, San Benito, Villanueva, El Roble, Nueva Esperanza, Castilleral, Cerro de Paja, Balastera, El Chuzo, Buenos Aires, La Laguna, Vidalito, Cariñito y Mata de Caña, Esmeralda Norte, Santa Clara, Paraíso Integral, Bomba, Bombita, Cuatro Vientos, Andrés Norte, Tolima, Petaca, El Carmen, Belén, Cruz Chiquita, Calle del Medio, Bella Isla. San José, La Julia, La Victoria, Esmeralda Sur, Santo Domingo, La Arena, El Sabanal, Nueva Colombia, Santander de la Cruz, Sabana Nueva, El Manguito, Loverán. Nuevo Prado, Guáimaral (cabecera corregimental).

La malla vial de TuchÍn es precaria y deficitaria en cuanto a la funcionalidad que debe cumplir en términos de eficiencia, productividad y bienestar de la población. Su cabecera municipal se conecta por vía secundaria en regular estado con las capitales más próximas (Montería y Sincelejo), mediante la vía que va de Chinú (conectada con la troncal de occidente) hasta Momil, luego Purísima y Lorica, la cual se conecta con San Antero y Coveñas a la derecha y con Cereté y Montería a la izquierda. Esta vía tiene una longitud de 52,2 km presenta unos tramos en buen estado aproximadamente el 41% y en regular estado el 59% restante. (Alcaldía Municipal Tuchín, 2020).

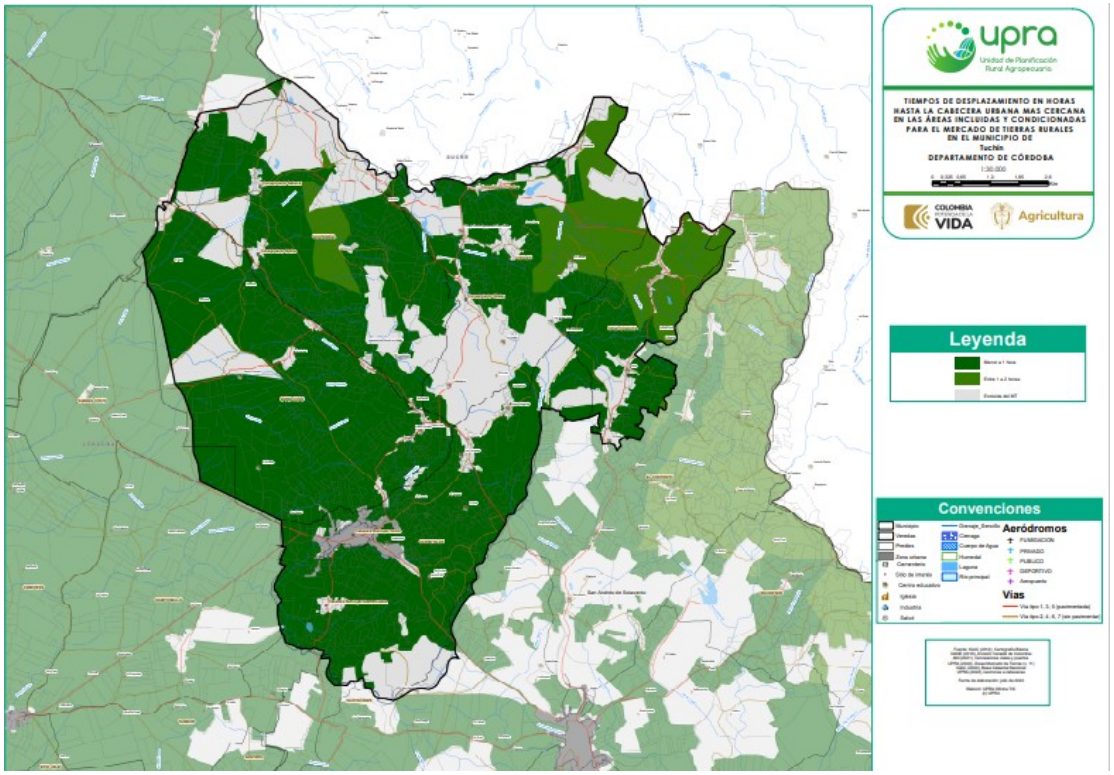
El deterioro de esta vía influye en el acceso de los turistas provenientes de Tolú y Coveñas, lo cual afecta la economía local al disminuir la compra de artesanías relacionadas con Caña Flecha en especial el sombrero vueltiao símbolo de la región.

De acuerdo con el citado documento el estado actual de la malla vial en la zona rural es malo y se vuelve critico en el período de lluvias. Existen tramos en algunas vías que están intervenidos con placa huella. El estimado dado a conocer por las personas de la administración municipal entrevistadas es de un 40% de las vías en estado óptimo y un 60% entre regular y mal estado.

Teniendo en cuenta el mapa de tiempos de desplazamiento en horas, hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas del mercado de tierras elaborado por la UPRA en general el municipio presenta un fácil acceso entre el área urbana, los

corregimientos y las veredas, con tiempos menores a 1 hora, a excepción de unas veredas del corregimiento San Juan de La Cruz y la vereda Vidales en el corregimiento del mismo nombre en donde se requieren de 1 a 2 horas de desplazamiento.

Figura 43. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Tuchín



Fuente: UPRA (2023)

Con relación a los servicios públicos, según (TerriData, 2021) con base en el Reporte de Estratificación y cobertura REC 2021, la cobertura de energía eléctrica rural es del 77,56%. En cuanto a la cobertura del servicio de acueducto según el reporte de la REC es del 56,86% para el total municipal en el año 2022. Así mismo, para el año 2022 la cobertura de alcantarillado 50,32% para todo el municipio y para la zona rural es menos del 2% de las viviendas.

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

Según el Plan de Desarrollo Municipal (2020-2023), en todo el territorio menos de la mitad de las viviendas de Tuchín están conectadas a servicios de acueductos; aproximadamente 8 de cada 10 viviendas urbanas y 3 de cada 10 rurales. El municipio de Tuchín está conectado al sistema de interconexión eléctrico de la Región Caribe y recibe de la Estación Chinú la mayor parte del servicio. 9 de cada 10 viviendas está conectada a la energía eléctrica en todo el Municipio, igual cifra en la zona urbana donde la cobertura es casi total; en la zona rural 8 de cada 10 viviendas. Los servicios de gas natural para uso doméstico y de acceso a internet en las viviendas son los guarismos más bajos del Municipio en términos de capacidad de infraestructura física: 1 de cada 10 viviendas cocina con gas natural (Surtigas ESP) en todo el territorio; 7 de cada 10 en la zona urbana y sin servicio en la zona rural. Las diferencias con las conexiones departamentales son amplias. Menos de 2 viviendas por cada 10 están conectadas a servicios de internet en total. 7 de cada 10 en la zona urbana y menos de 1 por cada 10 en las zonas rurales.

Sólo se cuenta con un punto de atención del Banco Agrario; el municipio no cuenta con oficina de Registro ni Notarias, de estas, las más cercanas se encuentran en Chinú y San Andrés de Sotavento respectivamente.

De acuerdo con los datos reportados en el Plan de Desarrollo municipal 2020, el servicio de educación en todo el municipio es prestado de manera oficial en 38 sedes educativas tanto en la zona urbana como rural. En la Institución Educativa Técnica Agropecuaria Los Vidales se imparte formación académica en temas agropecuarios. En la figura se muestra la ubicación de las diferentes sedes de acuerdo con su categoría de Institución Educativa, Centro Educativo y sede Educativa al interior del municipio.

En cuanto a los equipamientos en salud, el municipio cuenta con un puesto de salud, dos unidades móviles de atención médica y odontología, una institución prestadora de servicio de salud, todas ubicadas en el área urbana.

En el municipio de Tuchín se encuentra reportados 4 Distritos de Riego, dos construidos por la ADT (2018) y 2 construidos por el Incoder (2016), estos, según la información suministrada por las autoridades municipales no se encuentran en funcionamiento.

En los últimos tiempos no se han presentado situaciones de desplazamiento y/o despojo en las zonas rurales, se encuentran en marcha procesos de restitución de tierras. La población víctima no tiene acceso a programas municipales de promoción de proyectos productivos rurales para la sostenibilidad de procesos de integración social, retorno o reubicación (Alcaldía Municipal Tuchín, 2020).

El servicio de asistencia técnica agropecuaria se presta por intermedio de un contrato con una empresa externa a la Alcaldía y que atiende los productores rurales.

Hay 14 asociaciones legalmente constituidas, de las cuales tres tienen un enfoque en las mujeres productoras y artesanas del municipio; una ejerce la representación de productores en fincas recuperadas del municipio, y las restantes tienen un enfoque cultural y ambiental. En cuanto al rol de la mujer la gran mayoría se dedica a las artesanías y combinan con actividades productivas. Con relación a los jóvenes se encuentra constituido un Consejo de Juventudes en el cual participa con delegado a nivel departamental. En cuanto al adulto mayor hay programas de alimentación y subsidios y se busca su participación en procesos agrícolas y de infraestructura.

Finalmente, en relación con el componente de seguridad, el municipio de Tuchín presenta un nivel riesgo medio bajo de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV según la Unidad Para las Victimas (UARIV, 2024).

4.30.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

En cuanto a la informalidad en la tenencia de la tierra, esta se presenta en todo el municipio y no en un sector predominante en el mismo. En general el municipio presenta un índice de informalidad alto, según lo reportado por este es

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

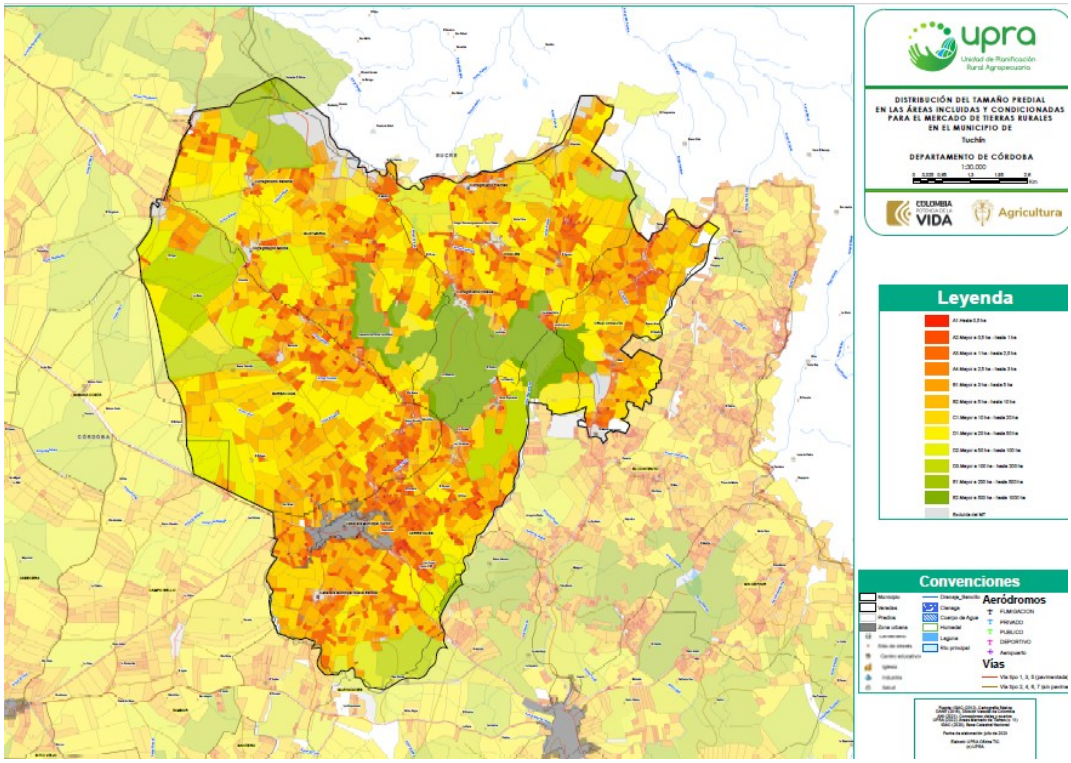
mayor del 81%, lo cual indica que solamente un 19% de las transacciones se realiza con títulos formales de propiedad (UPRA, 2020a). Esta consideración la considera la administración y por lo tanto se requiere adelantar procesos de actualización catastral y de formalización de la tierra dando aplicación a las exigencias del Catastro Multipropósito ya que este índica de que existen muchos predios sin matrícula inmobiliaria, posesiones sobre predios de propiedad privada, y predios sin información. La vigencia de la actualización catastral tanto para el área urbana y rural es del 2014, (IGAC, 2021).

Tuchín se clasifica en la categoría de ruralidad Intermedia, dada su importancia regional y con acceso a diversos bienes y servicios, presentan alta densidad poblacional con más de 10 hab/km2 (DNP, 2014)

En cuanto al tamaño de los predios predominante en el municipio es de 0,5 hasta 2,5 ha, con rango máximo de 200 ha, estos tamaños se encuentran distribuidos en todo el municipio. Según el plano de distribución predial de la UPRA se observa que los predios que presentan mayor área corresponden en su mayoría a terrenos del resguardo de San Andrés de Sotavento y corresponde a propiedad colectiva, estos se encuentran en la parte norte y oriental del municipio.

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

Figura 44. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Tuchín



Fuente: UPRA (2023)

4.30.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

El municipio de Tuchín por tener una población entre 30.000 y 100.000 habitantes tiene como instrumento de Ordenamiento Territorial un Plan Básico de Ordenamiento Territorial -PBOT, el cual se formuló mediante Acuerdo No 06 del 22 de julio del año 2015, el cual es el vigente actualmente. En el citado Acuerdo en el artículo 50 se hace la clasificación del suelo en: Suelo urbano, suelo de expansión urbana, suelo rural, vivienda campestre y suelo de protección.

En cuanto al régimen de usos para el suelo rural en el artículo 102 del Acuerdo 15, se definen los usos principales, complementarios, restringidos y prohibidos. De acuerdo con esta clasificación se tiene que predominar la normatividad asociada a los usos agroforestales.

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

Tabla 36. Usos del suelo municipio de Tuchín

Clase de suelo	Usos			
	Principal	complementario	Restringido	Prohibido
Conservación y protección	Conservación protección	Educación, Recreación, Investigación	Aprovechamiento forestal, comercialización, sistemas agroforestales, parcelaciones	Industrial, residencial, campestre, Minería Producción acuícola, Uso de químicos, Producción explosivos, Agricultura semimecanizada, Vertimientos Líquidos y sólidos.
Amenazas y Riesgos	Conservación, Protección, Recuperación	Educación, Recreación	Sistemas agroforestales, producción acuícola	Minería, Aprovechamiento forestal, Residencia campestre, Agricultura semimecanizada, Agricultura mecanizada, parcelacione

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

				s, residencia urbana
Disposición de Residuos Sólidos	Investigación, Recuperación, Vertimientos líquidos y sólidos	Comercialización	Aprovechamiento forestal, ganadería semintensiva	Agricultura semimecanizada, Residencia urbana y campestre, Agricultura mecanizada, Asentamientos humanos, parcelaciones, presas.
Áreas de lagunas de oxidación	Vertimientos líquidos y sólidos	Conservación, protección, Institucional	Educación, Recreación, Industria, Comercialización	Residencia campestre, Residencia urbana, Resto de usos del suelo
Áreas de producción agrícola	Agricultura semimecanizada	Conservación, protección, Residencial campestre	Quemas, Agricultura semimecanizada, Agricultura mecanizada.	Minería, producción acuícola, Uso de químicos, Producción explosivos
Áreas de producción forestal	Aprovechamiento	Sistemas agroforestales, Producción	Industria, Minería	Resto usos del suelo

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

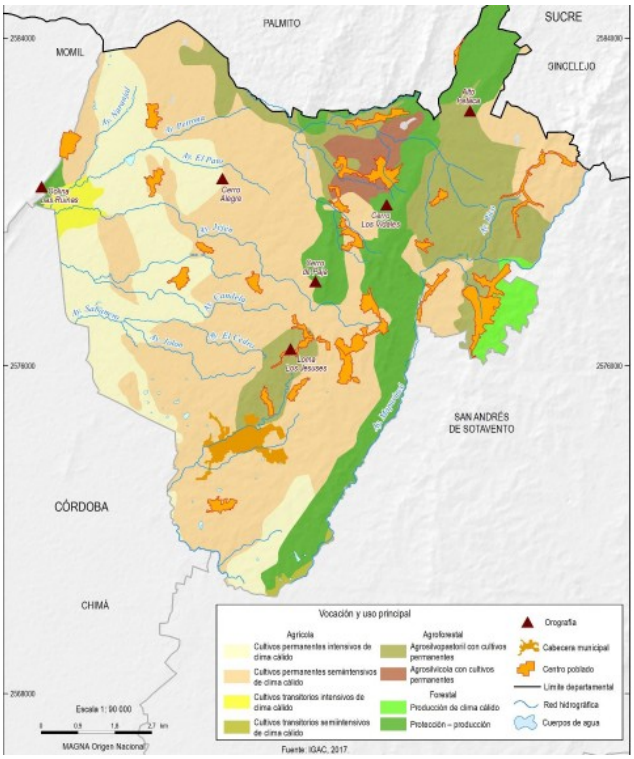
	forestal	acuícola, Residencia campestre		
Áreas de Producción Piscícola	Piscicultura	Conservación, Protección, Recuperación	Sistemas agroforestales, Residencia campestre, Asentamientos humanos	Residencia urbana

Fuente: Alcaldía Municipal de Tuchín (2015).

En el municipio se presentan conflictos en el uso del suelo, por el inadecuado uso que se le da al terreno, por la sobreutilización a los que se ven expuestos, tal como se presenta, ya que en el 80,1% se desarrollan actividades de ganadería extensiva y pesca de subsistencia, las cuales exceden la potencialidad del suelo de acuerdo con su vocación, tal como se observa en la figura 48 (Alcaldía Municipal de Tuchín, 2021), por cuanto, según la clasificación de Vocación de Uso del Suelo del (IGAC, 2017), el municipio de Tuchín presenta la mayor parte de sus suelos con vocación de uso agrícola en un 66% de su territorio, seguido de un 17% para uso agroforestal, para uso forestal dispone de un 16% y el restante 1% para otros usos.

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

Figura 45. Vocación de uso del suelo municipio de Tuchín



Fuente: Alcaldía Municipal de Tuchín (2021).

No se presenta conflicto con la minería, dado que no hay reporte de esta actividad en el municipio, y si bien, hay explotación del material de arrastre en Nueva estrella, esta actividad no ha generado impacto.

La economía se sostiene en gran parte del turismo, cuyo centro es el Cerro Petaca en Esmeralda Norte; así mismo, se ha dado una institucionalización del turismo artesanal como consecuencia de la confección del sombrero vueltiao; de igual forma, se cuenta con un museo en las instalaciones de la Alcaldía Municipal ubicado sobre la vía troncal Chinú-Lorica.

Los centros poblados del municipio se dedican principalmente a la producción de artesanías en caña flecha como el sombrero vueltiao, accesorios, bolsos, carteras y artículos para el hogar, entre otros. El municipio no cuenta con desarrollos urbanísticos significativos

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

4.30.4. Dimensión ordenamiento productivo agropecuario

En el municipio de Tuchín, se sigue destacando la actividad primaria como renglón importante en la generación de ingresos para el municipio.

Por tipos de cultivos entre transitorios y permanentes en Tuchín se refleja una vocación productiva relacionada con actividades de siembra tradicionales y de culturas precolombinas (maíz y yuca). El maíz predomina con el 93.5% de la producción total con 1.409 toneladas producidas (año 2016) y el ají con el 6.5% y con 98 toneladas producidas.

En los cultivos permanentes se registran clasificados la yuca, el ñame y la caña flecha para insumo de artesanías. Sólo en términos reales de permanencia sería la caña flecha dada sus características de producción, sin embargo, se ha reportado escases del producto que es insignia del departamento, por lo que ha tenido que traerse de otros lugares como Antioquia, mientras que los dos restantes son transitorios. La yuca participa con el 64.21% de los cultivos (producción de 2.880 toneladas), la caña flecha con el 19.73% (885 toneladas) y el ñame con el 16.05% de los cultivos (720 toneladas) (Alcaldía Municipal Tuchín, 2020).

El municipio de Tuchín registra cifras en actividades agrícolas de los siguientes cultivos según información suministrada por funcionarios de la Secretaría de Agricultura: Yuca para consumo fresco con un área sembrada de 1.200 ha con un rendimiento de 7 a 8 ton/ha; maíz criollo con 300 ha para consumo directo, otro cultivo reportado es el ñame con un área sembrada de 400 ha, con un rendimiento de 8 a 10 ton. También se reportan en menor proporción cultivos como el ñame espino, plátano, hortalizas y maíces criollos en cuya conservación participan varias asociaciones de productores.

Un cultivo para destacar por su importancia a nivel regional es el cultivo de Caña Flecha que es la materia prima para la fabricación de artesanías especialmente el sombrero vueltiao símbolo regional y nacional, se reportan 250 ha, es un cultivo

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

que a los 2 años ya se empieza a beneficiar, actualmente hay déficit de su producción y habido necesidad de traer materia prima de otros sitios, se cultiva en todo el municipio.

Al consultar la información de la EVA Base agrícola 2022, para el semestre B del año 2022 se reporta solamente el cultivo de maíz amarillo tradicional con la siguiente información.

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

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año - semestre	RENDIMIENTO Ton/Ha
Maíz Amarillo Tradicional	500,00	1,60
Yuca consumo en freso	420,00	8,00
Ñame	250,00	12,00

Fuente: UPRA (2022)

En el municipio de Tuchín la actividad pecuaria se enfoca principalmente en la cría y levante de ganado vacuno para producción de carne y leche. La explotación bovina se desarrolla en 441 predios o fincas que participan con el 1,5% del total de predios de todo Córdoba con un inventario total de bovinos es de 7.582 semovientes. Así mismo se reporta un inventario ovino de 727 ejemplares, en equino se citan 557 caballos. En cuanto a la existencia de aves se encuentran 35.632 aves traspatio que se encuentran en 2.899 predios traspatio. Respecto al inventario de porcinos se tienen 12.726 de porcinos de levante de ceba que se encuentran en 2.067 predios traspatio.

4.30.5. 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 ubicadas al nororiente del municipio y ocupa parte de los corregimientos de Flechas, Vidales y San Juan de La Cruz, comprende una variada gama de suelos de las clases 3, 5, 6, 7 y 10 con rangos de valor potencial predominante entre 47

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

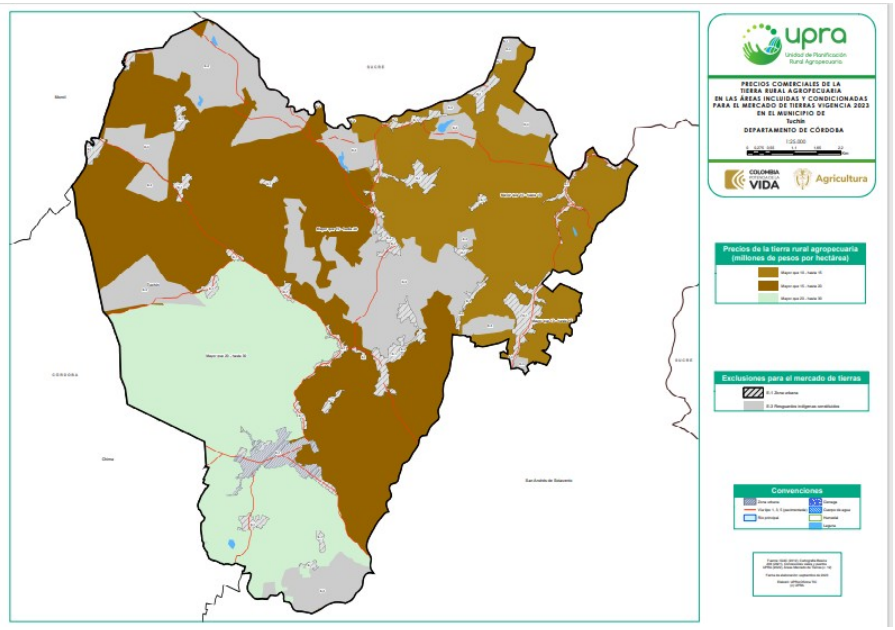
a 52 puntos de valor potencial con predominio de relieves de moderada a fuertemente inclinada, parte de esta zona se encuentra a menos de 1 hora del casco urbano.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Este rango de precios se ubica en dos sectores del municipio al norte, noroccidente y oriente, ocupa parte de los corregimientos de Molina, Guaimaral, Cabecera, Barbacoas y Vidales, en este sector se ubican terrenos del resguardo de San Andrés de Sotavento, comprende varios tipos de suelos agrupados en las clases 3, 5, 6 y 7 de la Zonificación Física de la UPRA las cuales presentan rango de valor potencial predominante de 53 a 68 puntos de valor potencial, con rangos de pendientes desde ligeramente inclinada, fuertemente inclinada hasta ligeramente escarpada o ligeramente empinadas, la mayoría de estos terrenos se encuentran a menos de 1 hora de la cabecera municipal.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Este rango de precios se ubica en el costado occidental y sur del municipio y comprende parte de los terrenos aledaños a la cabecera municipal de Tuchín e incluye los terrenos del corregimiento de Nueva Estrella, en este rango se encuentran suelos agrupados en las clases 3, 5, 6, 7 y 10 según la clasificación de la UPRA que corresponden a buena, hasta mala calidad productiva con rangos de valor potencial predominante de los suelos de 53 a 58 puntos de valor potencial, estos sectores se encuentran a menos de 1 hora de la cabecera municipal.

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

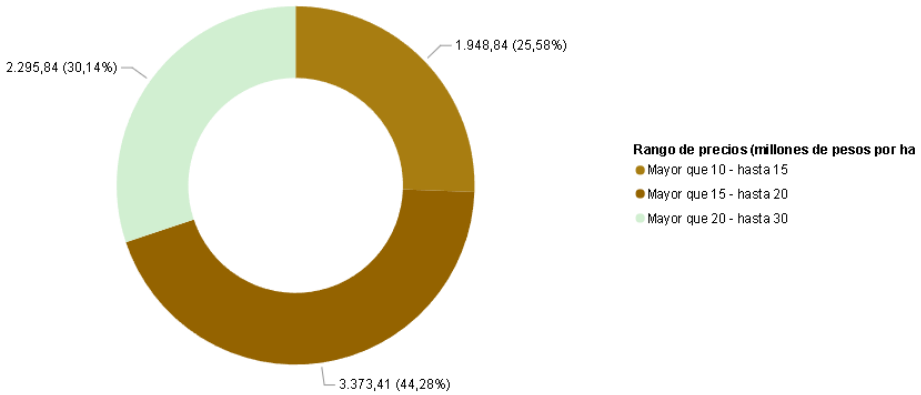
Figura 46. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Tuchín



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente grafica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Tuchin, donde el rango de precio predominante es mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea con un 44,28% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 47. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Tuchín



Fuente: UPRA (2023).

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

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

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	1.948,80ha	Flechas, Vidales, San Juan de La Cruz	Entre 47 y 52 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Maíz, ganadería
Mayor que 15 hasta 20	3.373,41 ha	Molina, Guaymaral, Cabecera, Barbacoas, Vidales	Entre 53 y 58 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1 ha hasta 2,5 ha	Maíz, ganadería
Mayor que 20 hasta 30	2.295,8 ha	Cabecera, Nueva Estrella	Entre 53 y 58 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1 ha hasta 2,5 ha	Maíz, ganadería

Fuente: UPRA (2023).

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

Tabla 39. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Tuchín

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo de arriendo	Observaciones
Yuca dulce	$ 800.000	Ha	Cosecha	Se cultiva en todo el municipio
Maíz	$ 800.000	Ha	Cosecha	Se cultiva en todo el municipio
Caña Flecha	$ 6.000.000	Ha	20 años (Producto perenne)	Se cultiva en todo el municipio
Pecuario (ganadería)	Desde $20.000 hasta $50.000	Cabeza/mes	Mensual	El valor depende si es vaca escotera o parida

Fuente: UPRA (2023)

4.30.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Tuchin

El municipio de Tuchín reúne una serie de aspectos que afectan el mercado de las tierras tales como la poca oferta de predios, solamente el 10% de los predios son de particulares.

Otro aspecto importante a tener en cuenta es la presencia del Resguardo de San Andrés de Sotavento que se encuentra localizado en todo el municipio con presencia de una gran área en la zona norte del municipio, los terrenos del resguardo representan más del 20% del territorio, ocupando un área de 9.586,9 ha (ANT,2020).

En cuanto a la composición de la población en el municipio pueblo indígena Zenú es el grupo poblacional mayoritario, ya que, según el Censo de Población y Vivienda de 2018, el 97,6% se autorreconocen como población indígena Zenú y

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

posee la gobernabilidad territorial de gran parte del municipio a través del resguardo que tiene un sistema de gobierno autónomo (cabildos menores y cabildo regional) (Alcaldía Municipal de Tuchín, 2021).

Esto genera un choque con las autoridades civiles constituidas en cuanto al manejo de recursos y la inversión que deba realizarse para poder impulsar algún tipo de proyecto productivo que beneficie tanto a la población indígena como al resto de población, generando poca presencia del estado en la producción agropecuaria del municipio.

Otro factor que se ha detectado es que en el municipio sea muy poca la oferta de predios frente a la demanda potencial de tierras para la producción y por esta razón se debe recurrir a solicitar en arriendo la tierra que requieren los productores para establecer sus cultivos en el momento oportuno, esto encarece los costos de producción y dada la escases de predios para este fin, el 70% son minifundios o sea predios con áreas de 3 a 10 ha, esto se encuentra reflejado ya que el tamaño que predomina está en rangos de 1 a 5 ha.

En el municipio prima la informalidad en la tenencia de la tierra, más del 70% de las transacciones se realizan sin títulos formales, se adelanta un proceso de titulación de 1.300 predios ocupados, esta condición no favorece la dinámica del mercado de tierras.

Tuchín es un municipio que tiene un gran potencial en el turismo cultural y artesanal, el primero en relación con los saberes ancestrales de la Etnia Zenú y las artesanías entorno a la confección del sombrero vueltiao y otros accesorios fabricados por los indígenas y la ubicación cercana al turismo de sol y playa por la cercanía con Coveñas y el Golfo de Morrosquillo. Son renglones que al ser lo suficientemente organizados permiten a la población artesana mejorar sus condiciones de vida y por ende el de toda la población del municipio. Esto indudablemente jalona los otros renglones productivos entre ellos el agrícola, causando pocos impactos en el desarrollo de este.

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

4.31. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Valencia

4.31.1. Dimensión contextual

Valencia es un municipio localizado en el departamento de Córdoba, a unos 90 kilómetros de la capital, Montería. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio está situado al sur occidente del departamento, entre el Valle del Sinú y la Serranía de Abibe. Valencia limita al norte con el municipio de Montería, al sur con el municipio de Tierralta, al este con los municipios de Montería y Tierralta y al oeste con el municipio de San Pedro de Urabá, departamento de Antioquia.

El municipio de Valencia de acuerdo con la clasificación de Holdridge se encuentra en bosque seco tropical (bs-T), a una altitud promedio de 60 metros sobre el nivel del mar, sobre piso térmico cálido. La temperatura promedio en Valencia es de 30°C, sin embargo, en algunas temporadas puede llegar hasta los 40°C. El clima es cálido seco, con una distribución climática en la cual se presentan dos estaciones bien definidas: Invierno en los meses de abril a noviembre y verano de diciembre a marzo. La precipitación promedio es de 1560mm, es unimodal. Como factores limitantes de la producción agrícola y pecuaria se consideran, las elevadas temperaturas y la distribución inadecuada del régimen de lluvias.

Valencia tiene una extensión de 916.400 ha., de las cuales 4.500 ha son urbanas y 911.900 ha son rurales. El municipio tiene una densidad poblacional de 35,80 hab/ km^2, la zona urbana cuenta con 15.244 habitantes y representa el 36,5% de la población, mientras que en la zona rural es de 26.767 y representa el 63,7% del total de habitantes. Los pobladores de los centros poblados del municipio se dedican principalmente a la actividad agropecuaria y tienen una relación estrecha con el campo.

El potencial hídrico del municipio de Valencia es abundante y está distribuido por todo el territorio. De acuerdo con el PBOT, este recurso ha sido afectado por la tala de bosques y destrucción de la cobertura vegetal. Sin embargo, se destaca como principal fuente el río Sinú que baña los corregimientos de Bijagual, Manzanares, Río Nuevo y Villanueva. Además de disponer de subcuencas como la de la quebrada El Pirú, Aguas Prietas, Jaraguay.

El municipio enfrenta varios tipos de amenazas: Primero por movimientos en masa que obedecen a los procesos erosivos que ocurren aproximadamente en un 35% del área total, en nivel alto, en la región que abarca los extremos norte y noroeste, caracterizada por presentar relieve de quebrado a fuertemente quebrado. Segundo por inundaciones y deslizamientos, debido a la ola invernal que ha afectado al municipio en los últimos años. Además de, amenaza por erosión fluvial, asociada a la dinámica de los cauces y generada por el origen del material del talud, vertimientos inadecuados de alcantarillados, desforestación y cambio en el régimen de los caudales. Tercero por vendavales, vientos huracanados o lluvias torrenciales, producidas por fenómenos de precipitación acompañada de vientos a grandes velocidades que pueden afectar infraestructuras y áreas de producción agropecuaria. Y cuarto por sequía. Relacionada con períodos de condiciones meteorológicas anormalmente secas, suficientemente prolongado como para que la falta de precipitaciones cause un grave desequilibrio hidrológico.

El municipio tiene conexión con la ciudad de Montería por la carretera Troncal de occidente y al margen izquierdo del río Sinú, conecta con la vía nacional Montería - Arboletes. Así mismo, se comunica con la zona costanera de Córdoba a través de la Transversal del Caribe.

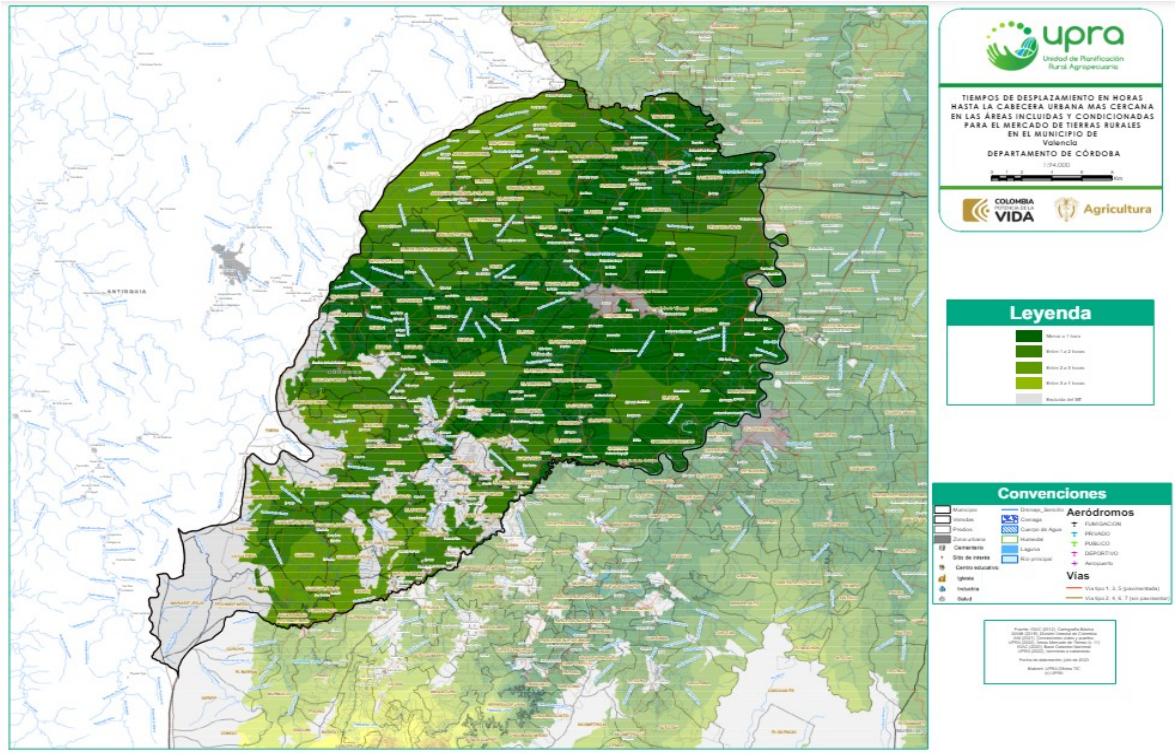
Según lo planteado por el PBOT, la red vial nacional que conecta a Valencia es el Km 15 de la carretera que comunica a Montería con Tierralta; a partir de ese punto hay 62 Km de carretera, en regular estado, hasta el sitio denominado La Apartada, que corresponde a una bifurcación de la carretera, con un tramo hacia

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

Tierralta y el otro hacia Valencia. La vía regional Apartada-Valencia-San Pedro (Antioquia), atraviesa de este a oeste al municipio de Valencia en su totalidad y se encuentra en regular estado.

La zona más alejada de la cabecera municipal de Valencia y con mayor dificultad de acceso corresponde a las veredas de María de Jesús y San Benito, donde no hay disponibilidad de vías, solo se puede acceder por camino de herradura, con un tiempo de recorrido superior a cuatro (4) horas.

Figura 48. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Valencia



Fuente: UPRA 2023

Con relación a los servicios públicos del área rural, la energía eléctrica tiene una cobertura de 80%, prestado por la empresa Afinia, la cual cuenta con oficina administrativa en la cabecera municipal de Valencia.

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

En cuanto al servicio de agua, existen acueductos que distribuyen agua no potable, que son administrados por acuerdos comunitarios, con un cubrimiento de 10%. Este servicio se encuentra en los corregimientos de Santo Domingo, Villa Nueva, El Reposo, Jaraguay San Rafael y Guadual. La zona rural no dispone de redes de alcantarillado ni de gas natural.

El servicio de comunicaciones e internet tiene una cobertura del 50% y la señal es mala. Los operadores que hay son Claro, Wom, Tigo y Movistar.

El municipio cuenta con la presencia institucional del Banco Agrario, corresponsal de Bancolombia, Notaría y Registraduría Nacional del Estado Civil. Además, tiene varias instituciones educativas entre el área urbana y rural. En cuanto al tema de atención en salud, dispone de un hospital de primer nivel en la cabecera municipal y centros de salud.

El municipio de Valencia es uno de los municipios PDET, por lo cual el Ejército Nacional adelanta actividades que contribuyan a la estabilización y transformación del territorio.

Valencia dispone de un distrito de riego privado que beneficia un área aproximada de 300 hectáreas, constituido por sistema de pivotes y torres, con tierras cultivadas en arroz y maíz desarrollando también ganadería. Dentro de esta área se encuentra el predio denominado Nueva Estrella, adquirido por la ANT y tecnificado con fertilización orgánica.

No existen otros distritos de riego en Valencia, aunque en algún momento se planteó un proyecto piloto en el corregimiento de Rio Nuevo, sin embargo, no prospero.

En el municipio de Valencia existen varias asociaciones de mujeres que desarrollan actividades agropecuarias como: Piscicultura, apicultura, avicultura y porcicultura.

En cuanto a los jóvenes, hay presencia de varias instituciones educativas tanto en la cabecera como en algunos corregimientos y veredas, donde tienen la

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

oportunidad de adelantar estudios a nivel de educación primaria, media y secundaria. Una vez culminan el bachillerato, algunos acceden a los diferentes programas que ofrece el SENA, tanto agropecuarios como en otras áreas, otros se dedican al mototaxismo en la cabecera municipal y otro grupo emigra a ciudades vecinas en busca de oportunidades, pocos se dedican a las labores del campo, por lo que se prevé un bajo nivel de relevo generacional.

Respecto a los adultos mayores, en el municipio hay diferentes programas de atención alimentaria y de salud. Cabe anotar que tanto la mediana edad como adultos mayores, es grupo poblacional que en su mayoría se dedican a las actividades agropecuarias en Valencia.

Por otro lado, la mayor parte de la población rural del municipio que trabaja en las fincas, pernoctan en los centros poblados o en las cabeceras corregimentales o municipal, dependiendo de las distancias de los predios a la misma. Hay otro grupo que viven directamente en las fincas principalmente los que se encuentran más retirados de los cascos urbanos.

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

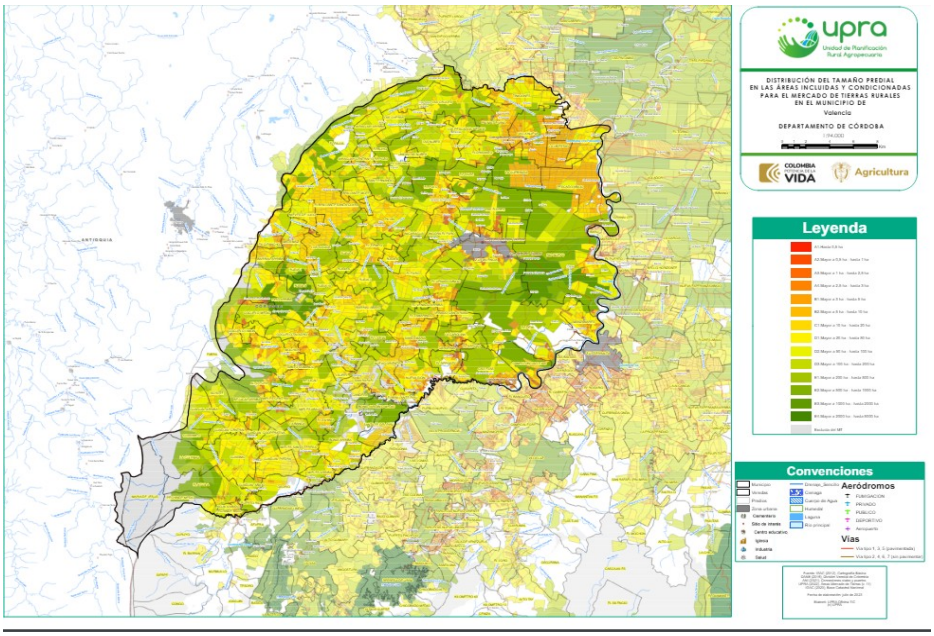
4.31.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

En general el municipio de Valencia tiene un nivel medio de informalidad en la tenencia de la tierra, aproximadamente se calcula en un 70,00% (UPRA, 2020a).

Valencia se clasifica en la categoría de rural, se caracteriza por tener una cabecera de menos de 25.000 habitantes y presentan densidades poblacionales intermedias (entre 10 hab/km2 y 100 hab/km2) (DNP, 2014). Los tamaños de los predios son variados, los rangos de área predominante con relación al número total de predios del municipio están entre 5 -10 Ha y entre 10 - 50 Ha.

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

Figura 49. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Valencia



Fuente: UPRA (2023)

4.31.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

La normatividad del municipio de Valencia se encuentra en el Acuerdo 001 del 7 de abril de 2017 "Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria del contenido de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial; y se reorganizan normas vigentes del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Valencia, según los contenidos del Acuerdo No.015 de 2001".

Tabla 40. usos de suelo rural municipio de Valencia

Categoría de uso	Usos principales	Usos complementarios	Usos Condicionado	Usos prohibidos
Suelo suburbano (Artículo 280)	Industrial grupo 2 y 3	Institucional y recreacional en todas las categorías, comercial grupo 2 y 3 y servicios especiales	Industrial grupo 4 (Minería) y la vivienda existente	Residencial
Área de protección para la producción (Artículo 286)	Usos agrícolas, ganaderos, forestales o explotación de	-	-	-

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

Categoría de uso	Usos principales	Usos complementarios	Usos Condicionado	Usos prohibidos
	recursos naturales según lo regula el decreto 3600/2007			
Área de conservación activa (Artículo 287)	Sistemas agroforestales, plantaciones forestales, manejo planificado de bosques y áreas de regeneración natural	-	-	-
Tierras con vocación agroforestal (Artículo 288)	Actividad agrícola, ganadera y forestal	-	-	-
Agrosilvícola (AGS) (Artículo 289)	Generación de productos agrícolas con forestales maderables y no maderables, bajo el concepto de manejo sostenible.	Protección y conservación, rehabilitación y restauración ecológica e investigación, plantaciones forestales, turismo ecológico y/o agroturismo.	Infraestructura para el desarrollo del uso principal y complementario, manejo de herbicidas, plaguicidas e insumos agrícolas y extracción de especies de flora y fauna endémicas, explotaciones mineras y de hidrocarburos, los usos industriales.	Quemas y talas sin rendimiento sostenible. Ganadería extensiva.
Agrosilvopastoril (ASP) (Artículo 290)	Levante de especies pecuarias y generación de productos maderables y no maderables, bajo el concepto de manejo sostenible	Protección y conservación, rehabilitación y restauración ecológica e investigación, plantaciones forestales, turismo ecológico y/o agroturismo.	Infraestructura de los usos principal y complementario, manejo de herbicidas, plaguicidas e insumos agrícolas y extracción de especies de flora y fauna endémicas, explotaciones mineras y de hidrocarburos,	Quemas y talas sin rendimiento sostenible. Ganadería extensiva.

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

Categoría de uso	Usos principales	Usos complementarios	Usos Condicionado	Usos prohibidos
			los usos industriales.	
Tierras con vocación forestal (Artículos 291)	Sistemas forestales destinadas a satisfacer la demanda industrial y comercial de productos derivados del bosque; y relacionados con maderas, pulpa y materias primas farmacéuticas y de perfumería.	-	-	-
Forestal productora (FPD) (Artículo 292)	Generación de Productos Forestales Maderables bajo el concepto de manejo sostenible.	Protección y conservación, rehabilitación ecológica, investigación y recreación contemplativa.	Infraestructura para el desarrollo de usos principal y complementario, manejo de herbicidas, plaguicidas e insumos agrícolas y extracción de especies de flora y fauna endémicas, explotaciones mineras y de hidrocarburos, los usos industriales.	Quemas y talas sin rendimiento sostenible. Ganadería extensiva.
Área de producción agropecuaria intensiva (Artículo 293)	Ganadería intensiva, sistemas silvopastoriles, mejoramiento genético, ganadería doble propósito, que minimicen el impacto de la actividad sobre el ecosistema.	-	-	-
Tierras con vocación agrícola (Artículo 294)	Producción agrícola de diferentes ciclos de vida,	-	-	-

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

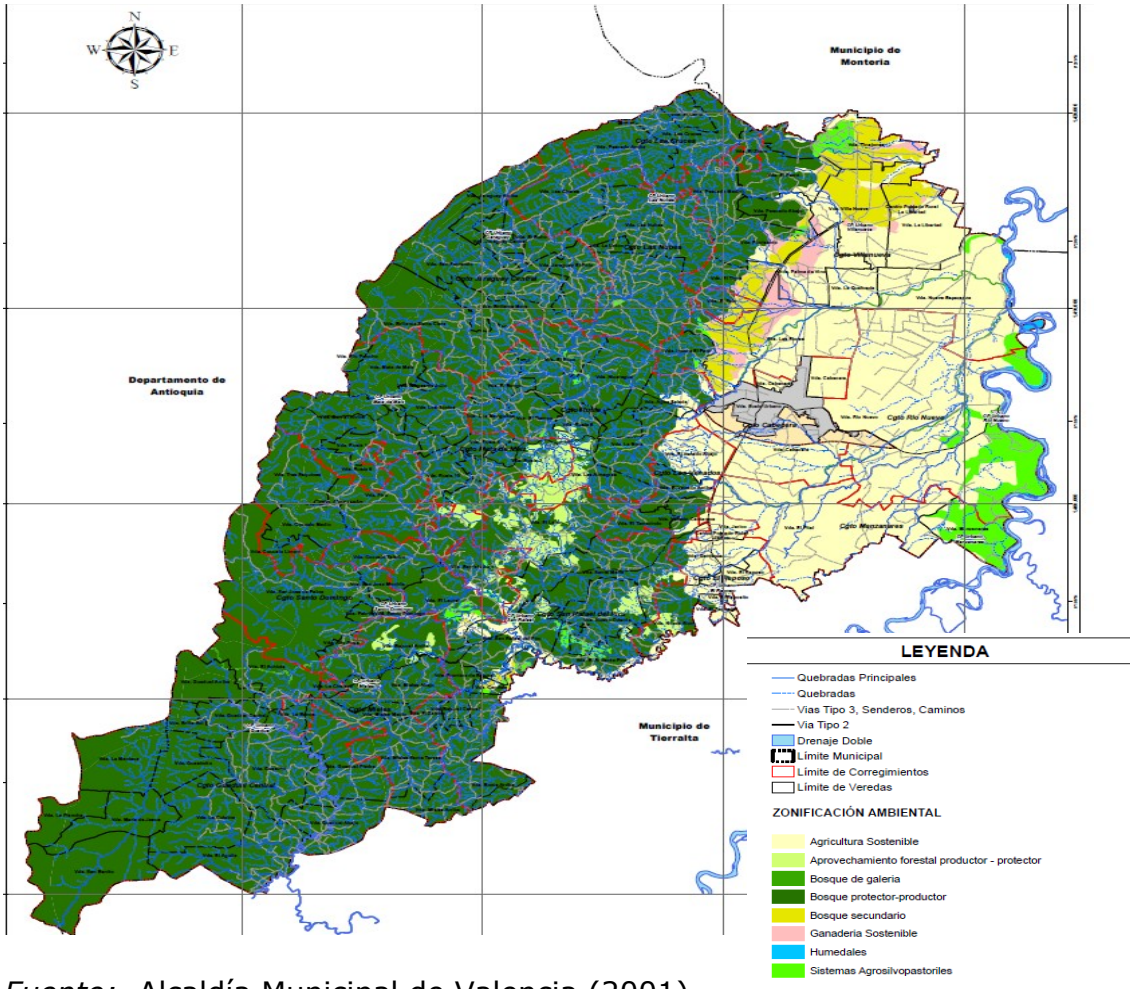
Categoría de uso	Usos principales	Usos complementarios	Usos Condicionado	Usos prohibidos
	productos, intensidad en el uso de los recursos, tecnología y destinación de mercado.			
Cultivos transitorios semiintensivos (Artículo 295)	Establecimiento de cultivos agrícolas transitorios.	Producción forestal, agroforestal y silvopastoril, ganadería intensiva.	Utilización de herbicidas, plaguicidas, insumos agrícolas, uso de agua de lagunas, pantanos y drenajes y realización de drenajes, granjas avícolas y porcinas.	Construcción de industrias, vivienda masiva para conjuntos residenciales, y desarrollo de quemas y talas.
Área de producción sostenible bajo condicionamiento ambiental (Artículo 296)	Actividades productivas de carácter agropecuario. La producción debe ser implementada bajo buenas prácticas agrícolas, las guías ambientales y/o licencias, concesiones, permisos o autorizaciones del Ministerio de ambiente que permitan la prevención y control de los impactos ambientales generados por su uso.	-	-	-
Áreas susceptibles de actividades mineras (Artículo 308-309)	Extracción de materiales de arrastre y metales preciosos de los depósitos de los suelos a la licencia minera de explotación y	Serán considerados de acuerdo con las condiciones específicas del sitio de explotación así: En ríos los asignados para área de regeneración y mejoramiento de	-	Se prohíbe la explotación y exploración minera en las áreas de protección municipal

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

Categoría de uso	Usos principales	Usos complementarios	Usos Condicionado	Usos prohibidos
	su respectiva licencia ambiental.	retiros de ríos y quebradas y en Piedemonte los asignados para áreas de conservación activa del Piedemonte de la serranía de Abibe		

Fuente: Alcaldía Municipal de Valencia (2001).

Figura 50. Mapa de unidades de reglamentación de zonificación del uso de suelo del municipio de Valencia



Fuente: Alcaldía Municipal de Valencia (2001).

En la actualidad no hay actividad turística, minera o industrial que representen conflicto de usos respecto al uso agropecuario. Sin embargo, un factor que la

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

comunidad considera como conflicto de uso, es el desarrollo del cultivo de eucalipto a gran escala, a pesar de que se trata de un proyecto importante dentro del municipio, declaran que este cultivo está generando un desplazamiento importante de la actividad agropecuaria, además del agotamiento del recurso del recurso hídrico en la zona donde se encuentra establecido, dada la alta demanda de este recurso, aproximadamente 20 litros de agua/ día/ eucalipto.

4.31.4. Dimensión ordenamiento productivo agropecuario

La base de la economía del municipio de Valencia gira alrededor de la zona rural, siendo la agricultura y la ganadería los principales ejes generadores de ingresos para el sustento familiar. Valencia cuenta con un activo estratégico que es la fertilidad de su tierra, beneficio que recibe por su ubicación en el Valle del Sinú, que es uno de los más fértiles del mundo, al lado del Nilo, Tigris y Éufrates, sin embargo, su desarrollo se ha visto seriamente afectado por el conflicto armado y el cambio climático.

En toda la región se desarrolla la actividad agrícola, con cultivos como yuca, arroz, cacao, maíz, papaya y plátano entre otros. La yuca se produce en todo el municipio, sin embargo, se concentra en veredas como: Villa Nueva, Palma de Vino y La Libertad. El ñame se cultiva en veredas como: Barrial arriba, Mata de maíz y Nieves de Julio y las hortalizas en la vereda Río Nuevo a orillas del río Sinú.

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

Tabla 41. Área y rendimiento de los principales cultivos en Valencia

Cultivo	Área Cosechada	Rendimiento

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

	Ha/año	Ton/Ha
Arroz secano manual	2.800,00	2,14
Maíz Blanco tecnificado	850,00	3,00
Maíz Amarillo tradicional	500,00	1,50
Maíz Amarillo tecnificado	500,00	3,00
Maíz Blanco tradicional	220,00	1,50
Yuca de consumo fresco	70,00	12,00
Ñame demás variedades	20,00	5,00

Fuente: UPRA (2022).

Además de los cultivos mencionados anteriormente, la investigación directa en el municipio revela otros cultivos de relevancia, entre ellos:

- Cacao, que ha venido creciendo en extensión dentro del municipio, impulsado por Fedecacao y asociaciones locales que promueven este tipo de proyectos. Según lo investigado, en la actualidad hay más de 2.000 hectáreas incluyendo producción y en crecimiento.
- Patilla, cultivo que ha ido aumentando área de siembra en el municipio.
- Eucalipto, desarrollado en grandes extensiones por la Reforestadora del Sinú.

La ganadería ocupa un alto porcentaje de la actividad pecuaria en el municipio, pero su explotación está en manos de unos cuantos que se califican como medianos y grandes productores, y se dan básicamente tres sistemas: cría, ceba y doble propósito, siendo el cebú comercial la raza predominante en la zona, además existen otros cruces de cebú con razas lecheras como el Holstein, Simenta, Pardo y Gyr, estos cruces es lo que comúnmente llamamos doble propósito o ganado de siete colores. Según lo investigado la capacidad de carga es de una cabeza/ Ha.

Tanto la producción agrícola como la pecuaria, se comercializa en las ciudades de: Montería, Cartagena y Barranquilla, siendo estás donde se consiguen los mejores precios.

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

El valor del jornal en el municipio de valencia oscila entre los $25.000 y $30.000. El trabajador debe proporcionarse su alimentación y el horario habitualmente es de 7:00am a 12:00am y de 1:00pm a 4:00pm.

En cuando a la industrialización de producto y centros de acopio, en el municipio existen varias acopiadoras de de arroz, localizadas en diferentes corregimientos. También hay un centro de acopio para el plátano que se produce en el municipio, encargada de clasificar, lavar, empacar y almacenar, localizada en la cabecera municipal de Valencia, donde también se encuentra un centro de acopio de papaya.

4.31.5. Dimensión económica

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

Mayor de 3 hasta 5 millones por hectárea: Son tierras con topografía ligeramente escarpada y moderadamente escarpada, con pendientes que oscilan entre 25-50% y 50-75% respectivamente. Suelos con capacidad productiva mediana, con valor potencial de 53 - 58 puntos. Sectores localizados en la parte occidental del municipio, vías malas o sin vías, suelos malos a regular, aptos para la agricultura.

Mayor de 5 hasta 8 millones por hectárea: Son tierras de bajas, planas inundables, con topografía plana y ligeramente escarpada, con pendientes de 0-3% y 25-50% respectivamente. Suelos de capacidad productiva mediana y moderadamente buena, con valor potenciales ente 53 - 58 y 64 - 69 puntos. Sectores localizados hacia el norte y hacia el centro del municipio, con vías malas, intransitable en época de invierno fuerte; suelos aptos para la agricultura (con cultivos de: Arroz, maíz, yuca, plátano, patilla) y ganadería en tiempo seco.

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

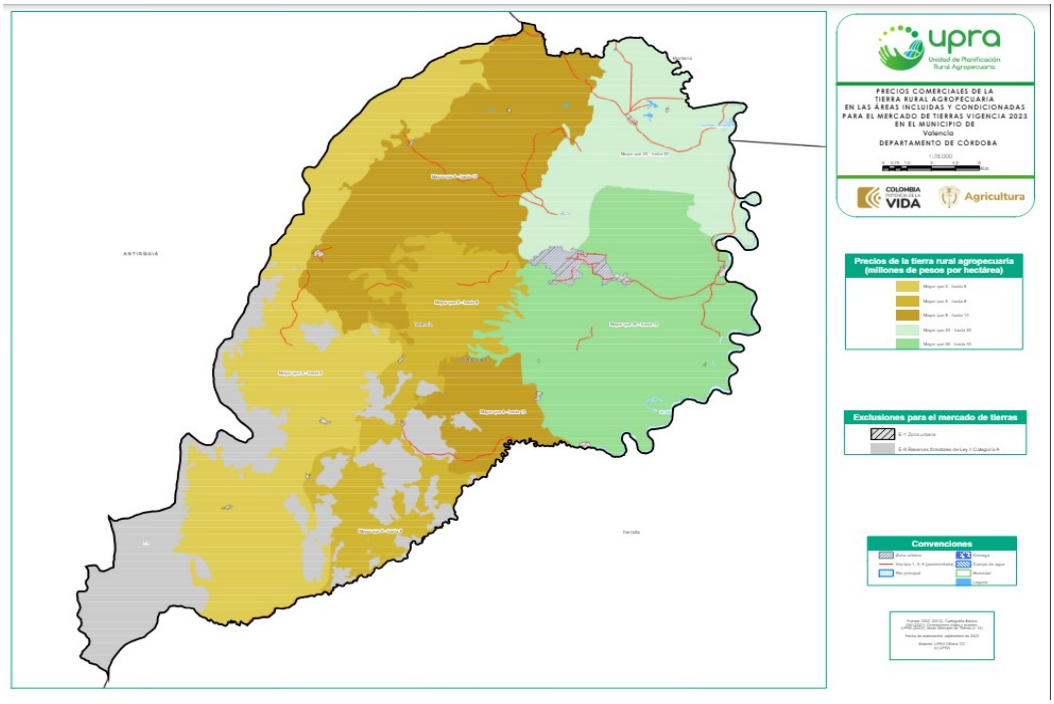
Mayor de 8 hasta 10 millones por hectárea: Son tierras con topografía ligeramente escarpada y moderadamente escarpada, con pendientes que oscilan entre 25-50% y 50-75% respectivamente. Suelos de capacidad productiva mediana a regular, mediana y moderadamente buena a regular, con valores potenciales ente 53 -58 y 59 -63 puntos. Sectores localizados hacia el centro del municipio se encuentran, con vías malas, intransitable en época de invierno fuerte; suelos aptos para la agricultura (con cultivos de: Arroz, maíz, yuca, ñame, plátano, patilla, cacao) y ganadería en tiempo seco.

Mayor de 20 hasta 30 millones por hectárea: Son tierras con topografía plana y ligeramente inclinada, con pendientes de 0-3% y 3-7% respectivamente, ubicadas al oriente del municipio, cerca al casco urbano con vías regulares. Suelos de capacidad productiva muy buena, con valor potencial predominante entre 77 - 84 puntos. Sectores localizados al nororiente del municipio. Suelos aptos para la agricultura (con cultivos de: Arroz, maíz, yuca, ñame, plátano, patilla, hortalizas).

Mayor de 30 hasta 40 millones por hectárea: Son tierras con topografías planas, con pendientes de 0-3%, ubicadas a orillas del río Sinú. Suelos con capacidad productiva excelente, con predominio de valor potencial de 85 - 100 puntos, algunas afectadas por inundación. Sectores localizados al oriente del municipio, cerca al casco urbano, con vías buenas, suelos aptos para la agricultura (con cultivos de: Arroz, maíz, yuca, ñame, plátano, patilla, hortalizas).

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

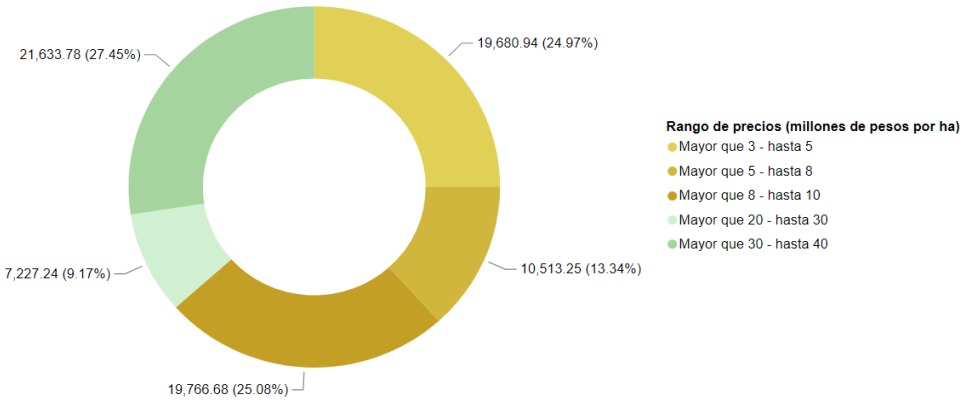
Figura 51. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Valencia



Fuente: UPRA (2023)

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 30 hasta 40 millones por hectárea con un 27,45 % de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras.

Figura 52. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Valencia



Fuente: UPRA (2023)

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

Tabla 42. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Valencia

Rango de precios (millones de pesos /hectárea)	Área (Ha)	Veredas	Valor Potencial	Tiempo de desplazamiento	Promedio tamaños prediales	Uso-actual predominante
Mayor que 3 hasta 5	19.680,94	El Pajuil, Jaraguay Arriba, Cocuelo Limón Filo Pancho, Cocuelo Medio, Guásimo, Guadual Central	53 – 58 puntos	Entre 2-3 horas	Mayor a 10 hasta 50 ha	Bosque y agricultura
Mayor que 5 hasta 8	10.513,25	El Faro, Rusia 3, Barrial Abajo, El Latón, Laurel, San Rafael, Candela, Mieles Abajo, Bonis Medio, Bonis Arriba, Mieles arriba, La Banca, Mieles Santa Tereza, Guadual Piedra, Osorio	53-58 64- 69 puntos	Entre 1-2 horas	Mayor a 10 hasta 50 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 8 hasta 10	19.766,68	El Búho, El Cachaco, Las Cruces, Las Nubes, Los Pescados Medios, Unión	53- 58 59 – 63 puntos	Entre 1-2 horas	Mayor a 10 hasta 20 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 20 hasta 30	7.227,24	Tinajones, Palma de Vino, Villa Nuevo, Florisanto, La Libertad, Pescado Abajo, La Quebrada, El Tigre, Las Flores	77 – 84 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 hasta 10 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 30 hasta 40	21.633,78	Río Nuevo, Manzanares, El Pital	85 -100 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 hasta 10 ha	Agrícola

Fuente: UPRA (2023)

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

Tabla 43. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Valencia

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola-Arroz	$1.000.000 - $1.200.000	ha	Anual	Zonas planas
Pecuario-Ganadería	$ 30.000 - $40.000	Cabeza	mes	Zonas planas y onduladas, con buenos pastos, vías buenas y regulares, disponibilidad de agua

Fuente: UPRA (2023)

4.31.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Valencia

En el municipio de Valencia 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, la topografía y la calidad de las vías, son determinantes en los precios de la tierra, a mayor distancia, pendiente y menor calidad de vías, el valor del suelo disminuye considerablemente. Los predios con frente sobre las principales vías de acceso al municipio (pavimentadas), cuentan con valores superiores a los rangos estipulados, sin embargo, no se realizó mapeo con estas características, toda vez que, dentro de la escala que maneja el estudio se verían como microzonas.

La principal actividad es la agricultura, siendo el arroz el cultivo más relevante del municipio (secano y mecanizado), continúan en importancia el cacao, plátano, patilla, yuca y eucalipto.

La concentración de la tierra en pocas manos genera inequidad y se convierte en un conflicto social en la región de Valencia. Muchas familias no poseen tierras o si la tienen, la extensión puede ser insuficiente para atender las necesidades mínimas de alimentación y consumo básico.

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

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

Por su localización en el Valle del Sinú, los suelos rurales del municipio de Valencia presentan muy buenas condiciones agrológicas. Los valores de la tierra están relacionados también con la clase de suelo y la productividad de estos, sin influir factores externos como usos diferentes al agropecuario, entre ellos: El turismo, la minería y la industria.

En el municipio de Valencia se presentan problemas de orden público, por la presencia de grupos armados al margen de la ley, lo cual influye de forma negativa en la valoración de las tierras y en su valor unitario, ocasionado por la baja demanda de tierras.

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

Conclusiones

Para la elaboración de la caracterización de la dinámica del mercado de tierras rurales agropecuarias, en los 30 del departamento de Córdoba se determinaron los rangos de precios comerciales a escala 1:100.000, se desarrolló además, un proceso de investigación en los territorios capturando información de fuentes primarias y secundarias como el índice de informalidad, categoría de ruralidad, unidades físicas homogéneas (valor potencial), índice de riesgo de victimización, tiempos de desplazamiento a las cabeceras urbanas más cercanas, distribución de tamaño predial y rangos de precios unitarios de las tierras rurales.

Del área total que conforman los municipios priorizados se tiene que el 81,24% correspondiente a 2.030.868,23 hectáreas hacen parte de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras y el área restante es decir el 18,76% (468.990,18 hectáreas) son áreas excluidas en las cuales no se pueden desarrollar actividades agropecuarias, ya que están dedicadas a la conservación, preservación, restauración o presentan restricciones legales que impiden que se puedan comprar o vender libremente en el mercado (territorios colectivos, patrimonio arqueológico de la Nación y bienes de uso público, zonas urbanas, entre otras). Este porcentaje de participación es significativo para la para programas y proyectos que viene implementado el gobierno nacional como identificación de las Zonas de Protección para la Producción de Alimentos – ZPPA toda vez que al interior de esta área se pueden comprar y vender predios libremente en el mercado de tierras rural formal y se pueden desarrollar proyectos productivos.

Montería, Ayapel, Tierralta, Montelibano, Puerto Libertador y Planeta Rica son los municipios que cuentan con más de 100.000 hectáreas dentro de las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras del departamento, en conjunto estos 6 municipios abarcan el 50,25% del total del departamento. A pesar de que estos municipios presentan la mayor área del territorio para el mercado de tierras, Montería al ser capital del departamento presenta unas dinámicas tendientes a establecer usos diferentes a los agropecuarios que

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

generan presión sobre los precios de la tierra rural e incrementan su valor económico por unidad de área alcanzando hasta los 160 millones de pesos por hectárea. En tanto que Purísima (0,59%), Cotorra (0,40%) y Tuchín (0,38%) son los que menos hectáreas tienen en dichas áreas, pero presentan cercanía a la capital del departamento y presentan precios comerciales de la tierra rural agropecuaria predominantemente definidos en el rango mayor que 15 y hasta 30 millones de pesos por hectárea.

Ahora, estos municipios cuentan con buena conectividad vial, lo que les permite ser epicentro de intercambio comercial con ciudades principales de otros departamentos, como Sincelejo, Cartagena y Medellín. Aquellos municipios con vocación agropecuaria y con tiempos de desplazamiento inferiores a 1 hora a la zona urbana más cercana o con más de 25.000 habitantes tienden a tener precios comerciales de la tierra rural agropecuaria más altos en comparación con aquellos que superan la hora de corrido, debido a que en estos centros urbanos principales es donde se consolidan los centros de acopio, comercialización, distribución y transformación de los productos agropecuarios. En algunos municipios como Ayapel y los otros que se encuentran alrededor del complejo cenagoso del bajo Sinú como Tuchín, Momil y Chima, donde la conectividad es deficiente especialmente en época de invierno, con dificultad de acceso y en donde se llega a incurrir en transporte por vía fluvial, los precios comerciales de la tierra rural son predominantemente los más bajos del departamento hasta 8 millones de pesos por hectárea; son municipios con algunos limitantes para el desplazamiento de materia prima y comercialización de productos agropecuarios cosechados.

Los municipios en los que el uso del suelo se esté destinando a la actividad agropecuaria son los que tienen mayor oportunidad y potencialidad para ser definidos como zona de protección para la producción de alimentos. Se presume que en estos municipios la variación en el precio comercial de la tierra rural agropecuaria puede ser mínimo frente a municipios que empiezan a destinar áreas en usos diferentes a los agropecuarios como los turísticos, parcelaciones y vivienda campestre, corredores suburbanos y usos industriales.

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

Retomando las variables utilizadas, la informalidad en la tenencia de la tierra no incide de manera directa en el mercado de tierras sobre ciertos municipios, ejemplo de ello es Tierralta, Tuchín y San Andrés de Sotavento que presentan los mayores porcentajes de informalidad (82%, 81% y 76% respectivamente) en los cuales presentan rangos de precio mayor que 20 millones de pesos por hectárea, que son en todo caso los precios más altos en estos municipios.

En relación con los precios comerciales de la tierra del departamento se identifica una relación inversamente proporcional con la distribución de tamaño predial, en los mayores rangos de precios comerciales que son superiores a 60 millones de pesos por hectárea, predominan en un 70% microfundios con áreas inferiores a 3 hectáreas, estos se ubican principalmente en cercanías con las cabeceras urbanas y corregimientos, presentan mejor accesibilidad, disponibilidad de servicios públicos y tienden a tener usos diferente al agropecuarios, siendo zonas que presuntamente pueden llegar a tener menos oportunidades para proyectos de inversión en el sector por cuenta de la presión del aumento en el precio de la tierra y esto dependerá en gran medida de la consolidación de estos usos tanto física como jurídicamente (derechos adquiridos).

Por otro lado, en las zonas con precios inferiores a 5 millones de pesos hectárea predominan los predios de mediana y gran extensión con áreas superiores a 20 hectáreas, donde además inciden aspectos como infraestructura vial, disponibilidad de servicios y predios en colindancia con las zonas de protección hacia los límites con el departamento de Antioquia. Para los demás rangos de precio existe una tendencia hacia el tamaño predial de mayor a 5 hasta 10 hectáreas.

En cuanto al valor potencial definido por las UFH con base en la metodología de AHT del IGAC, los mayores precios comerciales definidos en la región son superiores a 60 millones de pesos la hectárea ubicados en los municipios del medio Sinú con influencia del distrito de riego de Mocarí como Montería, Cotorra, Ciénaga de Oro, San Carlos, Cerete y San Pelayo, donde predominan las tierras clase 03 con valores potenciales entre 70 y 76 puntos, que describen estas

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

tierras como buenas en capacidad productiva para la actividad agropecuaria; en este sentido son municipios que por su condición edafoclimática presentan factores favorables para el desarrollo de las actividades agropecuarias que en su mayoría son tierras mecanizables. En contraste, municipios como Montelibano y Tierralta donde sus valores potenciales predominantes son de 19 a 26 puntos que describen tierras con capacidades malas a muy malas debido a sus limitantes puesto que requieren una adecuación a los suelos para mitigar estas.

Aunado a lo anterior, los municipios que presentan los Índice de Riesgo de Victimización – IRV más altos son Puerto Libertador, Tierralta, San Jose de Ure y Montelibano, aquellos que tienden a tener los precios comerciales de la tierra más bajos y limitaría la inversión y el mercado de tierras puesto que son municipios donde se presentan mayores hechos 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, como por ejemplo las afectaciones contra la vida, la libertad personal, la seguridad, la integridad personal y la libertad de circulación.

Los municipios que hacen parte de la región medio Sinú presentan el rango de precio más alto definido de mayor que 140 hasta 160 millones de pesos por hectárea, favorecido por la cercanía a la capital del departamento, la cercanía a los centros de consumo, buena accesibilidad vial y tiempos de desplazamiento menores a 1 hora, tierras mecanizables con valores potenciales de 70 a 76 puntos, ubicadas dentro del distrito de riego Mocarí donde se desarrollan cultivos tecnificados de arroz, sorgo y maíz, los cuales se presentan en los municipios de San Carlos y la capital Montería. Estas zonas, aunque presentan precios altos y desarrollo de actividades agropecuarias, sustentan su valor comercial por unidad de área por la adecuación de tierras que les permite contar con riego de manera permanente, la facilidad de acceso a los principales centros de acopio, comercialización y transformación de productos y las condiciones edáficas para el establecimiento y desarrollo de sistemas productivos.

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

En conclusión, el mercado de tierras presenta los mayores precios en el medio Sinú influenciado por la calidad de las tierras, el distrito de riego, mayor cobertura de infraestructura vial, los cuales varían y disminuyen hacia las periferias en límites con los otros departamentos donde se presentan menores condiciones en cuanto topografías, accesos, servicios y seguridad.

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

Referencias

Alcaldía Municipal de Purísima. (2000). *Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Purísima*.

Alcaldía Municipal de Purísima. (2020). *Plan de Desarrollo Territorial del municipio de Purísima 2020-2023.*

Alcaldía Municipal de Sahagun. (2014). *Revisión,, Ajuste y Complementación del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Sahagun - Córdoba.* 240.

Alcaldía Municipal de Sahagun. (2020). Plan De Desarrollo Territorial 2020-2023 Municipio De Sahagun- Departamento De Cordoba. *Skripsi*.

Alcaldía Municipal de San Antero. (2007). *REVISION ORDINARIA Y AJUSTES DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL*.

Alcaldía Municipal de San Carlos. (2005). *Esquema de Ordenamiento Territorial Municipio de San Carlos*. 6.

Alcaldía Municipal de San Carlos. (2020). *Plan de Desarrollo Territorial 2020-2023*. www.sancarlos-cordoba.gov.co

Alcaldía Municipal de San José de Uré. (2019). *REVISIÓN Y AJUSTE DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE URÉ, CÓRDOBA*.

Alcaldía Municipal de San Pelayo. (2000). *PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL (PBOT) 2000 - 2009*. *02*, 2000–2009.

Alcaldía Municipal de San Pelayo. (2020). *Plan de Desarrollo Tetirritorial del municipio de San Pelayo*. 6.

Alcaldía Municipal de Tierralta. (2011). *Plan Basico de Ordenamiento Territorial del municipio de Tierralta. 003*.

Alcaldia Municipal de Tuchín. (2015). *Plan Basico de Ordenamiento Territorial PBOT 2015-2027.*

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

Alcaldía Municipal de Tuchín. (2021). *Caracterización Territorial Municipal con fines de Catastro Multipropósito Municipio de Tuchín (Córdoba)*.

Alcaldía Municipal de Valencia. (2001). *PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE VALENCIA , CÓRDOBA , PBOT – VAL 2001 – 2015*. *015*.

Alcaldía Municipal San José de Uré. (2020). *plan de Desarrollo Territorial San José de Uré Córdoba 2020-2023*. https://sanjosedeurecordoba.micolombiadigital.gov.co/sites/sanjosedeurecordoba/content/files/000353/17640_plan-de-desarrollo-san-jose-de-ure-20202023.PDF

Alcaldía Municipal San José de Uré. (2022). *Caracterización Territorial Municipal con fines de Catastro Multipropósito Municipio de San José de Uré (Córdoba)*.

Alcaldía Municipal Tuchín. (2020). *Plan de desarrollo Municipal Tuchín- Códoba*.

Alcaldía Municpal de san Andrés de Sotavento. (2001). *Plan Básico de Ordenamiento Territorial San Andrés de Sotavento 1*. 1–109.

Alcaldía Municpal de san Andrés de Sotavento. (2020). *Plan de Desarrollo Territorial 2020-2023*.

DANE. (2018). *Censo Nacional de Población y Vivienda - CNPV*. https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/censo-nacional-de-poblacion-y-vivenda-2018

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

IGAC. (2021a). *Caracterización Territorial Municipal con fines de Catastro Multipropósito Municipio de Purísima (Córdoba).*

IGAC. (2021b). *Caracterización Territorial Municipal con fines de Catastro Multipropósito Municipio de San Carlos (Córdoba)*.

TerriData. (2019a). *Caracterisacion Municipal de Purísima, Córdoba*. *2000*.

TerriData. (2019b). *Caracterizacón Municipal de San Andrés Sotavento , Córdoba*. *2000*.

TerriData. (2021). *Caracterización Municipal Tuchín, Córdoba*. *2000*.

UARIV. (2022). Índice de Riesgo de Victimización. *El Índice de Riesgo de Victimización (IRV) es una herramienta para el análisis del riesgo de violaciones a los Derechos Humanos e infracciones al Derecho Internacional Humanitario a nivel municipal.* https://www.unidadvictimas.gov.co/wp-content/uploads/2022/12/medicionirvvigencia2022.pdf

UARIV. (2024). *Víctimas por hecho victimizante*. Registro Unico de Victimas - RUV.

UPRA. (2020a). *Índice de informalidad – Indicador de informalidad en la tenencia de la tierra en Colombia*.

UPRA. (2020b). *Informalidad De La Tenencia De La Tierra En Colombia 2019*.

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

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