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

TOMO II

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>.

Tabla de contenido

Índice de tablas.....5
Índice de figuras.....8
4.11. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de La Apartada.....11
4.11.1. Dimensión contextual.....11
4.11.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....15
4.11.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....16
4.11.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....20
4.11.5. Dimensión económica.....22
4.11.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en La Apartada.....26
4.12. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Lorica.....27
4.12.1. Dimensión contextual.....27
4.12.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....29
4.11.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....31
4.11.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....35
4.11.5. Dimensión económica.....37
4.11.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Lorica 41
4.13. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Los Córdobas.....43
4.13.1. Dimensión contextual.....43
4.13.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....49
4.12.1. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....50
4.12.2. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....53
4.12.3. Dimensión económica.....55
4.12.4. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Los Córdobas.....60
4.14. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Momil.....61
4.14.1. Dimensión contextual.....61
4.14.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....64
4.14.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....65

4.14.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....69
4.14.5. Dimensión económica.....71
4.14.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Momil 76
4.15. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Montelíbano.....79
4.15.1. Dimensión contextual.....79
4.15.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....83
4.15.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....85
4.15.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....86
4.15.5. Dimensión económica.....87
4.15.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Montelibano.....92
4.16. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Moñitos.....94
4.16.1. Dimensión contextual.....94
4.16.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....98
4.16.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....99
4.16.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....101
4.16.5. Dimensión económica.....103
4.16.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Moñitos 107
4.17. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Planeta Rica.....108
4.17.1. Dimensión contextual.....108
4.17.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....112
4.17.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....113
4.17.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....116
4.17.5. Dimensión económica.....118
4.17.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Planeta Rica.....121
4.18. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Pueblo Nuevo...124
4.18.1. Dimensión contextual.....124

4.18.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....130
4.18.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....131
4.18.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....135
4.18.5. Dimensión económica.....139
4.18.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Pueblo Nuevo.....144
4.19. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Puerto Escondido.....146
4.19.1. Dimensión contextual.....146
4.19.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....152
4.19.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....153
4.19.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....156
4.19.5. Dimensión económica.....157
4.19.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Puerto Escondido.....162
4.20. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Puerto Libertador.....164
4.20.1. Dimensión contextual.....164
4.20.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....168
4.20.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....169
4.20.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....172
4.20.5. Dimensión económica.....174
4.20.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Puerto Libertador.....180
Referencias.....182

UPRA

Índice de tablas

Tabla 1. Usos del suelo rural municipio de La Apartada.....17
Tabla 2. Área y rendimiento de los principales cultivos en La Apartada.....20
Tabla 3. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de La Apartada.....24
Tabla 4. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de La Apartada.....25
Tabla 5. Usos del suelo rural municipio de Santa Cruz de Lorica.....31
Tabla 6. Área y rendimiento de los principales cultivos en Santa Cruz de Lorica 36
Tabla 7. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Santa Cruz de Lorica.....40
Tabla 8. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Santa Cruz de Lorica.....41
Tabla 9. Usos del suelo rural del municipio Los Córdobas.....50
Tabla 10. Área y rendimiento de los principales cultivos en Los Córdobas.....54
Tabla 11. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Los Córdobas.....58
Tabla 12. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Los Córdobas.....59
Tabla 13. Clasificación y Zonificación del territorio del suelo municipio de Momil 66
Tabla 14. Zonificación del territorio municipio de Momil.....67
Tabla 15. Área y rendimiento de los principales cultivos en Momil.....70
Tabla 16. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Momil.....75
Tabla 17. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Momil.....76
Tabla 19. Área y rendimiento de los principales cultivos en Montelíbano.....86

Tabla 19. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Montelíbano.....91
Tabla 20. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Montelíbano.....92
Tabla 22. Usos del suelo rural del municipio de Moñitos.....100
Tabla 23. Área y rendimiento de los principales cultivos en Moñitos.....102
Tabla 23. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Moñitos.....106
Tabla 24. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Moñitos.....107
Tabla 25. Usos del Suelos Rural de municipio de Planeta Rica.....114
Tabla 26. Área y rendimiento de los principales cultivos en Planeta Rica.....117
Tabla 27. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Planeta Rica.....120
Tabla 28. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Planeta Rica.....121
Tabla 29. Usos del suelo rural Pueblo Nuevo.....132
Tabla 30. Área y rendimiento de los principales cultivos en Pueblo Nuevo....135
Tabla 31. Descripción del Establecimiento por sistema productivo en el municipio de Pueblo Nuevo.....137
Tabla 32. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Pueblo Nuevo.....142
Tabla 33. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Pueblo Nuevo.....143
Tabla 34. Usos del suelo rural del municipio de Puerto Escondido.....154
Tabla 36. Área y rendimiento de los principales cultivos en Puerto Escondido 157
Tabla 36. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Puerto Escondido.....160

Tabla 37. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Puerto Escondido.....162
Tabla 38. Usos del suelo rural municipio de Puerto Libertador.....170
Tabla 39. Área y rendimiento de los principales cultivos en Puerto Libertador 173
Tabla 40. Otros cultivos en Puerto Libertador.....173
Tabla 41.Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Puerto Libertador.....178
Tabla 42.Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Puerto Libertador.....180

UPRA

Índice de figuras

Figura 1. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana de La Apartada.....13
Figura 2. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de La Apartada 16
Figura 3. Mapa de uso potencial del suelo rural del municipio La Apartada.....19
Figura 4. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en La Apartada 23
Figura 5. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en La Apartada.....23
Figura 6. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana de Santa Cruz de Lorica.....28
Figura 7. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Santa Cruz de Lorica.....30
Figura 8. Usos Potencial del Suelos Rural de Santa Cruz de Lorica.....34
Figura 9. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Lorica..39
Figura 10. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Lorica.....39
Figura 11. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Los Córdobas.....45
Figura 12. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Los Córdobas.....50
Figura 13. Usos del suelo rural municipio de Los Córdobas.....52
Figura 14. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Los Córdobas.....56
Figura 15. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Los Córdobas.....57
Figura 16. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Momil.....63

Figura 17. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Momil. 65
Figura 18. Clasificación del Suelo municipio de Momil.....66
Figura 19. Zonificación de Usos Rurales municipio de Momil.....68
Figura 20. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Momil 73
Figura 21. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Momil.....74
Figura 22. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Montelibano.....81
Figura 23. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Montelíbano.....84
Figura 24. Mapa de usos principales del suelo rural del municipio de Montelíbano 85
Figura 25. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Montelíbano.....89
Figura 26. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Montelíbano.....89
Figura 27. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Moñitos.....95
Figura 28. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Moñitos 99
Figura 29. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Moñitos 104
Figura 30. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Moñitos.....105
Figura 31. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Planeta Rica.....110
Figura 32. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Planeta Rica.....113
Figura 33. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Planeta Rica.....119

Figura 34. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Planeta Rica.....119
Figura 35. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Pueblo Nuevo.....127
Figura 36. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Pueblo Nuevo.....131
Figura 37. Usos Potencial del suelo rural Pueblo Nuevo.....133
Figura 38. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Pueblo Nuevo.....140
Figura 39. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Pueblo Nuevo.....141
Figura 40. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Puerto Escondido.....148
Figura 41. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Puerto Escondido.....153
Figura 42. Mapa usos del suelo rural.....155
Figura 43. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Puerto Escondido.....159
Figura 44. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Puerto Escondido.....159
Figura 45. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Puerto Libertador.....166
Figura 46. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Puerto Libertador.....169
Figura 47. Mapa de unidades de reglamentación de uso de suelo municipal. 171
Figura 48. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Puerto Libertador.....176
Figura 49. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Puerto Libertador.....177

4.11. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de La Apartada

4.11.1. Dimensión contextual

La Apartada es un municipio ubicado en el departamento de Córdoba, en Colombia. Se encuentra en la región noroccidental del país, cerca de la frontera con el departamento de Antioquia. En cuanto a sus límites fronterizos, La Apartada limita por el norte con los municipios de Buenavista y Ayapel; por el oriente con los municipios de Ayapel y el departamento de Bolívar; por el sur con el departamento de Antioquia; por el occidente con el municipio de Montelíbano y Buenavista.

La creación del municipio de La Apartada marcó un hito en la región al convertirse en municipio llamado La Apartada Frontera. A pesar de su extensión, el municipio enfrenta un desafío significativo, ya que el 80% de su territorio ha experimentado procesos de invasión a lo largo del tiempo. A pesar de los esfuerzos de legalización que se han llevado a cabo, esta problemática sigue siendo predominante en la localidad. Además, la presencia de grandes terratenientes en la zona también influye en la dinámica del municipio, lo que contribuye a la complejidad de su situación territorial.

La Apartada experimenta un clima tropical, con temperaturas cálidas durante todo el año. La temperatura media anual oscila entre los 25 y los 30 grados Celsius. Las estaciones del año se caracterizan más por cambios en la precipitación que en la temperatura, siendo los meses de diciembre a marzo los más secos y los meses de mayo a octubre los más lluviosos.

La extensión total del municipio es de 45.326,82 hectáreas, de los cuales 649,37 hectáreas corresponden al área urbana representando el 1,43% y 44.877,45 hectáreas se encuentra distribuidos en la zona rural correspondiente al 98,57%. Presenta una altitud promedio de 50 metros sobre el nivel del mar; como fuentes

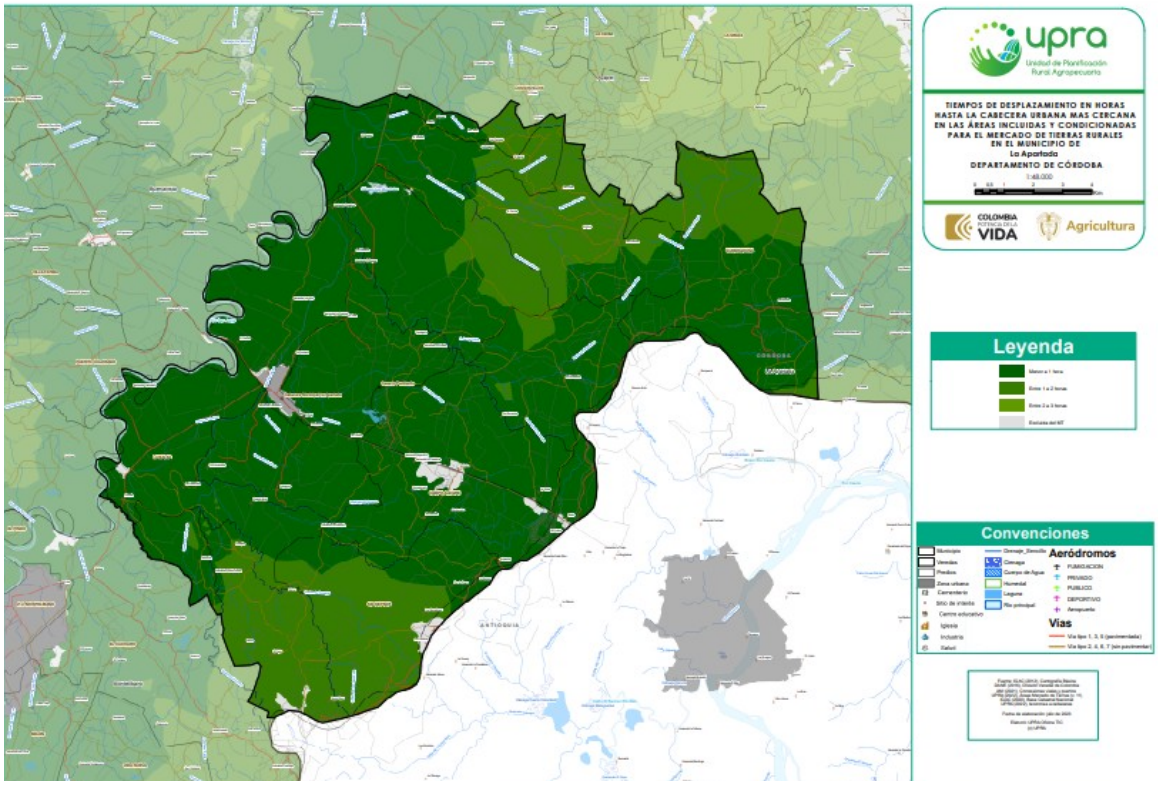
hídricas importantes este es atravesado por el rio San Jorge, el caño San Mateo y varias quebradas y ciénagas de menor caudal.

El municipio de La Apartada, según el EOT se compone de 4 veredas, Sitio Nuevo, Las Margaritas, La Virgen, Los Novillos y Por legalizar el asentamiento de Caballo Negro. Además, cuenta con 3 corregimientos, Puente San Jorge, La Balsa y Campo Alegre, objeto de disputa territorial con el departamento de Antioquia.

En cuanto a la infraestructura vial, gran parte de las vías rurales están pavimentadas, con un acceso del 100% a la vereda Los Novillos y un 70% de vías pavimentadas en otros sectores. La Zona Rural del Municipio tiene 54.9 km de vías, según la Resolución N°0001980 del 2017 del Ministerio de Transporte. En La Balsa, hay 2214.7 metros de vías, con 1018.7 m en placa huella y 1196 m en afirmado regular. En Campo Alegre, hay 1162 metros de vías, con 824 m en concreto hidráulico y 338 m en afirmado.

De acuerdo con el mapa de tiempos de desplazamiento en horas, hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras, elaborado por la UPRA, en general el municipio se caracteriza por tener fácil acceso entre el área urbana, los corregimientos y las veredas, Cada corregimiento alberga un centro poblado, y a pesar de la diversidad geográfica, el lugar más alejado de la cabecera municipal es la vereda La Virgen, que se encuentra a menos de una hora de distancia.

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



Fuente: UPRA (2023).

En lo que respecta a los servicios públicos, la cobertura de energía eléctrica en el área rural según el Plan de Desarrollo Territorial se cuenta con un 80% de cobertura, sin embargo, según las entrevistas semi estructurada realizadas tiene un índice mayor, aunque la vereda Los Novillos aún tiene algunas construcciones nuevas que no han solicitado la conexión eléctrica. En la Zona Rural Existen 5 micro acueductos los cuales cuentan con una cobertura de 90% para las viviendas, con una duración suministro de 4 horas. Están ubicados en los corregimientos la Balsa y Campo Alegre y en las veredas Sitio Nuevo, Las Margaritas y La Virgen. (Alcaldía de La Apartada, 2020, p. 162). La vereda Los Novillos no tiene acueducto debido a la prevalencia de casas fincas con acueductos particulares a través de pozos profundos, y el agua subterránea es potable.

En cuanto a la conectividad, la cobertura de internet y señal es baja, con menos del 20% de cobertura en todo el municipio, aunque los colegios cuentan con zonas de wifi.

A nivel de presencia institucional, el municipio dispone de una sucursal bancaria del Banco Agrario y Bancolombia, aunque no cuenta con cajeros automáticos. Existe un puesto de salud de primer nivel, pero no hay presencia del SENA; sin embargo, se ofrecen cursos capacitadores en la localidad.

En cuanto a la educación, existen 6 escuelas distribuidas en diferentes áreas del municipio, mientras que en la cabecera municipal se encuentran 2 institutos que ofrecen bachillerato, contando con servicio de ruta escolar para los estudiantes.

Lo que la salud respecta, la ESE CAMU La Apartada ofrece una variedad de servicios de salud, incluyendo protección específica y detección temprana, consulta externa y odontológica general, urgencias de baja complejidad, así como hospitalización obstétrica y cuidado básico neonatal. A pesar de contar con un centro de salud en el corregimiento Campo Alegre y otro en la vereda Sitio Nuevo, este último se encuentra en estado de abandono por parte de la entidad. El municipio lleva a cabo acciones de promoción de la salud y prevención de riesgos, especialmente enfocadas en condiciones ambientales, destacando enfermedades infecciosas y parasitarias, así como respiratorias, como principales preocupaciones de salud pública.

En cuanto a la adecuación de tierras, no hay distritos de riego ni zonas de reserva campesina en funcionamiento en la zona.

En el municipio, se observa una participación diversificada de la mujer rural y la juventud en distintas actividades. La mayoría de las asociaciones son mixtas, pero se destacan dos grupos específicos: una asociación de mujeres víctimas del conflicto armado que se dedican a la confección de zapatos, y otra compuesta por mujeres cabeza de hogar que se enfocan en la confección de ropa. En general, muchas de estas asociaciones tienen un enfoque en la atención y apoyo

a las víctimas del conflicto armado, lo que refleja la marcada presencia de esta problemática en la región.

Sin embargo, es importante señalar que en La Apartada no se percibe una identidad cultural arraigada, ya que aproximadamente el 70% de la población, que equivale a unos 15,000 habitantes, son víctimas del conflicto armado, lo que ha generado un alto nivel de invasiones y informalidad en la tenencia de la tierra. Además, la falta de programas y oportunidades que incentiven a los jóvenes a permanecer en el campo es una realidad, ya que la industria y la disponibilidad de terrenos aptos para la producción agrícola son limitados, lo que contribuye a la migración de la juventud hacia otras áreas urbanas en busca de mejores oportunidades. Tampoco se identificaron programas para el adulto mayor.

Finalmente, en relación con el componente de seguridad, el municipio de La Apartada presenta un nivel de riesgo Medio (0,22) de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV según la Unidad Para las Victimas (UARIV, 2022).

4.11.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

La tenencia de la tierra en el municipio presenta diversas problemáticas, ya que la mayoría de los predios carecen de títulos de propiedad y, en muchos casos, los límites de las propiedades no están definidos, especialmente en las zonas fronterizas, lo que ha dado lugar a numerosas invasiones. En general el municipio presenta una informalidad media en la tenencia de la tierra, pues entre el 25% y el 50% de las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2020a). Los trámites de regularización de la tierra a menudo se realizan con promesas de compraventa, lo que refleja una situación de informalidad predominante en la tenencia de la tierra en la región. A pesar de que existe un porcentaje de formalidad más alto entre los grandes terratenientes que poseen títulos, los pequeños productores suelen carecer de esta documentación.

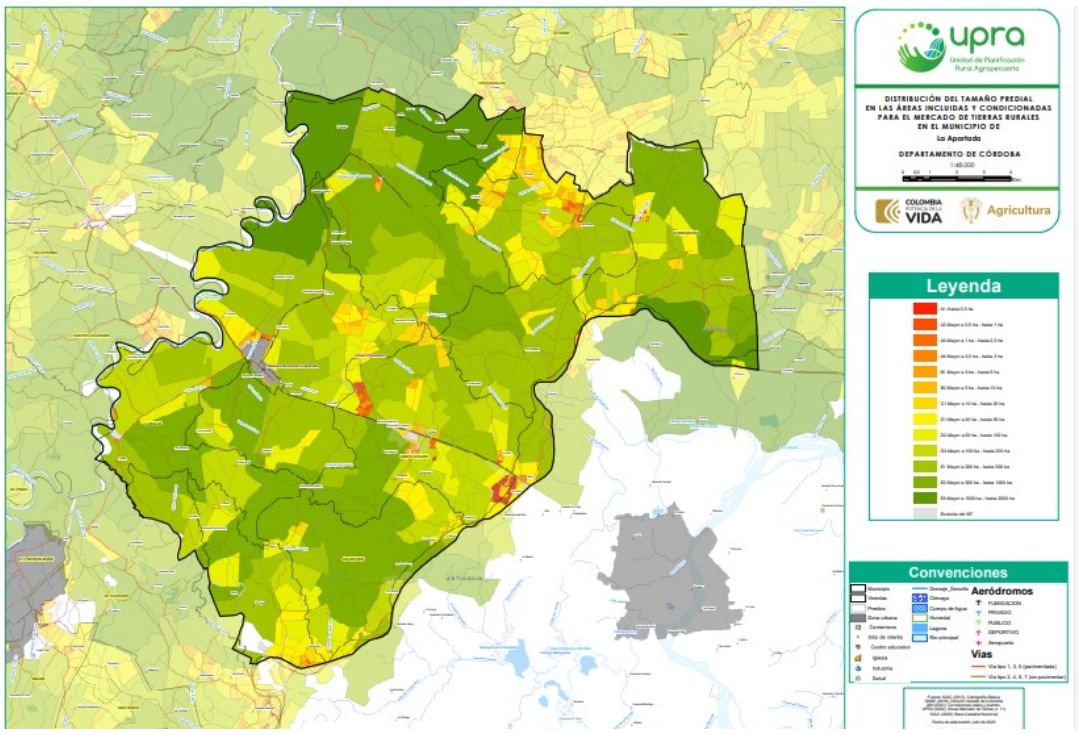
La Apartada se clasifica en la categoría de ruralidad intermedia, correspondiente a los municipios que tienen cabeceras de menor tamaño (menos de 25.000

habitantes) y presentan densidades poblacionales intermedias (entre 10 hab/km2 y 100 hab/km2) (DNP, 2014, p. 12).

Los tamaños de los predios son variados, los rangos de área predominante con relación al número total de predios del municipio están en el rango hasta 0.5 hectáreas y mayor a 20 hectáreas hasta 50 hectáreas.

Por otro lado, se destacan algunos predios de mayor extensión, en el rango mayor a 200 hectáreas hasta 500 hectáreas.

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



Fuente: UPRA (2023)

4.11.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

La normatividad vigente para el uso del suelo urbano y rural está reglamentada mediante el acuerdo 004 de 2017 "Por El Cual Se Modifica El Acuerdo 002 De febrero De 2016, Y Se Adopta La Modificación Excepcional Del Componente Urbano Del Esquema De Ordenamiento Territorial Del Municipio De La Apartada"

El EOT de La Apartada de fine los usos del municipio en el Artículo 28 de la siguiente manera:

"ARTICULO 28. Usos del suelo rural. Pertenecen a estas áreas las zonas del municipio con carácter agropecuario y forestal, no incluidas dentro del perímetro urbano. El sector rural, en consideración a los atributos potenciales, representativos y restringidos de cada región funcional; al igual que la explotación de los recursos naturales y del ambiente según la capacidad y características que se acoplan para las diferentes actividades socioeconómicas posibles de establecer en él. Se subdivide en las siguientes sub-zonas:" (Alcaldía Municipal de La Apartada, 2016)

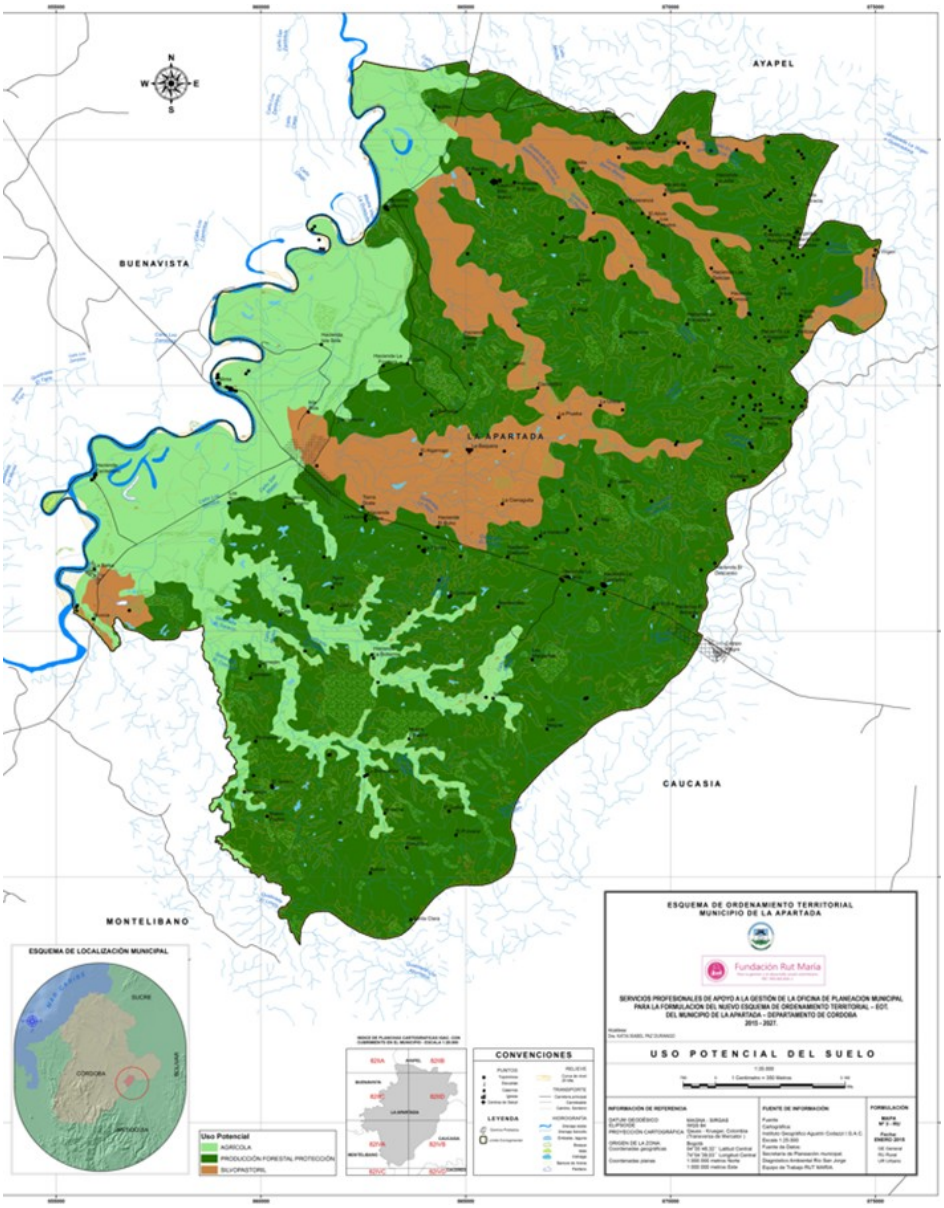
Tabla 1. Usos del suelo rural municipio de La Apartada

Categoría de uso	Usos principales	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
1. Uso Pecuario	Pastoreo extensivo. Entiende como las actividades pecuarias con ganados menores o mayores, o de menos de tres unidades de ganado por hectáreas. Pastoreo semiintensivo. Son actividades similares a la anterior descrita, pero con mayor intensidad y capacidad de carga, de cinco unidades de gran ganado por hectáreas.			
2. Uso Agrícola	Agricultura con tecnología apropiada. Entiende como las actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes. con técnicas y prácticas como la labranza mínima y otras que generen bajo impacto y contribuyen a la recuperación del suelo y de más recursos.			
3. Uso Piscícola	Pesca. Entiende como la captura y extracción de los peces. La cual se puede dar de manera artesanal o tecnificada, empleado para la subsistencia de la población o como comercio en pocos casos.			
4. Uso Forestal.	Conservación de flora, fauna y forestal	Forestal productor, industrial forestal. agro-forestaría, vivienda campesina; institucional de seguridad: CAI, puestos de bomberos y puestos de control y	Recreación activa. agrícola, pecuario, agroindustrial. minero, tala y quema, comercial de todo tipo, residencial	

Categoría de uso	Usos principales	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
	protector	vigilancia. *Construcción* de infraestructura básica para los usos principales y compatibles.		salvo la vivienda campesina de baja densidad
5. Uso de Conservación y Protección de los recursos Naturales.	Protección y conservación de los ecosistemas, restauración ecológica.	Investigación científica controlada. Recreación pasiva, forestal protector.	Ecoturismo, construcción de infraestructura para acueductos.	Agropecuario tradicional, agropecuario intensivo, reforestación con especies introducidas. usos urbanos. suburbanos. parcelaciones y viviendas campestres. construcción de infraestructura, aprovechamiento constante de bosque, caza de fauna silvestre, disposición de residuos sólidos y líquidos, usos industriales.

Fuente: (Alcaldía Municipal de La Apartada, 2016)

Figura 3. Mapa de uso potencial del suelo rural del municipio La Apartada



Fuente: Alcaldía Municipal de La Apartada (2016).

El municipio de La Apartada se caracteriza por su escasa presencia de centros de acopio, lo que impacta en la dinámica económica local. La vivienda campestre es predominante, especialmente a lo largo de la vía hacia Caucasia, pero no se disponen de terrenos para una expansión significativa.

En cuanto al orden público, se presentan desafíos en la vía hacia Ayapel y en los límites con Nechí, debido a problemas relacionados con la minería y la producción de coca. No obstante, el municipio en sí no alberga cultivos ilegales de coca. En lo que respecta a conflictos de uso, cuenta con solo 5 títulos mineros de subsistencia, a pesar de que la región posee recursos de material de arrastre. En particular, la vereda La Balza concentra 64 prácticas de minería de arrastre, de los cuales solo 5 tienen títulos mineros, lo que genera afectaciones ambientales y administrativas en el municipio, aunque no se registra exportación minera. Respecto al turismo, el puente San Jorge solía ser el principal atractivo, pero la construcción de un segundo puente ha reducido la afluencia de visitantes en la zona (Alcaldía Municipal de La Apartada, 2016).

4.11.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

En el municipio de La apartada, la agricultura desempeña un papel importante en la economía local:

Consultado el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales 2019 - 2022, elaborado por la UPRA, con base en la información suministrada por municipios, SICA de la Federación Nacional de Cafeteros, ENAM -DANE y Fedearroz; y agremiaciones de productores locales, entre otros. Se tiene que para el segundo semestre del año 2022 los cultivos más representativos en el municipio son:

Tabla 2. Área y rendimiento de los principales cultivos en La Apartada

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Arroz Secano Manual	87,00	3,57
Ahuyama	72,00	4,00
Arroz Riego	30,00	7,00
Patilla	20,00	9,00

Fuente: UPRA (2022).

En la región, se lleva a cabo una diversidad de cultivos en distintos sectores. El arroz se cultiva en el corregimiento de los Novillos, mientras que la ahuyama y la patilla se cultivan en el corregimiento de Caballo Negro.

Se destaca también la producción de melón y hortalizas como pepino y calabaza a pequeña escala durante el periodo de verano. Asimismo, existen asociaciones que se dedican a la producción de queso y yogurt, así como otras que transforman productos agrícolas en gelatina, mermelada y otros productos.

Cada corregimiento del municipio tiene su propia producción característica, como los Novillos, que se enfocan en la producción de arroz, carne y leche, mientras que Caballo Negro se dedica a la ganadería, piscicultura y el cultivo de hortalizas. Sin embargo, se enfrentan desafíos en la ronda del río debido a la actividad ganadera que impide a los pequeños productores realizar cultivos, y las pocas tierras disponibles no son aptas para la agricultura.

La piscicultura también se ve afectada por problemas de orden público y límites de grandes predios que limitan el acceso, a pesar de los esfuerzos por carnetizar a los pescadores ribereños. La ganadería es la actividad más fuerte, con ganadería de doble propósito y la presencia de ganadería bufalina, que ha generado problemas ambientales en la zona debido al daño a los cuerpos de agua.

También se desarrollan actividades de cría de cerdos y gallinas a nivel de unidades familiares, con 17 asociaciones inscritas en la secretaría municipal. El valor jornal en el municipio varía, siendo de 23 mil pesos de 6 am a 12 pm o 40 mil pesos de 7 am a 4 pm.

4.11.5. Dimensión económica

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

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: son tierras bajas con problemas de inundación ubicadas principalmente a lo largo del río San Jorge y hacia las veredas Los Novillos Y Quebradadona, con pendiente (a) plana, con suelos de alta capacidad productiva, con valor potenciales entre 55 y 67 puntos, se encuentran un poco alejado del casco urbano con vías malas, pero todos estos sectores con acceso vehicular, suelos aptos para la agricultura (con cultivos de arroz, maíz, yuca, plátano, patilla) y ganadería en tiempo seco.

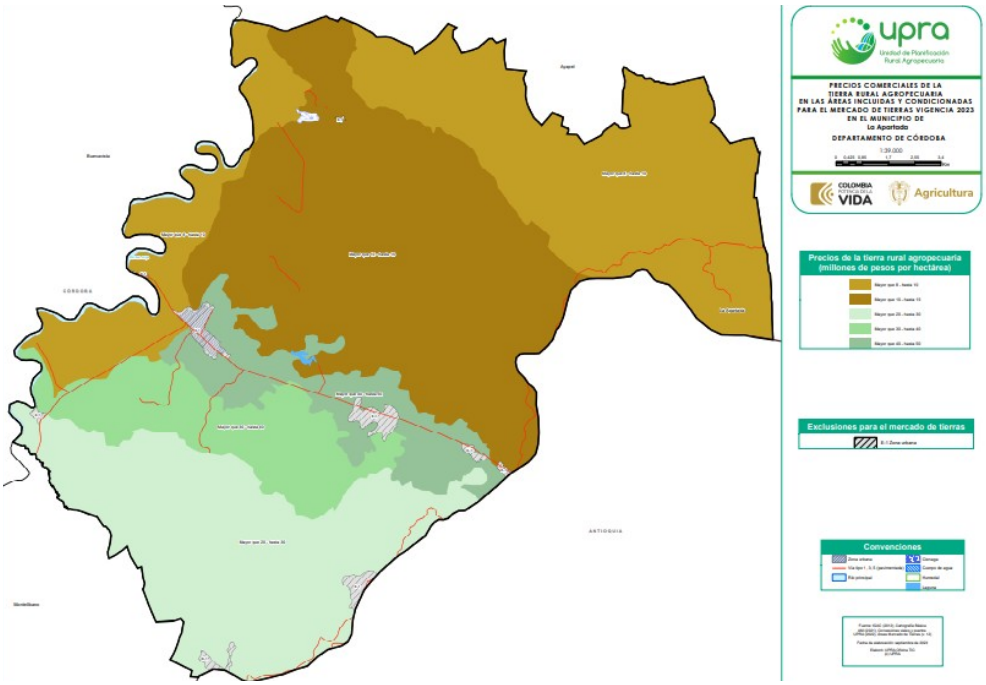
Mayor que10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: son tierras altas, ubicadas al costado norte y centro del municipio, son suelos muy productivos, con predominio de valor potencial de 49 a 67 puntos y pendiente ondulas (c y d) con acceso regular. Suelos actos para la producción agropecuaria.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: son tierras onduladas, ubicadas al costado sur del municipio de La Apartada, suelos muy productivos, con predominio de valor potencial de 67 a 73 puntos y pendientes ondulas (d a c) con acceso regular, por vías veredales.

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: son tierras onduladas, ubicadas muy cerca del casco urbano de La Apartada, suelos muy productivos, con predominio de valor potencial de 67 a 73 puntos y pendientes ondulas (d a c) con acceso bueno, por vías veredales.

Mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea: son tierras onduladas, ubicadas sobre las vías principales de acceso al municipio de la Apartada, suelos muy productivos, con predominio de valor potencial de 55 a 67 puntos y pendientes ondulas (c a d) con acceso bueno, por la cercanía a la zona urbana. Predomina la actividad pecuaria.

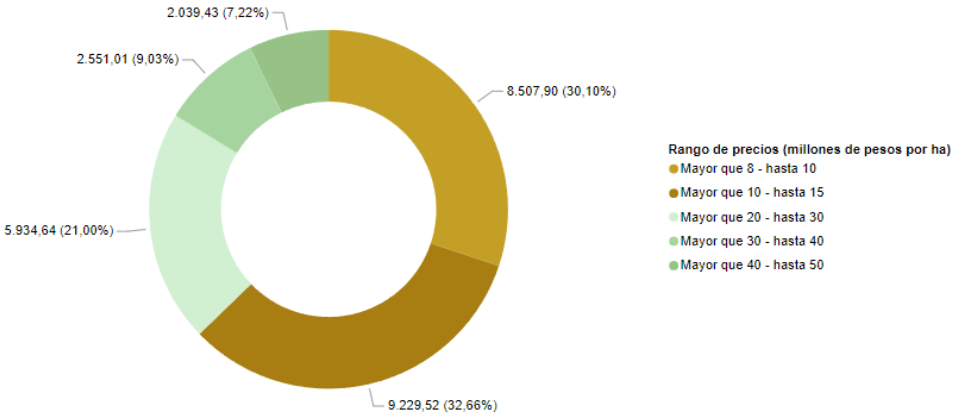
Figura 4. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en La Apartada



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 10 hasta 15 millones por hectárea con un 32,66% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras

Figura 5. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en La Apartada



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 3. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de La Apartada.

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	8.507,90	Ubicadas principalmente a lo largo del río San Jorge y hacia las veredas Los Novillos Y Quebrada dona	De 53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0.5 ha	Suelos aptos para la agricultura y ganadería.
Mayor que 10 hasta 15	9.229,52	Ubicadas al costado centro del municipio	De 53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 10 ha - hasta 20 ha	Suelos actos para la producción agropecuaria
Mayor que 20 hasta 30	5.934,64	Ubicadas al costado sur del municipio de La Apartada	De 64 a 69 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 20 ha - hasta 50 ha	Suelos muy productivos
Mayor que 30 hasta 40	2.551,01	Ubicadas muy cerca del casco urbano de La Apartada	De 64 a 69 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 100 ha - hasta 200 ha	Suelos muy productivos
Mayor que 40 hasta 50	2.039,43	Ubicadas sobre las vías principales de acceso al municipio de la Apartada	De 64 a 69 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1 ha - hasta 2.5 ha	Suelos muy productivos predomina la actividad pecuaria

Fuente: UPRA (2023).

Para cada rango de precio (millones) se tiene un predominio de áreas por predio (mostrado en la anterior tabla), sin embargo, a continuación, se muestra el promedio de tamaño predial que ocupa mayor área según el rango de precios:

- Mayor que 8 hasta 10: Mayor a 1000 ha - hasta 2000 ha, ocupa un 28,41% con 2.230,41 ha.
- Mayor que 10 hasta 15: Mayor a 200 ha - hasta 500 ha, ocupa un 50,43% con 4.371,99 ha.
- Mayor que 20 hasta 30: Mayor a 500 ha - hasta 1000 ha, ocupa un 42,58% con 2.361,00 ha.
- Mayor que 30 hasta 40: Mayor a 500 ha - hasta 1000 ha, ocupa un 50,40% con 1.747,00 ha.
- Mayor que 40 hasta 50: Mayor a 100 ha - hasta 200 ha, ocupa un 39,95% con 616,26 ha

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

Tabla 4. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de La Apartada

Uso	Canon de Arrendamiento	Medida	Periodo
Agrícola – Patilla	$ 300.000	Ha	Cosecha (3 meses)
Agrícola – Arroz	$ 200.000	Ha	Cosecha (4 meses)
Pecuario - Ganado	$ 20.000	Cabeza	Mensual
Pecuario - Ganado Vaca Parida	$ 25.000	Cabeza	Mensual

Fuente: UPRA (2023).

4.11.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en La Apartada

El mercado de tierras en el municipio de La Apartada – Córdoba se ve fuertemente marcado por la influencia que tiene la vía principal de acceso al municipio, por lo que los precios comerciales más altos en La Apartada corresponden a los predios que se ubican cerca al casco urbano y a la vía principal de acceso.

El municipio de Buenavista 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, ocasionado por la baja demanda de tierras. Sin embargo, el orden público ha mejorado considerablemente en el municipio generando que el mercado de tierras en esta región se vuelva a reactivar de forma paulatina. Cuenta con un índice de riesgo de victimización IRV de 0.22 (Unidad para las víctimas, 2023).

En cuanto a la actividad agropecuaria, presenta diferentes líneas productivas la principal actividad es la agricultura, con productos transitorios como el arroz, maíz, la ahuyama, la patilla, cultivos anuales como la yuca dulce, ñame, yuca amarga y cultivos permanentes como el plátano, palma africana, piña oro miel, mango y melón, donde los grades cultivos están concentrados en empresarios agrícolas.

La ganadería es la actividad más fuerte, con ganadería de doble propósito y la presencia de ganadería bufalina, que ha generado problemas ambientales en la zona debido al daño a los cuerpos de agua.

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.

4.12. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Lorica

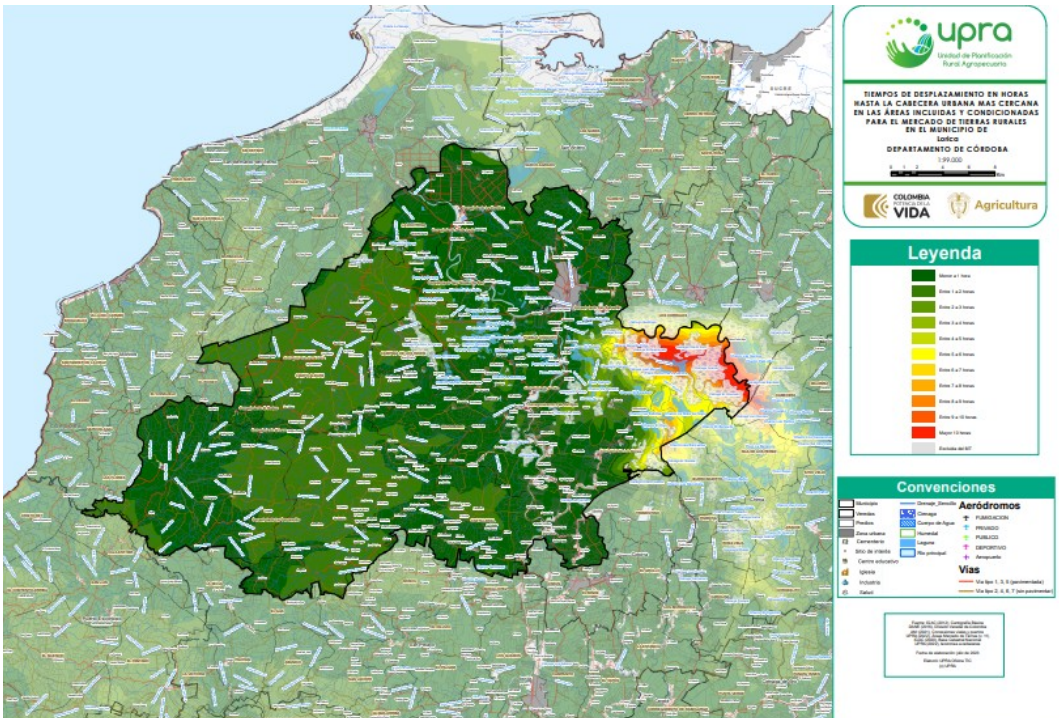
4.12.1. Dimensión contextual

Santa Cruz de Lorica es un municipio ubicado al norte del departamento de Córdoba, a 146 km de Montería. Limitando de la siguiente forma: NORTE: con los municipios de San Bernardo de viento, Purísima, Momil y San Antero; ORIENTE: con los municipios de Momil y Chima; SUR: con los municipios de San Pelayo y Cotorra; OCCIDENTE: con los municipios de San Bernardo del Viento, Puerto Escondido y Moñitos.

Geográficamente, está situado en la región del Caribe colombiano, caracterizado por su clima cálido y húmedo, influenciado por la proximidad al mar Caribe. Este clima tropical se traduce en temperaturas promedio que oscilan entre los 25°C y los 30°C a lo largo del año, con una estación seca que generalmente es de abril a junio y una temporada de lluvias que abarca el resto del año. La humedad relativa es alta, lo que contribuye a la exuberante vegetación que se encuentra en la zona, especialmente en áreas cercanas a los cuerpos de agua como el río Sinú. Lorica es reconocida por su importancia histórica y cultural en la región, siendo un centro económico y administrativo significativo. Cuenta con una extensión de 103.333 hectáreas.

El municipio de Santa Cruz de Lorica se divide en 13 Unidades de Funcionamiento Espacial (U.F.E.), cada una con diferentes áreas y centros poblados. Esta división se establece según el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del municipio. Cuenta con 164 veredas, 30 corregimientos y 8 centros poblados. La zona más alejada es San Anterito y Las flores, con un tiempo promedio de distancia de 2 horas. En cuanto a infraestructura, Lorica cuenta con cobertura vial para todas sus veredas, sin embargo, la mayoría es para uso exclusivo de moto por su mal estado. Según las entrevistas realizadas, la zona que presenta mayores dificultades de acceso es la margen izquierda del río Sinú, donde se encuentran los corregimientos de San Anterito y Palo de agua.

Figura 6. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana de Santa Cruz de Lorica



Fuente: UPRA (2023).

Con relación a los servicios públicos del área rural, según las entrevistas semi estructurada realizadas y el Plan de Desarrollo, la energía eléctrica, cuenta con una cobertura del 95%. En cuanto al servicio de acueducto, la mayoría de las veredas cuentan con jagüeyes, mientras que los corregimientos cuentan con acueductos. Los corregimientos de San Anterito y Palo de Agua tienen un difícil acceso a agua, por su distancia con el río. La cobertura de internet es limitada en la mayoría del municipio, la principal señal de telefonía es Claro seguida de Movistar, pero su cobertura es mala.

En cuanto a presencia institucional, Lorica cuenta con oficinas de los siguientes bancos: Davivienda, Agrario, Bancolombia, BBVA y Bogotá. También cuenta con oficinas del SENA, Notaria, Registraduría y Cabletelco.

En cuanto a las instituciones educativas, todos los corregimientos cuentan con escuelas rurales, la mayoría de ellas con formación hasta el nivel de bachillerato y con un enfoque en el sector agropecuario. Una particularidad es que el corregimiento El Lazo cuenta con dos instituciones educativas.

Santa Cruz de Lorica cuenta con un único distrito de riego y drenaje en funcionamiento, ubicado en el corregimiento de la Doctrina. Es un distrito privado que cuenta con una cobertura de 300 hectáreas.

Con respecto a la participación de la mujer rural, se observa una mayor presencia activa de mujeres en el campo, se destaca la asociación mixta llamada el Cielito, que se enfoca en la agroindustria y fomenta el papel de la mujer en el sector. Por otro lado, la asociación de la Señora Mercedes es la única conformada exclusivamente por mujeres y se dedica a la transformación de productos agroindustriales.

En el municipio se ha registrado un interés por parte de los jóvenes, principalmente aquellos entre 18 y 28 años, en participar en actividades agropecuarias como la avicultura, agricultura y ganadería. Sin embargo, se evidencia una baja participación de los jóvenes en este sentido. En cuanto al adulto mayor no se identificaron programas específicos con ese enfoque.

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

4.12.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

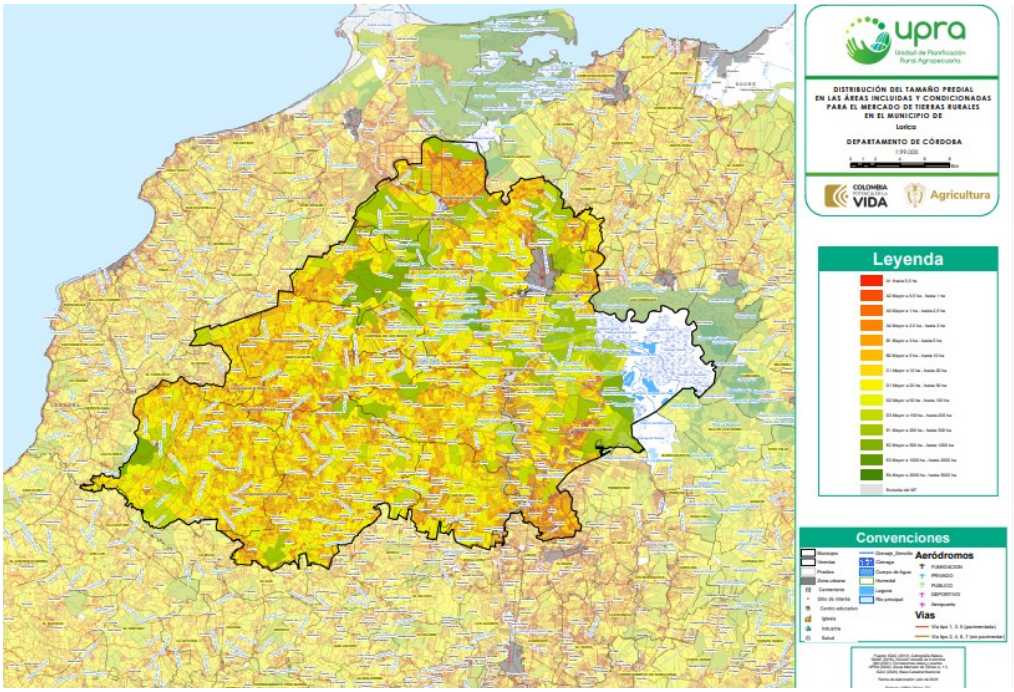
En general el municipio presenta una informalidad en la tenencia de la tierra de entre el 50% al 75% pues la mayoría de las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2020a). En su mayoría, estas tierras son resultado de sucesiones y se consideran como posesiones sanas. Al costado oriental del municipio es la zona que cuenta con una mayor cantidad de títulos de propiedad formalizados.

Santa Cruz de Lorica se clasifica en la categoría de ruralidad intermedia, correspondiente a los municipios que tienen cabeceras de menor tamaño (menos de 25.000 habitantes) y presentan densidades poblacionales intermedias (entre 10 hab/km2 y 100 Hab/km2) (DNP, 2014).

En cuanto a la distribución de los predios, se estima que el tamaño promedio de los mismos es de 1 a 1.5 hectáreas. Sin embargo, existen sectores como Tierra Alta, Los Morales y El Carito que poseen tamaños de 5 a 6 hectáreas, e incluso algunos predios alcanzan las 15 a 20 hectáreas, en colindancia con la ciénaga existen predios superiores a 100 ha.

El área que más predomina según la cantidad de predios oscila principalmente en el rango mayor a 5 hectárea hasta 10 hectáreas, y rango de áreas que más predomina según la mayor área ocupada en el municipio es mayor a 20 hectáreas hasta 50 hectáreas.

Figura 7. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Santa Cruz de Lorica



Fuente: UPRA (2023).

4.11.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

La normatividad vigente para el uso del suelo urbano y rural está reglamentada mediante el proyecto de acuerdo de 042 de 2002 "Por El Cual Se Adopta El Plan De Ordenamiento Territorial Del Municipio De Santa Cruz De Lorica, "Lorica Se Hace Visible" 2002-2010".

Tabla 5. Usos del suelo rural municipio de Santa Cruz de Lorica.

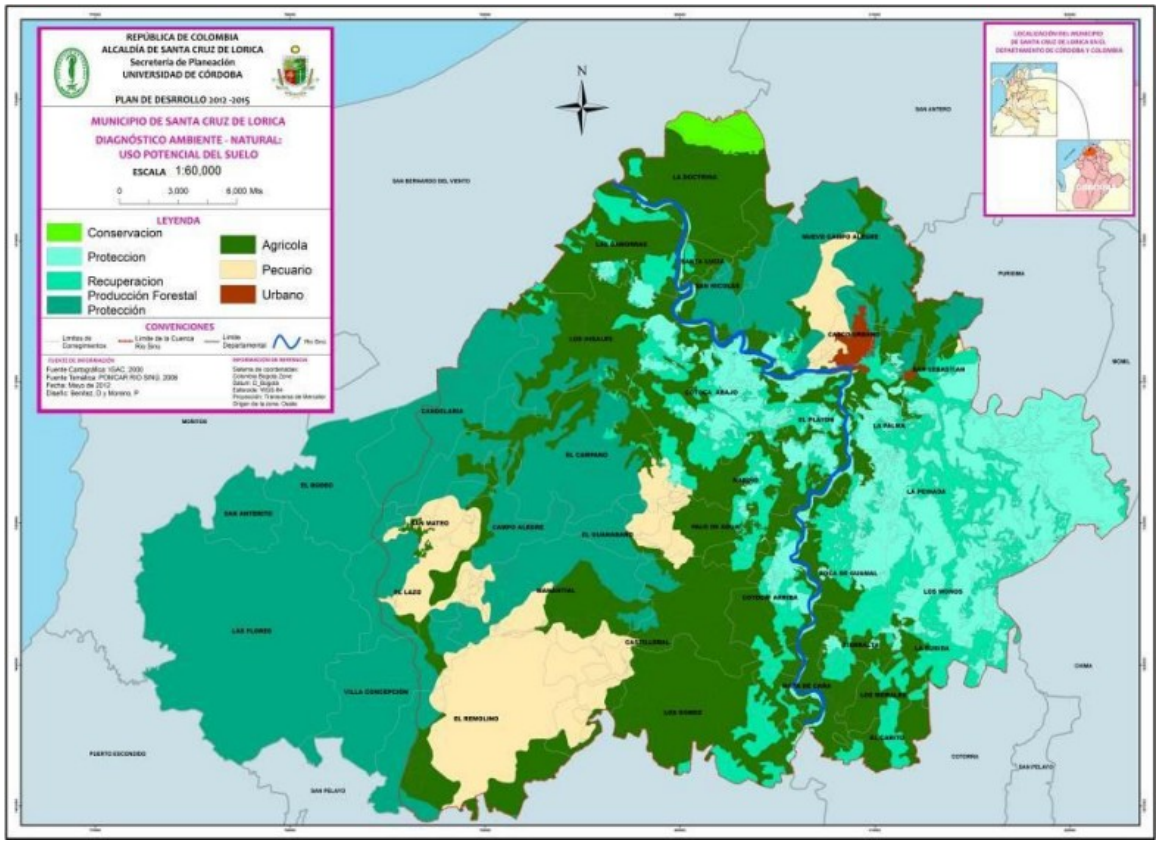
Categoría de uso	A	B	C	D
Zona productiva No. 1.	A. Los suelos con niveles freáticos oscilantes, susceptible a encharcamientos, capas arcillosas y sales en subsuelo. A1. Símbolo cartográfico (SNA y TPA) A2. Uso actual: se les está dado un uso de agricultura comercial. A3. Vocación: agricultura comercial y ganadería intensiva.	B. Los suelos superficiales con inundaciones periódica. B1. Símbolo cartográfico: (Sia y Cma) B2. Uso actual: agricultura de subsistencia. B3. Vocación: agricultura de subsistencia y ganadería extensiva.	C. Suelos superficiales, muy superficiales, capas de piedra y gravilla en superficie y dentro del suelo; erosión ligera - moderada - severa y muy severa. C1. Símbolo cartográfico: (VDef-I, Elde-I, Elde-2-3) C2. Uso actual: agricultura de subsistencia y ganadería extensiva. C3. Vocación: agricultura de subsistencia y ganadería extensiva.	
Zona productiva No. 2	A. Son suelos con niveles freáticos oscilantes, susceptible a encharcamientos	B. Los suelos superficiales, nivel freático fluctuante	C. Suelos sujetos a encharcamiento e inundaciones	D. Los suelos con textura arcillosa, susceptible

Categoría de uso	A	B	C	D
	, capas arcillosas y sales en subsuelo A1. Símbolo cartográfico (SNa y Pta) A2. Uso actual: se les está dado un uso agricultura comercial. A3. Vocación: agricultura comercial y ganadería intensiva.	con inundaciones frecuentes. B1. Símbolo cartográfico: (SMa y LTa) B2. Uso actual: agricultura de subsitencia. B3. Vocación: agricultura de subsistencia y ganadería extensiva.	coras, nivel freático oscilante, texturas finas. C1. Símbolo cartográfico: (Saa) C2. Uso actual: agricultura comercial y de subsistencia. C3. Vocación: agricultura comercial y ganadería semi-intensiva.	a a erosión laminar. D1. Símbolo cartográfico (NSab y Tpa) D2. Uso actual: agricultura de subsistencia. D3. Vocación: agricultura de subsistencia y ganadería extensiva.
Zona productiva no. 3.	A. Los suelos son superficiales, muy superficiales, capas de gravilla en superficie y dentro del suelo, erosión ligera - moderada - severa y muy severa. A1. Símbolo cartográfico: Elde 1, Elde 2-3, Elde 1-2, Elde 2, Elde 3, UDef-1). A2. Uso actual: agricultura de subsistencia y ganadería extensiva. A3. Vocación: agricultura de subsistencia,	B. Suelos superficiales con nivel freático fluctuante e inundaciones frecuentes. B1. Simbolo cartográfico: (Lta) 69 B2. Uso actual: agricultura de subsitencia. B3. Vocación: agricultura de subsistencia y ganadería extensiva.	C. Son suelos sujetos a encharcamiento e inundaciones cortas, nivel freático oscilante, texturas finas y sales en el subsuelo. C1. Símbolo cartográfico: (L y Bab) C2. Uso actual: agricultura comercial y de subsistencia, ganadería semi-intensiva. C3. Vocación: agricultura comercial y ganadería	

Categoría de uso	A	B	C	D
	ganadería extensiva y area de conservación.		semi-intensiva. (ver plano no. 6e)	

Fuente: Alcaldía Municipal de Santa Cruz de Lorica (2002).

Figura 8. Usos Potencial del Suelos Rural de Santa Cruz de Lorica.



Fuente: Alcaldía Municipal de Santa Cruz de Lorica (2002).

En el municipio de Lorica, se evidencia una clara relación entre los centros poblados y el área rural. La mayoría de las personas que trabajan en la parte rural también residen allí, lo que demuestra una estrecha conexión entre ambos espacios. En cuanto a las parcelaciones, se destaca el corregimiento Los Monos como la zona con mayor número de parcelas. Sin embargo, no se observa la presencia de viviendas campestres en ninguna zona específica del municipio.

Sin embargo, uno de los problemas que se presentan en el municipio es el conflicto de usos en determinados sectores. En primer lugar, la minería se lleva a cabo de forma artesanal, principalmente para la extracción de arena, esta actividad se concentra en áreas cercanas al río, desde el corregimiento Los Monos hasta las zonas adyacentes al casco urbano. También se pueden observar algunas canteras, en su mayoría de carácter privado. En contraste, el turismo es otro sector económico presente en el municipio de Lorica. Se destaca el ecoturismo en lugares como San Nicolás, Cotocarriba, Palo de Agua y Carito, donde se puede destacar el turismo cultural. Además, también hay ofertas para el turismo religioso. Es importante mencionar que en el municipio se encuentra la asociación de turismo Ecoviva, la cual tiene como objetivo fortalecer e incentivar este sector en la zona.

Es importante buscar estrategias que permitan un equilibrio adecuado entre estas actividades, garantizando así un desarrollo sostenible y armonioso en la región. Además, es necesario abordar los problemas de orden público, que se relacionan con la presencia de grupos armados que ejercen una alta influencia en la población, especialmente en corregimientos como Las Flores, esto requerirá acciones efectivas por parte de las autoridades para garantizar la seguridad y el bienestar de los habitantes del municipio. Cuenta con un índice de riesgo de victimización IRV de 0.13 (Unidad para las víctimas, 2023).

4.11.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El municipio de Santa Cruz de Lorica se caracteriza por contar con diversas actividades económicas rurales. Entre ellas, destaca la producción agropecuaria, en la cual se cultivan diferentes variedades de cultivos:

Consultado el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales 2019 - 2022, elaborado por la UPRA, con base en la información suministrada por municipios, SICA de la Federación Nacional de Cafeteros, ENAM -DANE y Fedearroz; y agremiaciones de productores locales, entre otros. Se tiene que para el año 2022 el municipio presento los siguientes cultivos con mayor significancia:

Tabla 6. Área y rendimiento de los principales cultivos en Santa Cruz de Lorica

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Maíz Amarillo Tradicional	1180,00	2,50
Ñame	1000,00	18,00
Yuca	1000,00	10,00
Maíz Amarillo Tecnificado	950,00	4,50
Maíz Blanco Tecnificado	650,00	4,50
Maíz Blanco Tradicional	445,00	2,50
Arroz Secano Manual	380,00	3,57

Fuente: UPRA (2022).

En la región, la agricultura desempeña un papel fundamental, con cultivos diversos distribuidos en diferentes sectores. La yuca se cultiva en los corregimientos de San Anterito, Candelaria, Lazo, Las Flores y Rodeo. El ñame, por otro lado, se encuentra en áreas específicas no mencionadas. El arroz se concentra en los corregimientos de Doctrina y Los Monos, principalmente en la zona central. Por su parte, el maíz se cosecha en los corregimientos de Carito, La Subida, Tierra Alta y Los Morales, ubicados en la margen derecha.

Además de los cultivos mencionados, en menor medida se cultivan otros productos como berenjena, coco, mango, pepino, piña, frijol y algodón en distintas zonas del municipio. También se realizan actividades ganaderas, principalmente en el margen izquierdo del municipio, donde se cría ganado bovino, porcino y avícola. En los corregimientos de Castigral, Palo de Agua, Acuico, Nariño y Cotocabajo se lleva a cabo la producción de productos lácteos como una forma de transformación ganadera.

En cuanto a la comercialización de los productos, se estima que el 70% de la producción se destina al mercado interno, mientras que el 30% restante se comercializa en ciudades cercanas como Cartagena, Barranquilla y Santa Marta. Estas ciudades se convierten en puntos estratégicos de venta y distribución de los productos agrícolas de Lorica.

Además de la actividad agrícola, en el municipio también se lleva a cabo la cría de especies piscícolas como la cachama, aunque esta actividad ha generado algunos problemas ambientales que requieren atención y control. Asimismo, en la zona ribereña del municipio se desarrolla la actividad apícola, aprovechando la riqueza de flora y fauna del entorno.

4.11.5. Dimensión económica

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

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: son tierras ubicadas al costado oriental del municipio, en zonas aledañas a las ciénagas, Remedio Pobre, El Desplayado, Grande, El Quemado, entre otras, son tierras con topografía plana, pendientes a, con predominio de valor potencial de 44 a 67 puntos, pero con problemas de inundación en tiempo de invierno por ser colindante con las ciénagas. Sin vías de acceso, predomina los usos de agricultura y de protección ambiental.

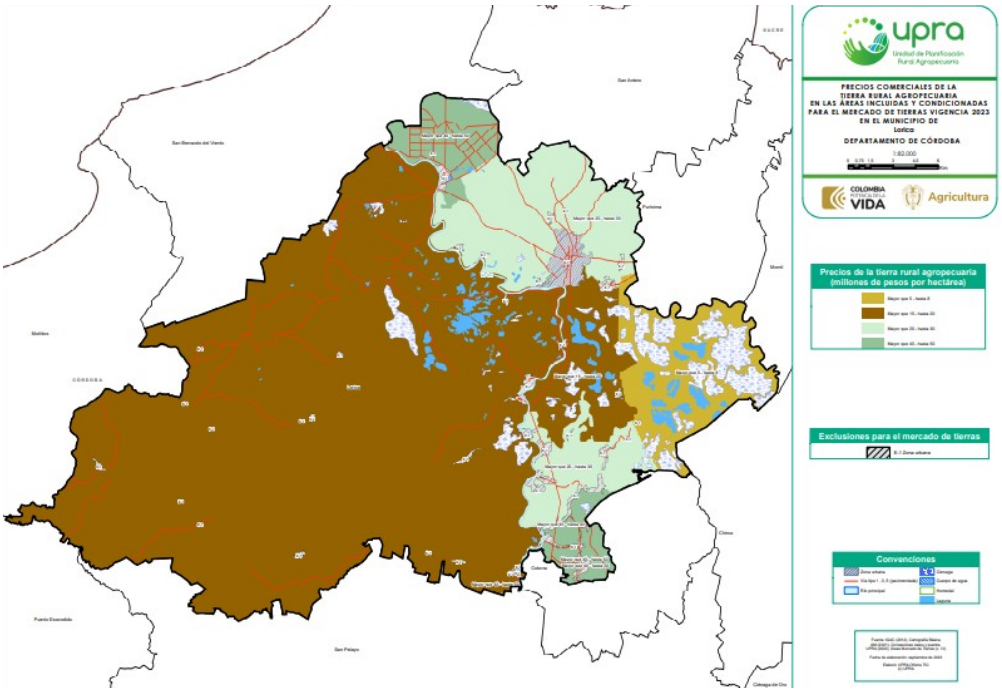
Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Es la zona de valor que más predomina en el municipio, en los corregimientos Los Monos, Las Flores, Santa Lucia, Campano de los Indios, La Doctrina, Nariño, Palo de Agua, Candelaria, San Anterito, El Rodeo, La Concepción, es un sector con pendientes plana a fuertemente inclinada a hasta d y predominio de valores potenciales de 44 a 67 puntos, suelos alta productividad, predominio de usos agropecuarios (arroz, palma de aceite y ganado bovino), su valor está enmarcado por el fácil acceso ya que cuenta con una buena malla vial de vías terciarias (vías regulares) y buena productividad agropecuaria.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: hay un primer sector colindante con la cabecera municipal de Santa Cruz de Lorica, en los corregimientos de San Sebastián, Puerto Eugenio, San Nicolas y Nuevo Campo Alegre, es un sector muy heterogéneo con pendientes desde plana hasta ligeramente escarpadas y predominio de los valores potenciales de 44 a 73

puntos, suelos mediana a alta productividad, con predominio de actividad agrícola (arroz, palma de aceite y maíz) y otro sector ubicado al sur del municipio en los corregimientos de Los Monos, La Subida, Tierralta y Mata de Caña, es un sector con pendiente plana (a) y predominio de los valores potenciales de 44 a 73 puntos, suelos mediana productividad, con predominio de actividad agropecuaria (arroz, palma de aceite, maíz y ganadería doble propósito), su valor está enmarcado por la buena ubicación con cercanía la casco urbano y la buena calidad de sus suelos.

Mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea: hay dos zonas con este valor unitario de terreno, localizadas en diferentes sectores, una al norte del municipio en el corregimiento La Doctrina, la otra zona ubicada al sur del municipio en los corregimientos de El Carito, Los Morales, Mata de Caña, Tierralta y La Subida, son tierras muy productivas, con predominio de valor potencial de 38 a 73 puntos y pendiente plana (a), con buena ubicación relativamente cercanos a casco urbano, buen acceso porque cuenta con una buena malla vial, son sectores de parcelaciones, fincas de recreo y actividad agrícola.

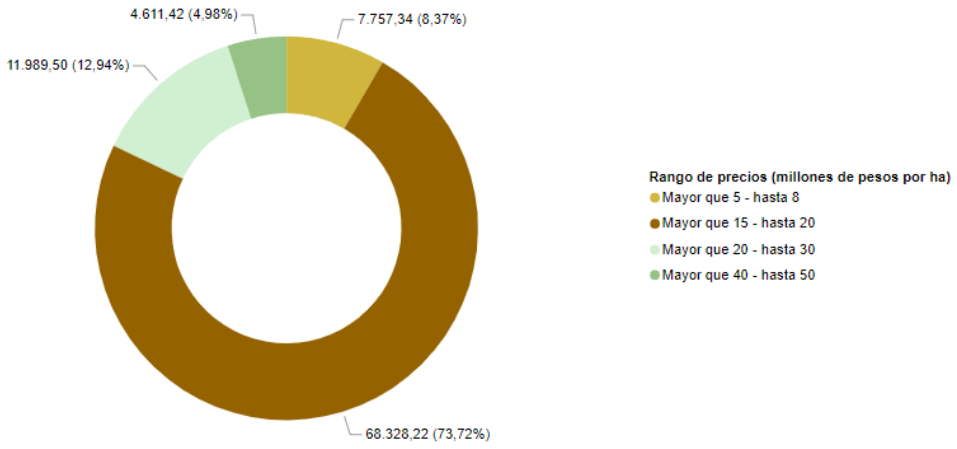
Figura 9. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Lorica



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 15 hasta 20 millones por hectárea con un 73,72% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

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



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 7. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Santa Cruz de Lorica.

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 5 hasta 8	7757,34	Zonas aledañas a las ciénagas, sector suroriental del municipio	De 64 a 69 puntos	Entre 5 y 6 horas	Hasta 0,5 ha	Agrícola y protección ambiental
Mayor que 15 hasta 20	68328,22	Los Mono, Las Flores, Santa Lucia, Campano de los Indios, La Doctrina, Nariño, Palo de Agua, Candelaria, san Anterito, El Rodeo, La Concepción	De 53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha - hasta 10 ha	Agropecuario
Mayor que 20 hasta 30	11989,5	San Sebastián, Puerto Eugenio, San Nicolas, Nuevo Campo Alegre, Los Monos, La Subida, Tierralta, Mata de Caña.	De 70 a 76 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agropecuario
Mayor que 40 hasta 50	4611,42	La Doctrina, El Carito, Los Morales, Matade Caña, Tierralta, y la Subida	De 70 a 76 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1 ha - hasta 2.5 ha	Agrícola y fincas de recreo.

Fuente: UPRA (2023).

Para cada rango de precio (millones) se tiene un predominio de áreas por predio (mostrado en la anterior tabla), sin embargo, a continuación, se muestra el promedio de tamaño predial que ocupa mayor área según el rango de precios:

- Mayor que 5 hasta 8: Mayor a 200 ha - hasta 500 ha, ocupa un 32,99% con 768,02 ha.
- Mayor que 15 hasta 20: Mayor a 20 ha - hasta 50 ha, ocupa un 32,77% con 214,86 ha.
- Mayor que 20 hasta 30: Mayor a 20 ha - hasta 50 ha, ocupa un 18,55% con 2.187,01 ha.
- Mayor que 40 hasta 50: Mayor a 5 ha - hasta 10 ha, ocupa un 29,19% con 1.340,86 ha.

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

Tabla 8. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Santa Cruz de Lorica.

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo
Agrícola - Plátano	$ 600.000	Ha	Anual
Agrícola - Yuca	$ 500.000	Ha	Anual
Agrícola - Ñame	$ 500.000	Ha	Anual
Pecuario - Ganado	$ 40.000	Cabeza	Mensual
Pecuario - Vaca Parida	$ 50.000	Cabeza	Mensual

Fuente: UPRA (2023).

4.11.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Lorica

El relieve presenta dos zonas bien diferenciadas: la montaña y el área de influencia del rio Sinú y la ciénaga grande. La primera, en la margen izquierda del rio, con predominio de ganadería extensiva. La zona del rio Sinú y la ciénaga grande, con suelos de topografía plana y semiondulada, y pantanosa. La cuenca

hidrográfica la constituye el rio Sinú y el complejo de la ciénaga grande, complementando por caños como Cotorra, Aguas Prietas y Maracayo.

Su economía se basa en la agricultura y ganadería, seguida por las actividades piscícolas, los cultivos que más se implementan son: arroz, plátano, yuca, maíz y palma de aceite. El renglón de la ganadería tiene su importancia porque muchas fincas están dedicadas a esta actividad.

La pesca artesanal se practica en la ciénaga grande y en el rio Sinú, pero también hay cultivos de pesca en represas y proyectos piscícolas liderados por cooperativas de pescadores.

La concentración de la tierra en pocas manos genera inequidad y se convierte en un conflicto social en el municipio y en la región. 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 familiares y vecinos.

Los valores de la tierra están ligados a la clase de suelo y a la producción agropecuaria, pero están influyen por factores externos como el turismo, por su atractivo histórico y colonial, que permite ofrecerle a quienes la visitan un amplio abanico de atractivos turísticos, el cual atrae miles de viajeros nacionales e internacionales, originando la realización de hoteles, fincas de recreo y condominios que encarecen los valores de terreno de las zonas rurales aledañas al casco urbano.

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 superiores a los rangos estipulados, los cuales no se mapearon porque son microzonas con respecto a la totalidad de la extensión del municipio.

4.13. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Los Córdobas

4.13.1. Dimensión contextual

Los córdobas es un municipio ubicado en la zona noroccidental del departamento de Córdoba, se ubica a 57 kilómetros de la capital Montería y aproximadamente a cincuenta y nueve minutos. por el Norte con el mar caribe y el municipio de Puerto Escondido; por el sur con el Municipio de canalete; por el este con el Municipio de Montería por el oeste con el departamento de Antioquia (Municipio de Arboletes). Pertenece a la subregión costanera de la cual forma parte Canalete, Puerto escondido, Moñitos, San Bernardo del Viento y San Antero.

La extensión total del municipio de Los Córdobas es de 40.000 ha, equivalente al 1.6 % del área departamental. Tiene 19 Kilómetros de Costa en el Mar Caribe. El área urbana ocupa 12,00 ha representado el 3,13% y 38.750,00 hectáreas en la zona rural correspondiente al 96, 88% (Alcaldía Municipal de Los Cordobas, 2010, p. 169). Se encuentra a una altitud de aproximadamente 150 y 250 metros sobre el nivel del mar y su temperatura promedio es de 27°C presentes a lo largo del año.

El clima de la ciudad de Los Córdobas es cálido tropical con una estación de sequía y una de lluvias a lo largo del año. La temperatura promedio anual de la ciudad es de 28 °C con picos superiores a 30 °C en temporada canicular. La humedad relativa varía entre 78% y 83%.

El municipio cuenta con tres zonas bien definidas: la primera, la zona costera con pendientes inferiores al 25%; una zona central, con pendientes entre 25 y 50% y una zona de colinas con pendientes superiores al 50%. Al municipio lo cruza la Serranía de las Palomas y tiene alturas entre 20 y 100 mts sobre el nivel del mar (Alcaldía Municipal de Los Cordobas, 2010, p. 11).

El municipio está cruzado por los ríos Canalete y Los Córdobas y numerosas quebradas que bajan de la Serranía de Avive, las cuales casi irremediablemente se secan en el verano a causa de la deforestación. Las más importantes son; Barba escupía, merejo, Los Botes, El Caimán, Siete Vueltas, Gallinazo, Mondongo, El Ébano, Morindo; Morindo y el Ébano son las que más emergencia han causado en estos últimos años porque cada rato inunda las zonas y veredas que quedan a su rivera (CMGRD, 2012, p. 9).

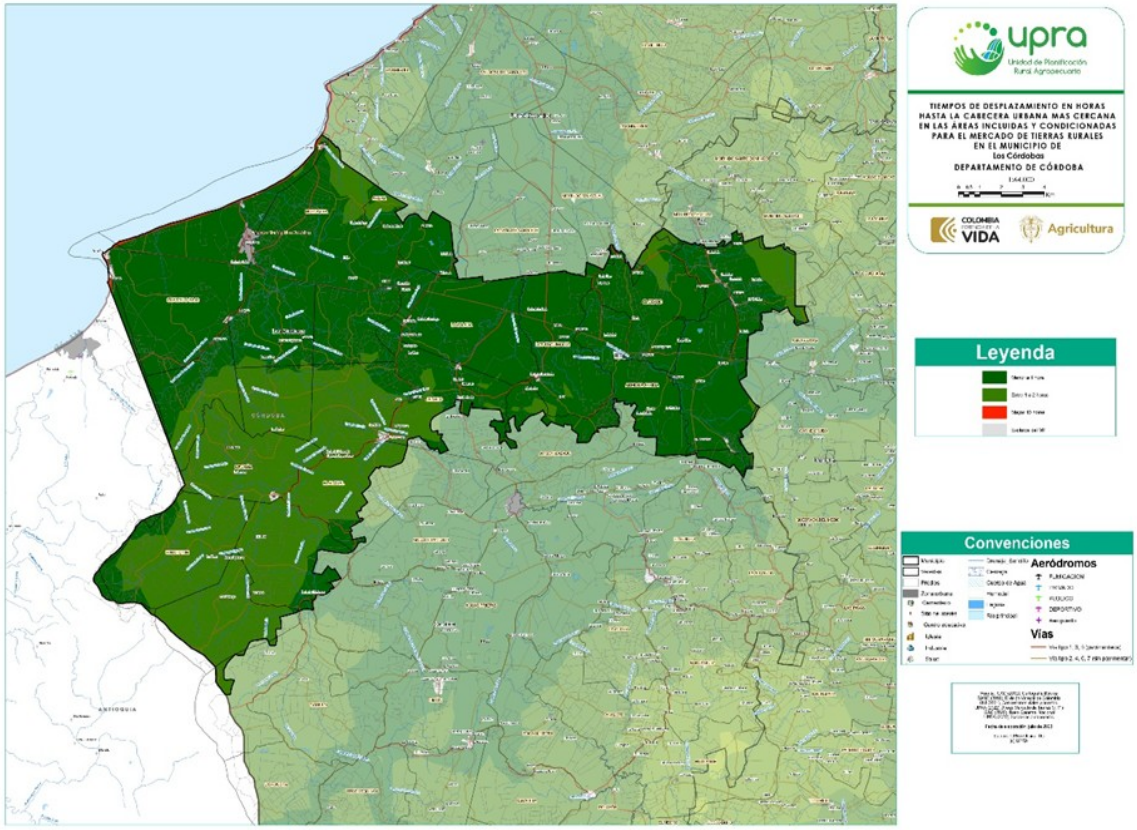
De acuerdo a la Ley 617 de 2000 categorizado nivel sexto, con una extensión de cuatrocientos kilómetros cuadrados (423,20 km2), y de acuerdo al DANE (2018), cuenta con una población de "Veinticuatro Mil quinientos ochenta 24.580 habitantes para el año 2018" (DANE, 2018b).

Según la clasificación de zonas de vida de L.R. Holdridge toda el área corresponde a Bosque Seco Tropical (bs-T), con temperatura superior a 24ºC y precipitaciones entre 1.000 y 2.000 m.m. Existen algunas variaciones micro climáticas pero enmarcadas dentro de la misma zona de vida.

De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial de los Córdobas 2000 – 2010 (2001) vigente, la división política del municipio "se compone de seis (6) corregimientos: Morindó Santana, Santa Rosa de la Caña, El Guáimaro, Puerto Rey, La Ponderancia y el Ébano" (Alcaldía Municipal de Los Cordobas, 2010, p. 11).

Las veredas más lejanas y de más difícil acceso son El Floral y la caña (por el costado sur Occidental), un habitante desde la cabecera urbana del municipio de Los Córdobas puede tardar en vehículo hasta estas veredas aproximadamente dos (2) horas.

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



Fuente: UPRA (2023).

Los demás corregimientos y veredas presentan fácil acceso y a distancias menores de una hora, lo que evidencia en términos generales una buena conectividad vial rural, tal como se ilustra en el mapa de isócronas, donde predominan tiempos de desplazamientos menores a una (1) hora.

En general el municipio presenta un 60% de cobertura vial para acceder a las veredas, predominando vías no pavimentadas en regular estado de conservación, anotando que el estado del 90% de vías cambia a mal estado en época de invierno.

El acceso al agua potable es posible para solo el 50% de los habitantes, cuentan con este servicio el casco urbano y algunos centros poblados, las áreas rurales se

proveen de agua usando represas artesanales jagueyes, pozos profundos y fuentes naturales. En cuanto al servicio de energía se presta en todos los corregimientos y trece (13) de las veintiún (21) veredas más importantes tienen el servicio de energía eléctrica; pero la cobertura en las cabeceras de los corregimientos es del 70% aproximadamente" (Alcaldía Municipal de Los Cordobas, 2010, p. 82) del territorio, la señal de telefonía celular suele ser intermitente en las zonas ruarles, el servicio de internet es posible únicamente en el casco urbano.

> El acueducto se abastece de un embalse o jagüey de aguas lluvias localizado a 1300 metros al norte de la cabecera municipal, presentaba inicialmente una capacidad de 15.363 m^3 y una superficie de 9506 m^2 a un nivel de operación de 4 m.s.n.m. El embalse, con un área tributaria de aproximadamente 2,00 ha, se formó a partir de la excavación del terreno natural y la construcción de un dique en tierra, de aproximadamente 300 metros de longitud con alturas variables entre 2,00 y 3,00 metros. Se amplió la capacidad de almacenamiento del embalse a un volumen útil de 42.317,00 m^3 (Alcaldía Municipal de Los Cordobas, 2010, p. 74).

"En la zona rural no se cuenta con el servicio de alcantarillado. Las disposiciones se hacen a cielo abierto o en letrinas" (Alcaldía Municipal de Los Cordobas, 2010, p. 78).

Existe una baja presencia institucional, ya que en el municipio no hay oficina de instrumentos públicos ni Notaria, tampoco infraestructuras del SENA, no obstante, el municipio cuenta con sede de la registraduría y el Banco Agrario.

> La educación en la cabecera municipal acusa graves dificultades, en la medida en que existen dos (2) colegios: Liceo Los Córdobas y Escuela Urbana Los Córdobas que alcanzan a albergar 466 estudiantes (2000); sin embargo, se quedan sin matricular, por diversas razones, más de 90 estudiantes. En la zona rural hay 43 escuelas para un total de 3046

estudiantes (escolarizados) y 554 desescolarizados (Alcaldía Municipal de Los Cordobas, 2010, p. 106).

En cuanto al sector salud Actualmente el municipio cuenta en la zona rural con dos Puestos de Salud y con un solo Centro de Salud funcionando: El Ébano, el cual tiene como recurso humano a 1 Médico y 2 Auxiliares de Enfermería. La infraestructura es deficiente, no cuenta con los elementos indispensables para brindar una óptima atención en salud primaria (Alcaldía Municipal de Los Cordobas, 2010, p. 113).

"Además, hay que tener en cuenta que este Centro de Salud se encuentra alejado del casco urbano del municipio, por lo que en caso de urgencias acuden principalmente al CAMU de Arboletes o al Hospital de Montería" (Alcaldía Municipal de Los Cordobas, 2010, p. 113).

El municipio no cuenta con infraestructura de riego, los cultivos deben ser regados con el agua proveniente de los caños y ríos locales y en algunos casos de los escasos acueductos veredales.

Existen asociaciones de mujeres y agremiaciones en total son solo tres ya que el resto no se encuentran activas. Estas asociaciones veredales están encaminadas a la producción piscícola y avícola (gallinas ponedoras). no hay emprendimientos para jóvenes ni para población de la tercera edad el adulto mayor se encarga de las labores del campo y los jóvenes no quieren trabajar el campo muchas veces por falta de oportunidades laborales o de programas que incentiven al trabajo agrícola.

Los jóvenes no presentan interés del campo, buscan desplazarse hacia la capital Montería para estudiar o buscar oportunidades laborales, la mayoría de jóvenes que se quedan en el municipio se dedica a actividades como el boxeo ya que han salido cinco campeones con medallas registradas a nivel mundial.

En Los Córdobas existen diferentes agremiaciones enfocadas en el desarrollo agropecuario de los principales productos generados en el municipio, como las

agremiaciones de psi-cultores, ganaderos, asociaciones de mujeres campesinas, jóvenes, asociaciones mineras y artesanales. La mayor participación comunitaria femenina alcanza una representación significativa en diferentes asociaciones productivas agropecuarias y manufactureras en el sector rural, vinculación a asociaciones de Padres de familia y actividades como bazares, para recolección de fondos para obras sociales y religiosas. Un factor motivante es la presencia de respaldo institucional con compromiso de la Alcaldía en todos estos eventos.

Los jóvenes rurales, aunque tienen una participación considerablemente menor al de la mujer rural, hacen presencia en el municipio en pocas zonas del municipio, generalmente las más alejadas del casco urbano en procesos de cosecha de plátano de consumo interno. Desafortunadamente, al igual que en la mayoría de los municipios del departamento, no se ve relevo generación en el sector rural, desencadenando una ampliación de la brecha del envejecimiento, que se ve agudizada por la migración de los jóvenes a las zonas urbanas donde 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 Los Córdobas presenta un nivel riesgo medio bajo de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, el cual es una herramienta que permite identificar la posibilidad de ocurrencia de violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos (DDHH) y de infracciones al Derecho Internacional Humanitario (DIH), con ocasión del conflicto, en los municipios de Colombia. En particular, las afectaciones contra la vida, la libertad personal, la seguridad, la integridad personal y la libertad de circulación, bajo los parámetros establecidos por la Ley 1448 de 2011, según la Unidad Para las Victimas (UARIV, 2022)

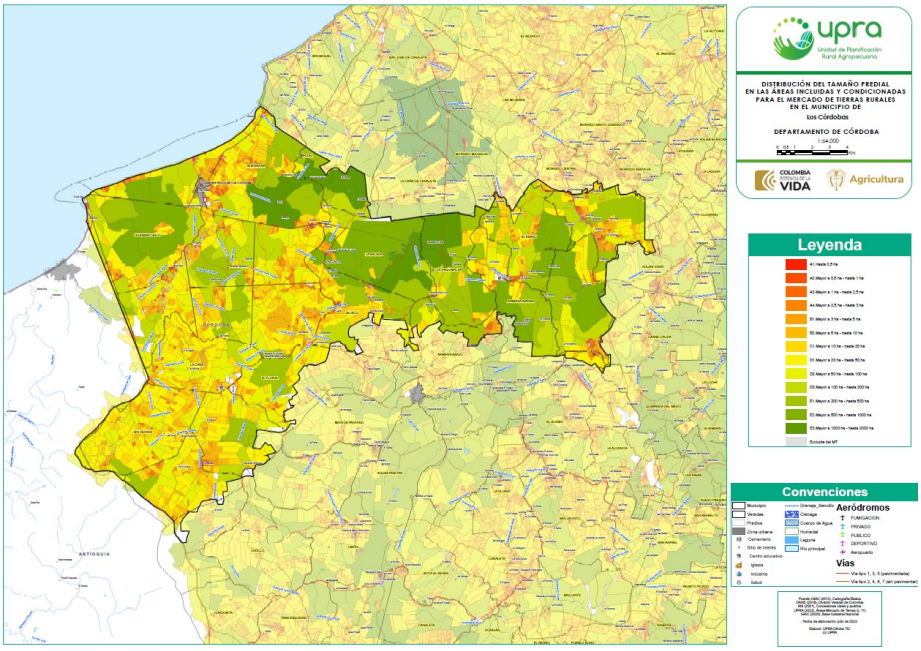
4.13.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Los Córdobas se clasifica en la categoría de ruralidad "rural". Corresponde a los municipios que tienen cabeceras de menor tamaño (menos de 25 mil habitantes) y presentan densidades poblacionales intermedias (entre 10 hab/km2 y 100 Hab/km2). (DNP, 2014)

En el municipio de Los córdobas la propiedad de la tierra rural se ostenta en una proporción cercana al 69% de manera informal, esto explicado en la presencia de grandes latifundios que acaparan la mayoría de las tierras productivas, las parcelas de pequeñas extensiones no son sujetas de procesos de titulación, debido a lo anteriormente reseñado es de gran escala la figura del arrendatario la cual prima en el municipio impulsada por los pequeños agricultores que acuden a este tipo de modo de producción debido a la escasez del recurso. Además, es importantes resaltar que en el municipio no existe notaria, las labores de registro se llevan a cabo en Arboletes.

La distribución de tamaño de la propiedad de tierras, de las 34.875,62 ha que conforman el área rural del Municipio se divide en tres grandes rangos, principalmente. El primer rango de área que presenta mayor porcentaje es de 5 a 10 ha, el siguiente rango de área es de 10 a 20 ha y el último rango se presenta con área fluctuantes hasta 0,5 ha, los rangos anteriormente mencionados se encuentran dispersos por todo el municipio.

Figura 12. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Los Córdobas



Fuente: UPRA (2023).

4.12.1. Dimensión de ordenamiento territorial rural

El Esquema de Ordenamiento Territorial De Los Córdobas, data del año 2000 y en él se establecen los siguientes usos del suelo rural:

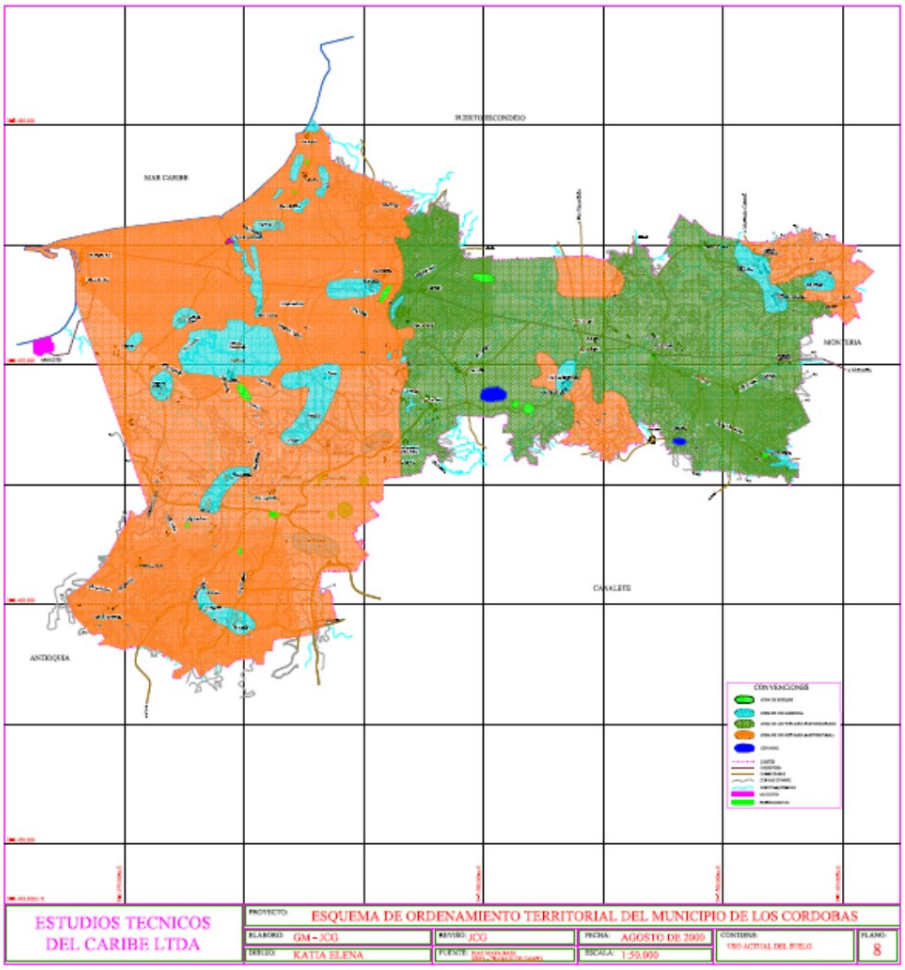
Tabla 9. Usos del suelo rural del municipio Los Córdobas

Zona	Usos Principales	Usos Complementarios	Usos Restringidos	Usos Prohibidos
Áreas para la producción Agrícola	Agrícola	Cultivos transitorios y semipermanentes & ganaderia	Actividad Agrosilvopastoril y forestal productor	Minería, Actividad Agroindustrial
Áreas para la producción Agroforestal	Área de actividad agrícola y forestal	Areas de Uso Forestal	Cultivos transitorios y semipermanentes & ganaderia	Minería, Actividad Agroindustrial
Areas de Uso Forestal	Áreas de conservación y protección ambiental	Zonas de protección y conservación forestal	Cultivos transitorios y semipermanentes	Minería, Actividad Agroindustrial, ganadería
Areas de	Áreas de	Únicamente	Únicamente	Minería,

Zona	Usos Principales	Usos Complementarios	Usos Restringidos	Usos Prohibidos
Explotación minera	explotación minera	explotación minera	explotación minera	vivienda, agricultura, actividad Pecuaria
Zonas de amenazas y riesgo	Zonas de Riesgo	Ninguno	No se puede desarrollar actividad	Minería, vivienda, agricultura, actividad Pecuaria
Áreas de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales	Zonas de reserva	Conservación y protección del medio ambiente	Agrosilvopastoril	Minería, Actividad Agroindustrial, ganadería, vivienda

Fuente: Alcaldía Municipal de Los Córdobas (2010).

Figura 13. Usos del suelo rural municipio de Los Córdobas



Fuente: Alcaldía Municipal de Los Córdobas (2010).

Teniendo en cuenta que el EOT del municipio del año 2017 en él se presentan zonas de expansión o suburbanas reglamentariamente definidas. Respecto de usos campestres este tipo de dinámicas de usos rurales no se presentan en el municipio. Respecto de usos campestres este tipo de dinámicas de usos rurales no se presentan en el municipio, las vías tampoco presentan una dinámica comercial intenso. En lo referente al turismo es incipiente en el municipio.

En general se presentan usos de minería representada en explotación de material de cantera. Respecto del turismo se presentan programas de diversa índole que pretenden consolidar el turismo en la región.

4.12.2. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El municipio de Los córdobas se caracteriza por ser de vocación agropecuaria con énfasis en la ganadería, sin embargo, la agricultura ocupa un renglón importante y está basada principalmente en el cultivo de plátano el cual tiene destinos internacionales, también se siembra yuca, ñame, maíz, algunas hortalizas y frutas como el coco, guanábana y mandarina.

En el caso del cultivo de plátano, el establecimiento por hectárea ronda los $ 7.500.000 y puede llegar a tener un rendimiento promedio de 5 a 7 toneladas anuales. Lo productos frutales se comercializan directamente por los productores con las empresas comercializadoras de fruta que son las encargadas de distribuir a sus mercados nacionales e internacionales.

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 1,5 a 2 unidades de gran ganado, la leche producida es alrededor de 3 litros por vaca y es vendida a las productoras de queso ubicadas 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 ferias ganaderas ubicadas en Montería.

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 de oficios informales como el mototaxismo. Por tanto, se presenta un fenómeno de envejecimiento en el sector, los jornales se están pagando entre $35.000 a $45.000 por cuatro horas (jornada matutina) o sin derecho de alimentación.

> La producción minera se localiza en el Cerro de Las Lajas entre los 150 y los 250 m.s.n.m. de la zona Este hasta la cima. Existe una zona potencialmente explotable en material pétreo en el caserío Nuevo Nariño, Finca Campo Alegre y Hacienda California. Se ubican en laderas de colinas de relieve quebrado a fuertemente quebrado, con altitudes entre los 150 y los 250 m.s.n.m. y con pendientes ente 25 y 50% (Alcaldía Municipal de Los Cordobas, 2010, p. 171).

Consultado el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales 2019 - 2022, elaborado por la UPRA, con base en la información suministrada por municipios, SICA de la Federación Nacional de Cafeteros, ENAM -DANE y Fedearroz; y agremiaciones de productores locales, entre otros. Se tiene que para el año 2022 el municipio de Los Córdobas registro como principal cultivo permanente el plátano con 3.422,00 ha, seguidamente el coco con 222,00 ha; en menor proporción se encuentran la guanábana, el maracuyá, el aguacate, el cacao y el café con 90 ha.

En cuanto a cultivos transitorios, para el segundo semestre del 2022 el municipio sembró aproximadamente 146,00 ha de Ñame demás variedades, 260,00 ha de yuca consumo fresco, en menor proporción otros cultivos como maíz amarillo tradicional y blanco, arroz secano manual, fríjol y berenjena con aproximadamente 158,00 ha sembradas.

Tabla 10. Área y rendimiento de los principales cultivos en Los Córdobas

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Plátano consumo interno	3422,00	9,00
Ñame demás variedades	350,00	7,00
Yuca consumo en fresco	260,00	8,00
Coco	222,00	7,00
Maíz Amarillo Tradicional	70,00	3,00
Cacao	50,00	0,80
Maíz Blanco Tradicional	40,00	3,00
Arroz Secano Manual	30,00	3,57
Aguacate demás variedades	17,00	8,00
Guanábana	15,00	10,00

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Maracuyá	10,00	15,00
Ají	9,00	8,00
Frijol	8,00	2,00
Berenjena	1,00	10,00
Café	0,00	0,00

Fuente: UPRA (2022).

4.12.3. Dimensión económica

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

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea:

Costado suroccidental del municipio veredas Jalisco, La caña y El Floral zonas de topografía inclinada y muy inclinada, vías en mal estado de conservación, ausencia de servicios públicos y tipo de suelo de 10 hasta 6 con valores potenciales de 49 a 55 puntos. Son zonas que se dificulta el acceso desde del casco urbano del municipio pues el rango se localiza en las veredas cercanas al municipio de Canaletes.

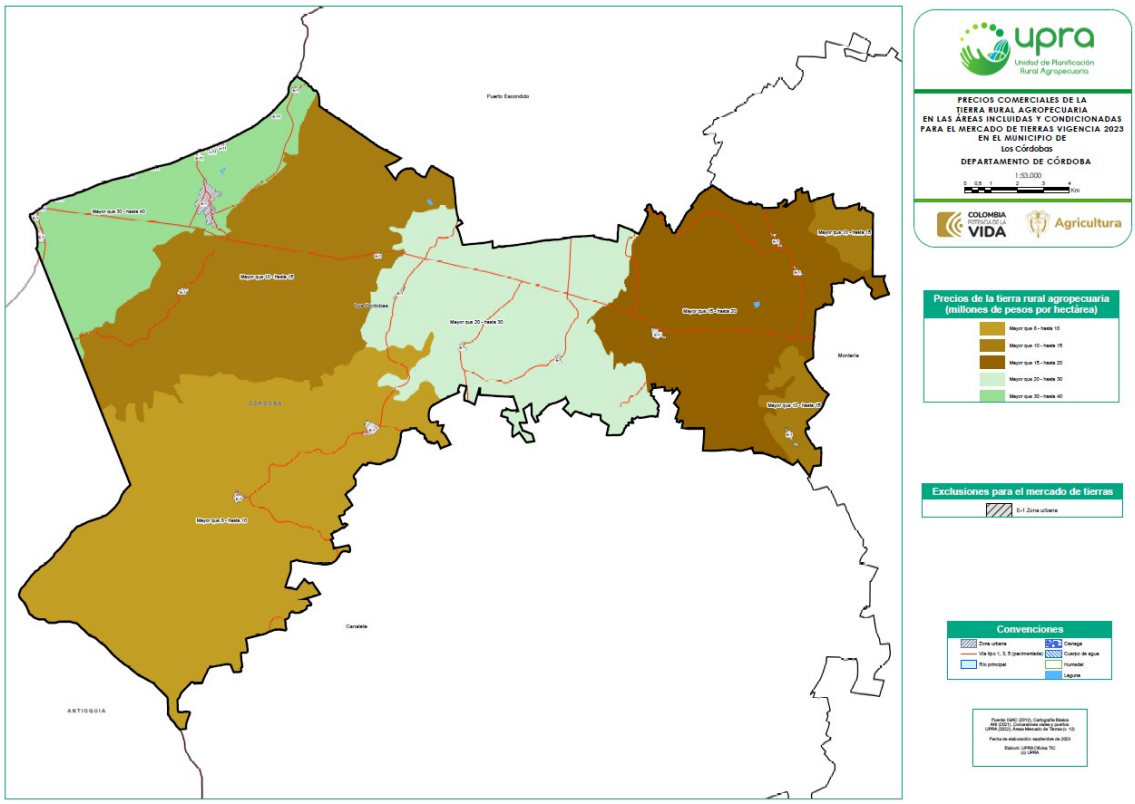
Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Zona central y centro occidente del municipio corregimiento de La caña, Arizal y Buena Vista, aproximadamente 150 minutos del casco urbano zonas de topografía inclinada, acceso vehicular con vías en mal estado de conservación. Sin disponibilidad completa de servicios públicos. Tierras tipo 5 y 6 en su mayoría con valores potenciales 59 a 63 puntos.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Zona central y centro oriente del municipio corregimiento de El Ébano y Armenia Arriba, aproximadamente 90 minutos del casco urbano zonas de topografía levemente inclinada, acceso vehicular con vías en mal estado de conservación. Sin disponibilidad completa de servicios públicos. Tierras tipo 5 en su mayoría con valores potenciales 53 a 58 puntos.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Zona central del municipio corregimiento de La Salada, Los Esquimales y Jalisco, aproximadamente 60 minutos del casco urbano zonas de topografía plana, acceso vehicular con vías en regular estado de conservación, con disponibilidad de servicios públicos. Tierras tipo 3 y 4 en su mayoría, con valores potenciales que van de 70 a 75.

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: Corresponde a las tierras aledañas al casco urbano incluyendo el sector de Armenia bajo en su mayoría es terreno plano, con suelos tipo 2 de valores potenciales de 80 puntos con pocas restricciones para el desarrollo de la agricultura y la ganadería, adicionalmente tiene más facilidades de acceso con vías que se encuentran en buen estado, cuenta con servicio de energía eléctrica y aceptable cobertura en el servicio de telefonía móvil.

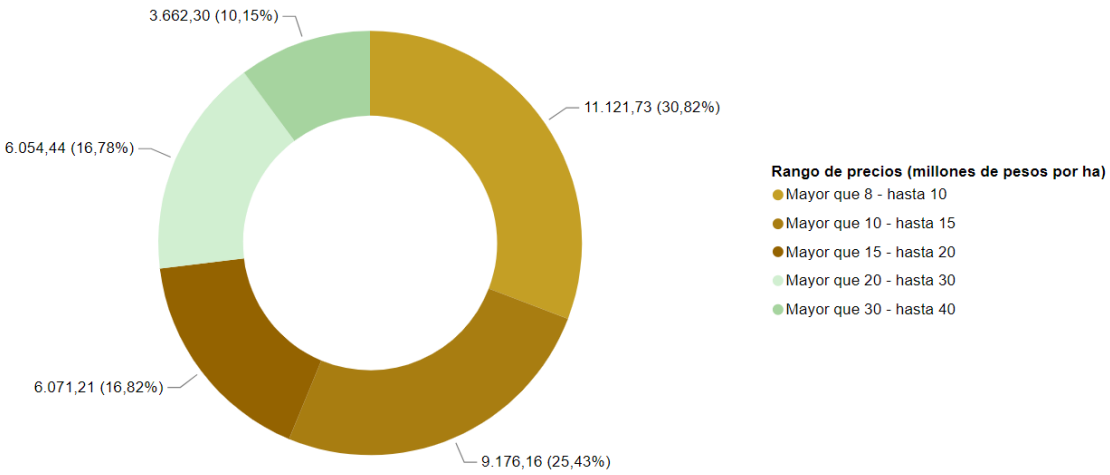
Figura 14. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Los Córdobas



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 8 hasta 10 millones por hectárea con un 30,82% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 15. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Los Córdobas



Fuente: UPRA (2023).

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

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	11.121,73	Jalisco, la Caña y Floral	53 a 58 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 10 hasta 15	9.176,16	Arizal y Buena Vista	59 a 63 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	6.071,21	El Ébano y Armenia Arriba	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1 ha hasta 2,50 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 20 hasta 30	6.054,44	La Salada, Los Esquimales y Jalisco	70 a 76 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 30 hasta 40	3.662,30	Armenia abajo	77 a 84 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 1 ha hasta 2,50 ha	Agrícola y pecuario

Fuente: UPRA (2023).

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

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola	De $ 500.000 a $600.000	Hectárea	Anual	El valor de la hectárea varía entre $ 500.000 y $ 600.000 independiente mente del cultivo en las zonas con regular y mala accesibilidad, este valor es aplicable a los siguientes cultivos: Plátano, Yuca, Ñame,
Agrícola	De $ 700.000 a $800.000	Hectárea	Anual	El valor de la hectárea varía entre $ 700.000 y $ 800.000 independiente mente del cultivo en las zonas con mejor accesibilidad. cultivos: Plátano, Yuca, Ñame, Maíz y Arroz
Pecuario	$ 35.000	Hectárea	mensual	Arriendo para ganadería. Dependiendo del tipo de acuerdo se pacta el precio por mes o por año, de igual manera depende de la oferta de forraje y de la estación climática. El año oscila entre los $360.000 y $480.000 por hectárea. La capacidad de carga es de 2 a 3 UGG pero allí se introducen más animales por unidad de área.

Fuente: UPRA (2023).

4.12.4. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Los Córdobas

Los usos del suelo predominante en las tierras rurales agropecuarias del municipio de Los Córdobas son representados en las actividades agrícolas, donde se destacan los cultivos de plátano, ñame, maíz, yuca dulce hortalizas, coco y cítricos ocupan renglones importantes en la economía local.

En terrenos propios o en alquiler, existe un mercado de arrendamiento independientemente de si es para la ganadería o productos con precios por hectárea que oscilan entre el $600.000 y el $800.000 pesos anuales en los sectores más cercanos al casco urbano y con mejor de accesibilidad vehicular.

En cuanto, las variables que más inciden en los precios del mercado de tierras en el municipio de Los córdobas se pueden tener en cuenta los siguientes aspectos:

El pésimo estado de las vías terciarias en gran parte de las zonas rurales del municipio de Los córdobas es una constante y dificulta de manera significativa la comercialización de los productos agropecuarios. De igual manera la cercanía a vías principales (nacionales) permite menores recorridos a los centros de acopio y reduce costos en el transporte de los productos e insumos agropecuarios.

No existe relevo generacional ya que los jóvenes migran hacia otras ciudades en busca de una mejor educación o mejores condiciones de empleo, a pesar de los esfuerzos y programas municipales para retener a los jóvenes en Los Córdobas.

La informalidad en la tenencia de la tierra es una constante en el Municipio fluctúa entre el 50 y el 75% y en la mayoría de los casos no refleja un valor diferencial significativo en relación con la oferta de la tierra que presenta un carácter formal representado en títulos que acreditan el derecho a la propiedad.

El orden público en algunas zonas del municipio ha influenciado directamente en el precio de la tierra rural, aunque la situación ha mejorado en los últimos años en el pensamiento colectivo este aspecto aún ejerce una influencia muy grande.

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

4.14. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Momil

4.14.1. Dimensión contextual

Momil es un municipio localizado en el departamento de Córdoba, aproximadamente a 84 minutos de su capital, Montería, en un recorrido aproximado de 77 kilómetros. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado al norte del departamento, en la región del Caribe, en la subregión de la Sabana de Córdoba. Momil limita al norte con el municipio de Palmito (Departamento de Sucre) y el municipio de Purísima, al este con los municipios de Chimá y Tuchín; al sur con los municipios de Lorica y Chimá y al oeste con el municipio de Purísima.

La temperatura máxima es de 34°C y mínima de 25°C a lo largo del año. Es un clima cálido y tropical, con una temporada de lluvias que suele presentarse en el mes de septiembre y la temporada más seca es en febrero. El área rural del municipio es de 15.965,29 hectáreas y la extensión del área urbana es de 254.03 hectáreas.

El municipio enfrenta diversos riesgos ambientales, como los son los fenómenos sísmicos, los climáticos (el Niño, la Niña, inundaciones, vendavales o vientos, huracanes o incendios) y fenómenos de amenazas de origen antrópica.

Momil, 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, 2018b), cuenta con 21.094 habitantes, la población desagregada por área para 2024 en su parte urbana registra 12.240 habitantes que representan el 58,00%, y en la zona rural se ubican 8.854 habitantes, que corresponden al 42,00% del total de la población (TerriData, 2024)

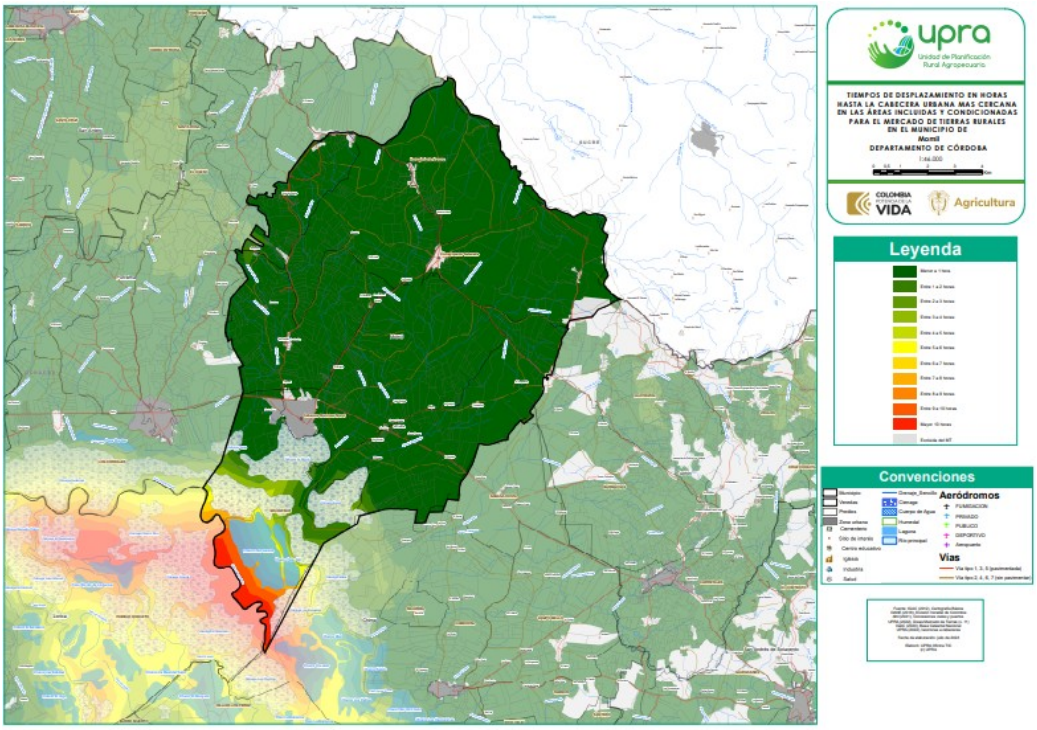
La población étnica total (2024) es de 10.302 personas correspondiente al 48,84% del total. en cuanto a su distribución se tiene que 9.536 personas son indígenas que corresponde al 45,21% del total, respecto a los otros grupos étnicos su representación es muy baja, siendo la población Negra, mulata o afrocolombiana la segunda con una representación del 3,57% que corresponde a 753 personas.

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.

En cuanto al cubrimiento de vías en el sector rural, se tiene que el municipio cuenta con una red de 81,4 km de carreteras de las cuales 26,8km se encuentran pavimentados y 54,6km no pavimentados y algunos caminos. Dada la ubicación de la cabecera municipal de Momil se tiene que los vehículos que cubren las rutas hacia Sabaneta, Coveñas, Hueso y Aserradero en forma directa parten desde Lorica a San Andrés, Chima y Chinú pasando por Momil.

En cuanto a los tiempos de desplazamiento la vereda más lejana es Guaymaral, la cual se encuentra a media hora de la cabecera municipal. Sin embargo, hay asentamientos en la ciénaga cuyo desplazamiento a la cabecera puede ser mayor a 10 horas.

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



Fuente: UPRA (2023).

Con relación a los servicios públicos, según la ficha de (TerriData, 2024) con base en el Reporte de Estratificación y cobertura - REC 2021, la cobertura de energía eléctrica rural es del 100,00%. En cuanto a la cobertura del servicio de acueducto según el reporte de la REC es del 85,57% para el total municipal en el año 2022. Así mismo, para el año 2022 la cobertura de alcantarillado es del 42,37% para todo el municipio.

Respecto a la penetración de banda ancha tomando como fuente MinTic para el año 2021 es de 2,37% para todo el municipio. Los operadores móviles presentes son diferentes en las veredas del municipio, estando Tigo en la zona de Sabaneta y Claro en la zona de Guaymaral.

En el municipio se cuenta con la institución educativa Francisco José de Caldas en la cabecera municipal con bachillerato hasta grado once. Institución Educativa

San Pedro Claver ubicada en zona rural, es oficial, con sede principal en Sabaneta, mientras que el SENA, proveniente de Lorica dicta cursos ambientales en el municipio.

Sólo se cuenta con un punto de atención del Banco Agrario; el municipio no cuenta con oficina de notariado y registro ni tampoco notarias, de estas, las más cercanas se encuentran en Lorica y Purísima respectivamente.

Para la prestación del servicio de salud del primer nivel se tiene una empresa social del Estado Centro de Atención Médica y Urgencia -ESE CAMU ubicado en el área urbana. Hay cinco puestos de salud en la zona rural en los corregimientos de Sabaneta, Sacana, Betulia, Guaymaral y la vereda de Trementino.

La mujer participa en diferentes actividades productivas en compañía de hombres y solamente se tuvo información de la Asociación Amepen que es un grupo de solo mujeres dedicadas a la piscicultura con estanques propios.

De acuerdo con la información suministrada por las autoridades municipales con relación a la participación de los jóvenes y su papel en el campo se cuenta con una asociación que cuenta con 10 miembros activos. El SENA imparte cursos relacionados con el tema ambiental con personal que viene de la Sede ubicada en Lorica. Para el adulto mayor se cuenta con el servicio de comedores comunitarios y suministro de auxilios monetarios.

En relación con el componente de seguridad, el municipio de Momil presenta un nivel de riesgo bajo de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización- IRV según la Unidad para las Victimas (UARIV, 2024)

4.14.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

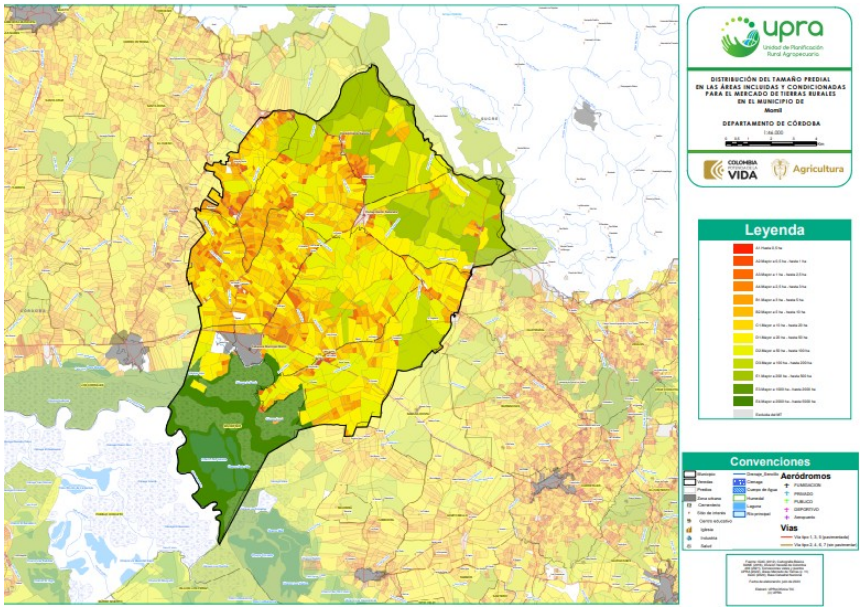
Respecto de la tenencia de la tierra, el principal negocio jurídico que se da sobre los inmuebles es de compraventa, pese a ello sólo el 28% de propiedades se encuentra bajo tenencia de un título, el 72% se encuentra con tenencia informal.

En general el municipio presenta un Índice de informalidad en las Áreas Incluidas y Condicionadas para el Mercado de Tierras Rurales de 0,72. (UPRA, 2020a)

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

En cuanto a la extensión de los predios, predominan las parcelas de 3 a 10 hectáreas en el centro y occidente del municipio; predios de mayores de 20 hasta 200 hectáreas ubicadas principalmente en el nororiente, finalmente se ubican tres fincas de gran extensión siendo el área promedio de 360 a 500 hectáreas ubicadas en el costado sur occidental del municipio.

Figura 17. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Momil



Fuente: UPRA (2023).

4.14.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

El municipio de Momil cuenta con el documento de Acuerdo del Esquema de Ordenamiento Territorial del año 2001 y los documentos técnicos de soporte, el cual se formuló mediante Acuerdo No 006 de julio 19 de 2001.

CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO

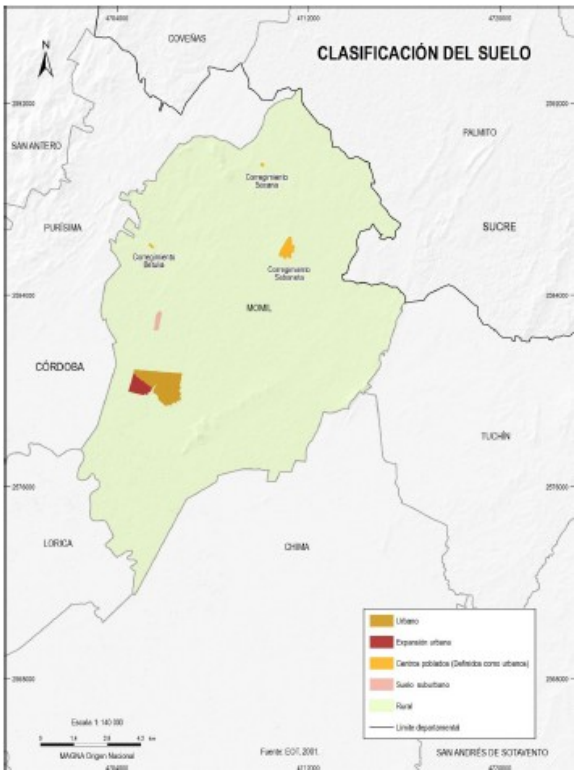
ARTICULO 20: en Momil el suelo se clasifica como: Suelo urbano, suelo de expansión urbana, suelo suburbano y suelo rural, y se delimita como aparece en el mapa de clasificación general del territorio.

Tabla 13. Clasificación y Zonificación del territorio del suelo municipio de Momil

Clase de suelo	Área (ha)	Porcentaje %
Urbano Cabecera Municipal	160,0	1,2
Centro poblado Sabaneta	30,7	0,1
Centro poblado Sacana	1,1	0,006
Centro poblado Betulia	1,5	0,009
Expansión Urbana	47,7	0,3
Suburbano	14,2	0,08
Rural	15.608,5	98,3
Total	15.863,9	100,0

Fuente: UPRA (2022).

Figura 18. Clasificación del Suelo municipio de Momil



Fuente: IGAC (2021).

El uso del suelo en la zona rural es en un 75,93% pecuario, un 12,00% en acuicultura, un 4,60% se desarrolla la actividad agrícola, un 4,20 en plantaciones forestales, bosque natural y rastrojos y el 3,27 se usa otras actividades.

En cuanto a la zonificación del suelo en la zona rural estas corresponden a "las áreas del Municipio con carácter agropecuario, turístico, portuario industrial y comercial y forestal, no incluidas dentro del perímetro urbano".

Tabla 14. Zonificación del territorio municipio de Momil

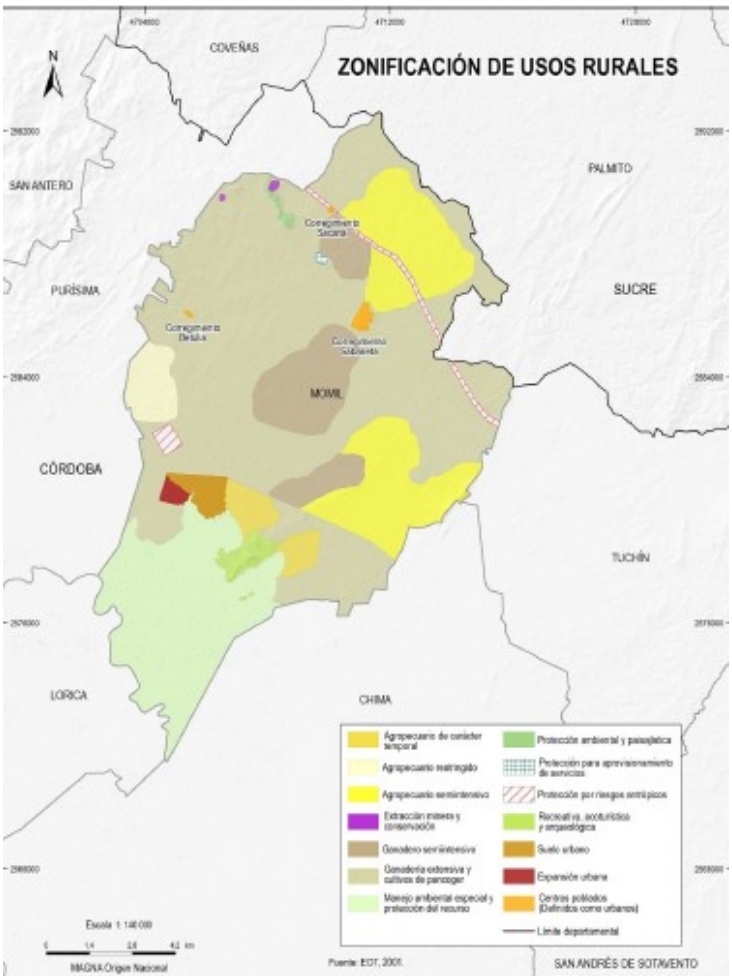
Zona	Subzona	Área (ha)	Porcentaje (%)
Recreativo	ZREAr (De uso Recreativa, Ecoturística y Arqueológica)	164,80	1,00
Desarrollo Agrario	ZAsi (De uso agropecuario semi intensivo)	2.358,20	14,90
	ZGsi (De uso ganadero semi intensivo)	1.330,60	8,40
	ZGECp (De uso para uso en ganadería extensiva y cultivos de pancoger)	8.266,60	52,10
	Zar (De uso agropecuario restringido)	370,40	2,30
	Zat (De uso agropecuario de carácter temporal)	361,80	2,30
	ZEM (Para extracción minera y conservación)	13,70	0,10
Protección	ZPRa (De protección por riesgos antrópicos)	179,20	1,10
	ZPAs (De protección para aprovisionamiento de servicios)	11,10	0,10
	ZPAp (De protección ambiental y paisajística)	36,20	0,20
	ZPRh (De manejo	2.529,70	15,90

Zona	Subzona	Área (ha)	Porcentaje (%)
	ambiental especia y protección del recurso hidrobiológico)		
Expansión Urbana	ZEU (Zona para expansión urbana)	47,70	0,30
Suelo Urbano	Cabecera municipal y centros poblados	193,30	1,20
Total		**15.863,90**	**100,00d**

Fuente: IGAC (2021).

En los artículos 33 a 48 se definen las Actividades Socioeconómicas, determinadas en el EOT.

Figura 19. Zonificación de Usos Rurales municipio de Momil.



Fuente: IGAC (2021).

En el municipio de Momil se viene dando la explotación minera de canteras de manera artesanal y tecnificada a pequeña escala. La Dicha explotación artesanal se hace con obreros que, dotados de herramientas en forma manual, extraen y pican la piedra, por otro lado. la tecnificada usa maquinaria para extraer y picar la piedra. Ninguna de estas actividades está legalizada en el municipio.

El turismo no representa un fuerte ingreso en la economía municipal, dado que, aunque cuenta con atractivos turísticos como lo son la presencia del manatí y las festividades de Semana Santa, el municipio no cuenta con infraestructura para la promoción de un turismo sostenible.

La industria no se considera un factor que genere conflicto, toda vez que existe solamente una quesera artesanal, en el caso de la yuca industrial se procede a un secado artesanal y un molino que se encuentra en Sabaneta para el secado del arroz.

4.14.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La actividad agrícola está representada por cultivos de carácter transitorio, permanente y semipermanente, principalmente para el autoconsumo. Los de mayor importancia son los primeros y entre ellos destacan el arroz, el maíz, yuca, ñame, patilla, coco, plátano, naranja, limón y diversas hortalizas. Se hace de manera tradicional y con baja tecnificación predominante en el municipio y otra en forma de monocultivo tecnificado de medianos y grandes propietarios.

Se destaca la yuca dulce que se siembra en todo el municipio, se destina al consumo interno y para mercados de Coveñas y Barranquilla, se obtienen rendimientos hasta de 12 toneladas por hectárea con un costo estimado entre 2 y 3 millones de pesos.

Otro renglón productivo destacado es el maíz tradicional que reporta un área sembrada distribuidas en todo el municipio, con un rendimiento de 1,5 ton/ha y

costos de producción de 1,5 millones por hectárea, se consumó fresco en choclo y seco para producción de harina y concentrados.

También se reportan áreas significativas en cultivos como el ñame tradicional con una producción por hectárea de 10 toneladas y costos de producción de 5 millones de pesos.

Es significativa la participación del cultivo de patilla con un área sembrada de 129,2 hectáreas, los costos de producción estimados son de 3 millones de pesos y rendimientos de 7 ton/ha, se distribuye en mercados locales y para ciudades como Cartagena y Barranquilla. Estos cultivos se encuentran diseminados en todo el territorio municipal.

Consultado el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales 2019 - 2022, elaborado por la UPRA, con base en la información suministrada por municipios, SICA de la Federación Nacional de Cafeteros, ENAM -DANE y Fedearroz; y agremiaciones de productores locales, entre otros se reportan los siguientes datos:

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

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año-semestre	RENDIMIENTO Ton/ha
Yuca consumo en fresco	332,00	13,00
Yuca industrial	95´00	18,00
Ñame tradicional	99,30	13,00
Patilla	129,20	12,00
Palma de aceite	125,00	3,93
Coco	7,00	4,50
Mango	35,00	6,50
Plátano consumo interno	64,50	4,50
Arroz secano mecanizado	91,50	6,00
Maíz amarillo tecnificado	27,20	3,00
Maíz amarillo tradicional	312,00	1,50

Fuente: UPRA (2022).

La actividad ganadera ocupa un renglón muy importante en el municipio, la cría de bovinos de doble propósito ocupa la mayor área que se encuentra concentrada principalmente en los corregimientos de Sabaneta, Sacana y en la vereda Trementino.

La no utilización de pastos mejorados, ensilaje y otras formas de alimentación bovina, hace que se produzcan cada día más zonas extensas de pastos naturales, afectando así el uso y la tenencia del suelo.

El inventario ganadero reporta 20.102 cabezas de ganado, ubicados en 267 fincas predominando los machos de 3 años (ICA, 2023). En cuanto a otros renglones se encuentran 7.870 cerdos, 25.401 aves y 1.214 ovinos reportados.

Se producen algunas artesanías en barro, piedras, lámparas y cortinas, sin embargo, dado que no hay suficientes recursos ni planes de capacitación periódicos en artesanías, no se ha podido dar un desarrollo de esta actividad económica en el municipio.

La actividad pesquera se realiza de manera natural en el complejo cenagoso del municipio, se encuentra ligada a las temporadas de invierno, en donde la pesca se da con mayor abundancia dado que se facilita la captura del pez, y la de verano en donde se aumentan el número de horas que se invierten en esta actividad dado que la obtención del pescado se dificulta. En este ecosistema se pueden encontrar especies de Bocachico, Mojarra Amarilla, Moncholo, Tilapia, Yalúa, etc.

En el municipio también se da la producción de hortalizas, ñame espinoso, plátano y maíces criollos; de este último existe una asociación dedicada a conservar esta semilla tradicional. Igualmente se adelanta explotación en apicultura en Sacana. El valor del jornal para actividades agropecuarias es de $25.000 con alimentación en la jornada de 6 am a las 10 am.

4.14.5. Dimensión económica

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

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: son tierras bajas, aledañas a las riberas de las ciénagas, son suelos con topografía plana, relieve plano con pendientes menores al 3%, sin predominio de valor potencial, es un sector alejado del casco urbano con vías malas, con tiempos de desplazamiento hasta la cabecera urbana más cercana entre 1 y 2 horas de recorrido, son suelos aptos para la agricultura aprovechables sola mente en un máximo 4 meses al año, en época de verano, porque el resto de tiempo permanecen inundadas. Con predominio de tamaños prediales mayor a 2000 ha hasta 5000 ha.

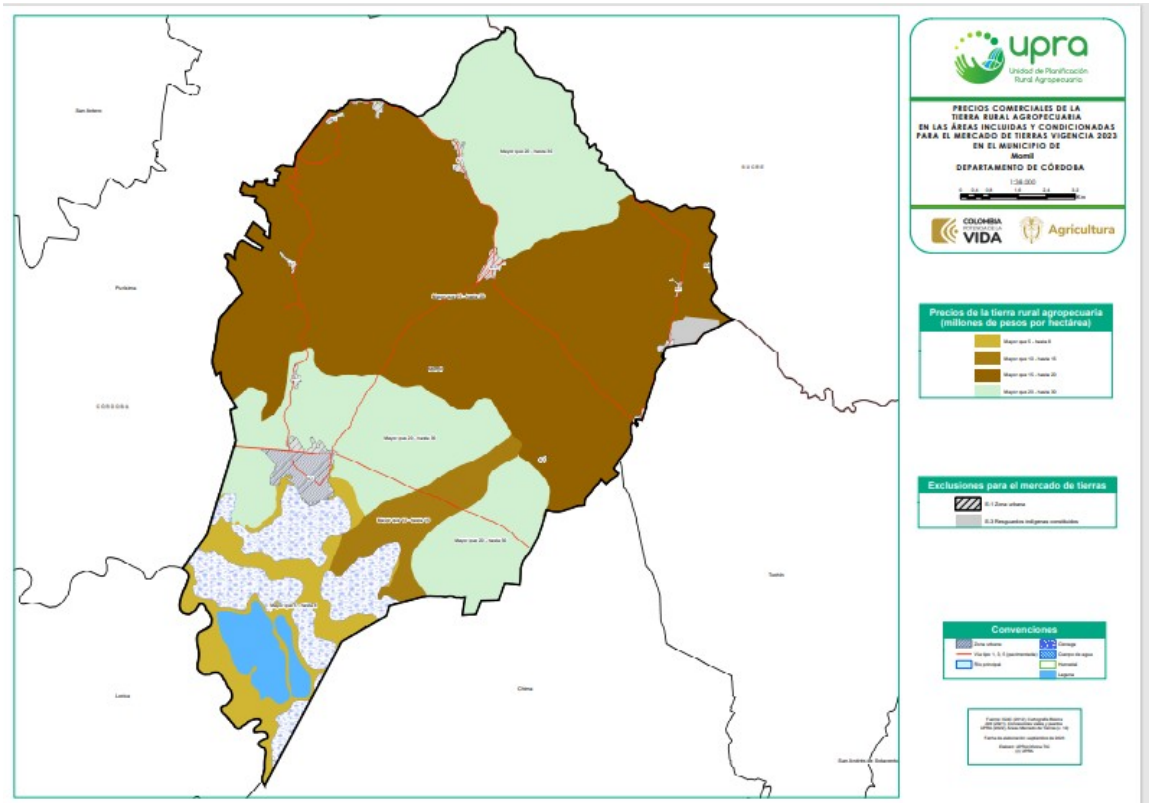
Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: son tierras con relieve fuertemente inclinada con un rango de pendiente del 12 al 25% (d), se ubican al costado nororiental y suroccidental de la vía troncal que comunica con el casco urbano de Tuchín, con suelos desarrollados en clima cálido húmedo, clasificadas según la zonificación física de la UPRA en clase 06 capacidad productiva mediana y predominio de rango de valor potencial de 53 a 58 puntos, se encuentran aledaños a la vía nacional pavimentada que comunica con Lorica y Chinú, menores a 1 hora de recorrido a la cabecera municipal y con tamaño predominante de los predios mayor a 50 ha hasta 100 ha, son suelos aptos para la agricultura y ganadería.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: son tierras de lomeríos y terrazas, ubicadas al costado norte, nororiental y noroccidental del municipio hasta los límites con el departamento de Sucre y los municipios de Tuchin y Purísima (veredas Sabaneta, Betulia, parte de Cañaveral, Patícos y Comejen), son tierras muy productivas, con predominio de valor potencial entre 59 a 63 puntos y pendiente desde moderadamente inclinadas a ligeramente escarpada o ligeramente empinada (c, d y e) con acceso regular de vías, con tiempo de recorrido a la cabecera menor a 1 hora y tamaño predominante de los

predios mayor a 20 ha hasta 50 ha, son suelos aptos para agricultura y ganadería.

Mayor de 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: son tierras Planas, ubicadas en tres sectores dentro del municipio, el primero contiguo a la cabecera municipal al norte, occidente y sur limitando con la ciénaga Sapa y Ciénaga de Momil, otro sector en al suroriente del municipio en límites con Chima y la otra área en el corregimiento de Sacana hasta los límites con el departamento de Sucre y municipio de Purísima, son tierras muy productivas, con predominio de valor potencial con rango de 77 a 84 puntos, con pendientes planas (a) y ligera y moderadamente inclinadas (b y c), con acceso en parte a vía pavimentada y en afirmado, presentan cercanía a la cabecera municipal y a los cascos urbanos del corregimientos de Sacana y Sabaneta, el tiempo de recorrido a la cabecera es menor a 1 hora y el tamaño predominante de los predios es mayor a 20 ha hasta 100 ha.

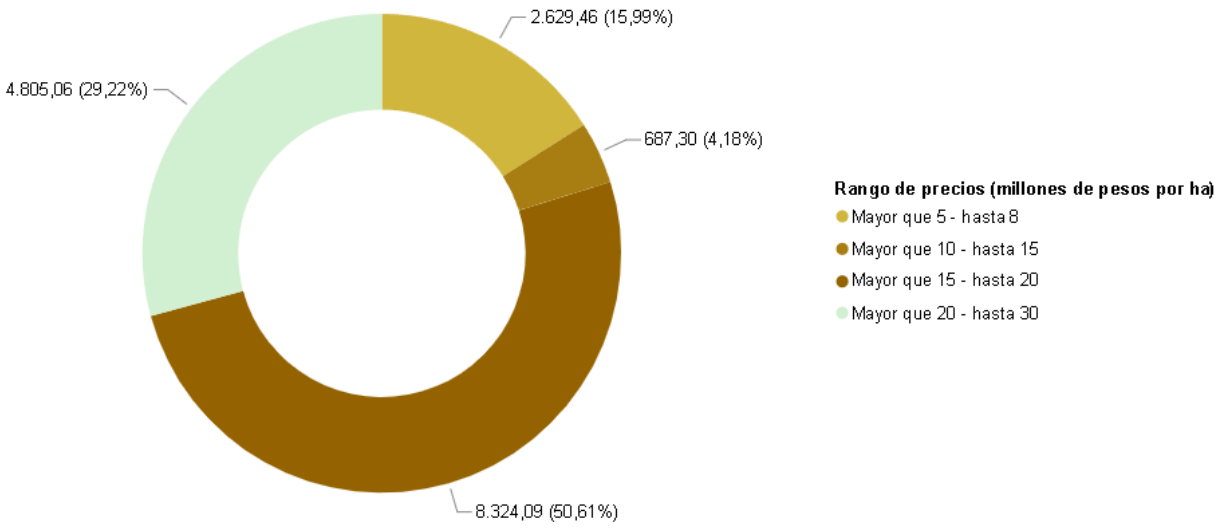
Figura 20. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Momil



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente grafica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Momil, donde el rango de precio predominante es mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea con un 50,61% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

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



Fuente: UPRA (2023).

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

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 5 hasta 8	2.629,46	Complejo cenagoso, límite con Lorica, parte con Chima	Cuerpos de agua	Entre 1 y 2 horas y entre 2 y 3 horas	Mayor a 2000 ha hasta 5000 ha	Piscicultura, arroz, plátano, ganadería
Mayor que 10 hasta 15	687,30	Cañaveral	53 a 58	Menor a 1 hora	Mayor a 50 ha hasta 100 ha	Ganadería semi intensivo, plantaciones forestales
Mayor que 15 hasta 20	8.324,09	Sabaneta, Betulia, parte de Cañaveral y Patícos	59 a 63	Menor a 1 hora	Mayor a 20 ha hasta 50 ha	Cultivos transitorios semi intensivos, agrosilvopastoril con cultivos permanentes
Mayor que 20 hasta 30 millones	4.805,06	Cabecera municipal, Comejen, Paticos, Cañaveral y al norte vereda Sacana	77 a 84	Menor a 1 hora	Mayor a 20 ha hasta 100 ha	Cultivos transitorios intensivos de clima cálido y cultivos semi intensivos

Fuente: UPRA (2023)

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

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

Producto	Valor del arriendo	Medida	Periodo de arriendo	Observaciones
Agrícola (Maíz, yuca, ñame, arroz)	$ 600.0000	Ha	Cosecha	Zonas planas
Pecuario (Ganadería)	$35.000 - $50.000	Cabeza	Mensual/vaca escotera	Zona plana y lomerío

Fuente: UPRA (2023).

4.14.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Momil

En el municipio de Momil 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 en cuanto a la disponibilidad para su aprovechamiento la cual solo se presenta en unos pocos meses correspondiente al período de verano, cuando los niveles de la inundación así lo permiten, aunado a la deficiente cobertura de servicios públicos rurales y las condiciones de accesibilidad a la zona. La zona ubicada al sur occidente de la cabecera urbana cumple con esta condición y es donde se registran los valores más bajos de la zona.

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 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 ganadería en un 75,93%, un 12% se dedica a la acuicultura, un 4,60% se dedica a la agricultura, un 4,20% en plantaciones forestales, en bosque natural, rastrojos y otros usos el 3,27%.

Respecto a la actividad ganadera la cría de bovinos de doble propósito ocupa la mayor área de explotación concentrada principalmente en los corregimientos de Sabaneta, Sacana y en la vereda Trementino, en el centro norte del territorio. Hay poca transferencia de tecnología que impide el mejoramiento de la raza de ganado y por lo tanto no hay mayor ni mejor producción.

La actividad agrícola está representada por cultivos de todos los ciclos tanto transitorios, permanentes y semipermanentes, especialmente para el autoconsumo. Los principales son los transitorios entre los que se destacan el arroz, el maíz, yuca, ñame, patilla, diversas hortalizas y en los permanentes el coco, plátano, naranja, limón. El 80% de la producción agrícola total municipal, se centra solo en tres cultivos: Yuca, ñame, y palma de aceite. Se hace de manera tradicional con baja tecnificación y en forma de monocultivo para medianos y grandes propietarios.

La actividad pesquera también reviste importancia y se desarrolla en el complejo cenagoso que se encuentra al sur del municipio y se encuentra ligada con la época de lluvias en la cual se facilita la captura de especies como el Bocachico, Mojarra Amarilla, Moncholo, Tilapia y Yalúa (Alcaldía Municipal de Momil, 2020). En cuanto a la piscicultura es incipiente y se crían especies como el Bocachico, Cachama, Carpa y Tilapia Roja, su producción es baja y se comercializa en el mismo municipio (Alcaldía Municipal de Momil, 2020).

Con relación a los principales condicionantes del Ordenamiento Territorial se encuentran la explotación petrolera y la adjudicación de títulos mineros y la definición de la frontera agrícola. Respecto a los primeros la Agencia Nacional de Hidrocarburos reporta que para el año 2020 en Momil existe un área disponible y otra reservada que constituyen el 56% y 43,9% del área del municipio y la Agencia Nacional de Minería (ANM) ha adjudicado tres títulos mineros para la explotación de materiales de construcción y caliza que alcanza 420,1 ha y una solicitud minera para la explotación de caliza que alcanza en total 576,7 ha.

En cuanto a la definición de la Frontera Agrícola esta se superpone en algunos sectores con áreas de protección lo cual se observa en la parte sur del municipio en Áreas Protegidas del SINAP – DRM Complejo Cenagoso del Río Sinú, Estas disposiciones confluyen en la zona norte del municipio y crean tensiones por el suelo y el subsuelo. Estos condicionantes no están afectando el valor de las tierras, ya que en el estudio se encuentra que en la zona norte y central del municipio se presentan los mayores valores encontrados en el estudio.

Se presenta escases de tierra para que los campesinos puedan producir por lo tanto recurren a los arrendamientos y dada la poca disponibilidad se presenta especulación en su valor. De igual manera se presentan problemas de orden público en sectores como San Mateo, San Miguel, Escobal, Bellavista.

El municipio tiene una fortaleza teniendo en cuenta su excelente ubicación sobre la vía Nacional Lórica- Chinú la cual se encuentra pavimentada en mal estado de

conservación, y las vías departamentales Momil-Sabaneta- Petaca y Sabaneta-El Hueso que se encuentran pavimentadas en buen estado.

4.15. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Montelíbano

4.15.1. Dimensión contextual

Montelíbano es un municipio localizado al sur del departamento del Córdoba, aproximadamente a 114 kilómetros de la capital, Montería. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado a los 7º 59’ 13" de Latitud Norte y a 75º 25’ 30" de Longitud Oeste, limitando por el norte con los municipios de Planeta Rica, Buenavista y Ayapel, al sur con los municipios de Puerto Libertador, San José de Uré e Ituango del departamento de Antioquia, al occidente con el municipio de Tierralta, al oriente nuevamente con el departamento de Antioquia específicamente con los municipios de Taraza y Cácere.

La extensión total del municipio de Montelíbano es de 1.897 km2, presenta una altitud promedio de 55 metros sobre el nivel del mar y una temperatura promedio es de 28°C presentes a lo largo del año. La precipitación promedio es de 2.500 mm, concentrándose el período de lluvias entre mayo a septiembre, la humedad relativa es del 78% en tiempo de sequía y de 81% en períodos de lluvia (Alcaldia Municipal de Montelíbano, 2020, pp. 20–21).

Montelíbano cuenta con 71.772 personas, entre la cabecera municipal y los centros poblados cuenta con 62.655 habitantes y en la zona rural el número de habitantes alcanza las 9.117 personas. En cuanto a su relieve y topografía, el municipio presenta dos zonas bien definidas: la zona de relieve plano y/o ondulado y la zona montañosa perteneciente a las estribaciones de la Cordillera Occidental en el departamento de Córdoba, conformada por las Serranías de San Jerónimo y Ayapel, encontrándose en un rango de pendientes que oscilan entre

3% y 75% de inclinación, con diferentes pisos térmicos que hacen que los establecimientos de actividades agropecuarias sean muy variados.

El municipio cuenta con importante riqueza de recursos hídricos, el rio San Jorge y sus afluentes son la principal fuente de abastecimiento del territorio y lo recorre por una superficie relativamente plana que posee un suelo fértil y una alta aptitud agropecuaria. En épocas de alta precipitación una gran área de su llanura aluvial se ve afectada por inundaciones causando pérdidas en cultivos, ganadería y poblados.

Las actividades económicas están enfocadas en el sector primario, como lo son la ganadería extensiva, la pesca y la extracción minera, especialmente lo referente con la explotación de ferroníquel en la mina de Cerro Matoso y la extracción de material de playa.

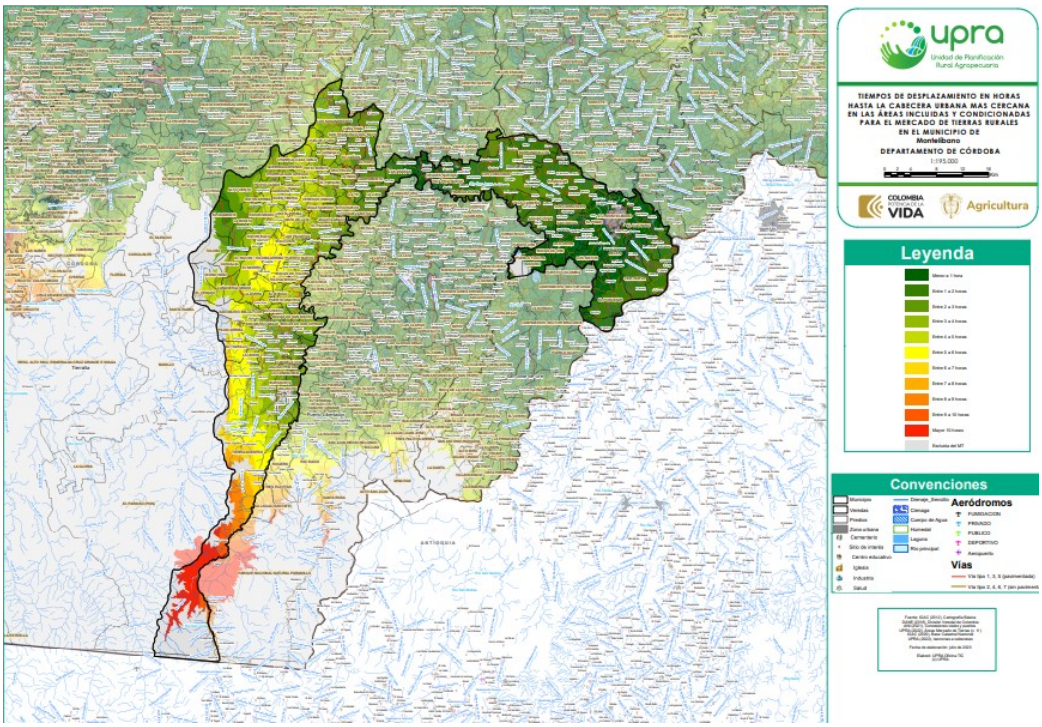
La división político-administrativa del municipio en su zona rural se encuentra dividido territorialmente en setenta (60) veredas distribuidas en nueve (9) corregimientos, denominados: Tierradentro, Palmar, Puerto Nuevo, Puerto Achica, Pica Pica Nuevo, Córdoba, Anclar, San Francisco y Las Margaritas.

Montelíbano se comunica con los municipios de Montería, Planeta Rica, Buenavista y la Apartada a través de una carretera pavimentada de buenas condiciones y especificaciones (troncal occidental). En cuanto al acceso a las veredas del municipio, es necesario pasar por las vías de los municipios de Puerto Libertador y San José de Ure, el 80% de estas vías se encuentran en buenas condiciones de accesibilidad y presentan buen estado de conservación; no obstante. algunas de las veredas no cuentan con acceso vehicular, principalmente las veredas que limitan con la zona de parques, como el sector de Tierra Adentro, La Palestina, La Meta, El Venado, entre otras.

Los tiempos de desplazamiento en los que incurren los pobladores rurales hasta la cabecera urbana más cercana son predominantemente menores a una hora en los sectores ubicados alrededor del casco urbano, a medida que se avanza en

distancia hacia el occidente los tiempos de desplazamiento oscilan entre 1 y 4 horas, y, en los sectores como El Morro, Liseta Arriba, La Zorra, entre otros, los desplazamientos se dificultan, superando, en algunos tramos, las 6 horas de recorrido.

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



Fuente: UPRA (2023).

Con relación a los servicios públicos del área rural, el porcentaje de cobertura del servicio de acueducto es muy baja, los acueductos existentes se encuentran en regular y mal estado de conservación, la mayoría de la población se surte del servicio mediante sistemas artesanales como los pozos profundos y sistemas de distribución por tuberías o mangueras por gravedad donde la topografía lo permite.

Gran parte de la zona rural cuenta con cobertura de energía eléctrica, en algunos sectores donde no se tiene redes de energía se han venido implementando sistemas alternativos como paneles solares ubicados en veredas como San Antonio, La meta y La palestina; sin embargo, al igual que la cobertura de infraestructura vial, la de servicios públicos es escasa o nula en los sectores que colindan con la zona de parques nacionales, como el corregimiento de Tierra Adentro. El servicio de conectividad rural es insuficiente pues tan solo un 20% del área rural cuenta con servicio de internet.

El municipio cuenta con la presencia institucional del Banco Agrario, operadores bancarios de Bancolombia, BBVA, Notaría, Oficina de Registro de instrumentos Públicos y Registraduría Nacional del Estado Civil.

De acuerdo con información presentada en el Plan de Desarrollo, el municipio cuenta con presencia educativa de la Universidad de Córdoba, Universidad Pontifica Bolivariana - UPB, Secretaria de desarrollo Económico y Agroindustrial, Cámara de Comercio y el SENA, este último brinda programas de formación técnica agropecuaria para los jóvenes que es fortalecido gracias al enfoque que han venido adoptando los colegios en su formación académica orientada al sector agro. Otros servicios necesarios como el del registro de los bienes inmuebles en la oficina de instrumentos públicos debe hacerse en la ciudad de Valledupar.

El municipio de Montelíbano 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.

El municipio de Montelíbano hace parte de los territorios focalizados en la Implementación de los Programas de Desarrollo con Enfoque Territorial - PDET, lo que ha beneficiado en la consecución de los recursos para el desarrollo de los proyectos.

En el municipio se ha potenciado la participación de las mujeres rurales en diferentes proyectos, actualmente se tiene una participación del 30% aproximadamente en los proyectos agropecuarios, ejemplo de ello la asociación Ecoplatano ubicado en El Diamante; En todos estos proyectos la alcaldía brinda el apoyo y acompañamiento a dichos procesos de participación. Asi mismo, existen organizaciones de mujeres como Red de Mujeres de Montelíbano (ROSMUMONT), victimas, jóvenes, organizaciones afro, fundaciones, sector privado, LGTBI, SENA y asociaciones campesinas quienes adelantan diferentes acciones en el municipio como la Asociación de Productores Agropecuarios de Montelíbano - APAM. Que es constituido por 40 familias activas al igual que la Asociación de Campesinos del Sur de Córdoba, ASCSUCOR.

Desafortunadamente, al igual que en la mayoría de los municipios del departamento, no se ve relevo generación en el sector rural, desencadenando una ampliación de la brecha del envejecimiento, que se ve agudizada por la migración de los jóvenes a las zonas urbanas donde presuntamente son atraídos por el desarrollo de actividades como el mototaxismo y actividades turísticas que les permite generar mayores ingresos monetarios que el de las actividades productivas agropecuarias.

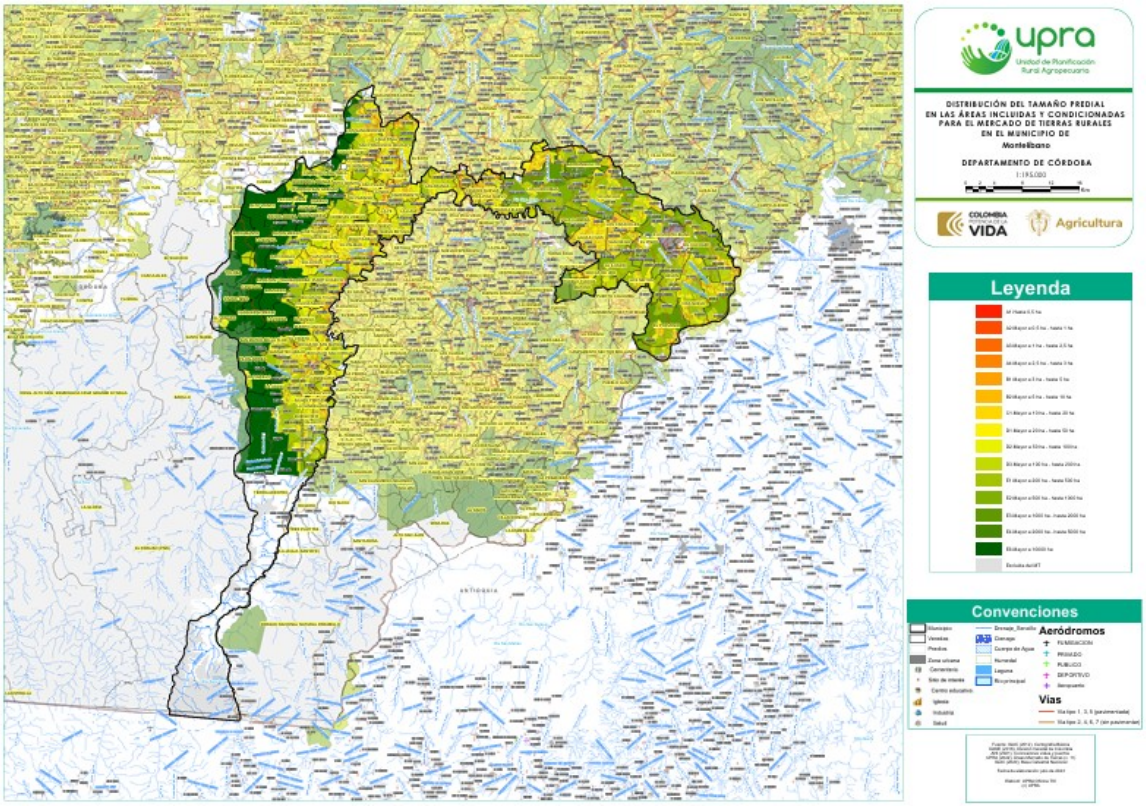
4.15.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

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 resoluciones de adjudicación, sucesiones, posesiones y compraventas sobre predios en los que oscilan predominantemente tamaños entre 20 a 50 hectáreas, distribuidos en tres zonas, la primera localizada en el centro de municipio donde se encuentran ubicadas algunas veredas como Aguas Vivas, Los Caracoles, San Diego, Cruces Nuevas, San Francisco, El Palmar, Las Palmitas, entre otras, donde el tamaño de los predios no supera las 50 hectáreas en promedio, en la segunda zona localizada al oriente, centro y occidente del municipio donde se

ubican las veredas El Porvenir, Vida Nueva, Belén, El Cucharo, Matoso, El Anclar y Los Córdobas, el rango de distribución de tamaño predial alcanza predios con hasta 200 hectáreas, y, finalmente, la tercera zona donde se localizan veredas como El Tigrillo, El Venado, Toloba, El Diamante, Cascajal, La Bonita, Alto Viento, entre otras, con tamaños prediales superiores a las 200 hectáreas en promedio.

Montelíbano se clasifica en la categoría de ruralidad intermedio, puesto es un municipio que tienen 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, presentan alta densidad poblacional (más de 10 Hab/km^2) (DNP, 2014)

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

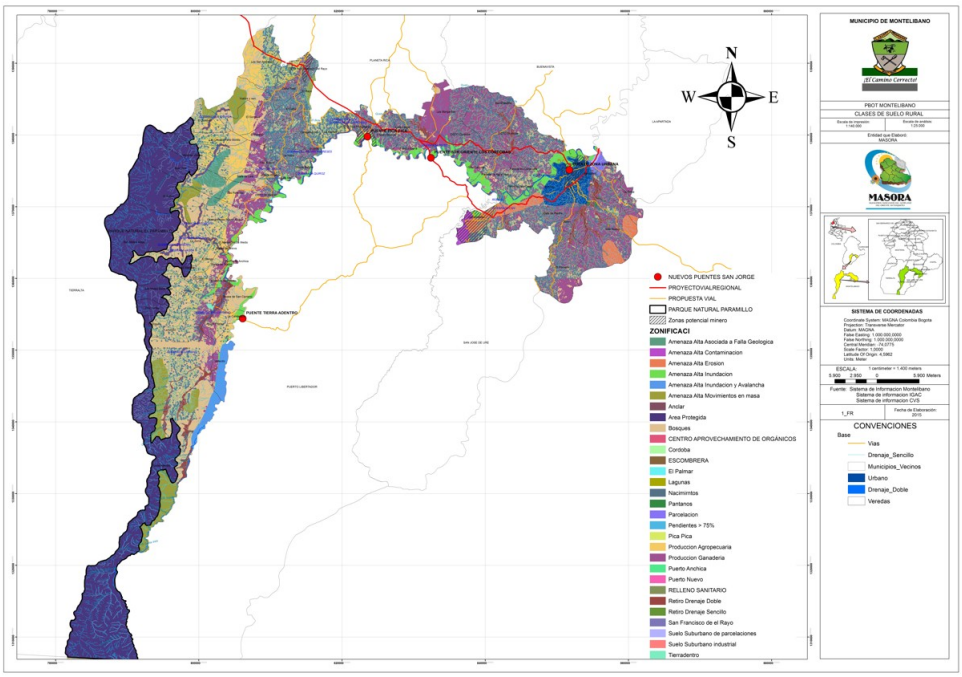


Fuente: UPRA (2023).

4.15.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

En cuento a la clasificación de territorio y los usos principales en el suelo rural, estos se encuentran normativamente dispuestos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial aprobado mediante Acuerdo 029 del año 2019, "P*or medio del cual se adopta el Plan Básico Ordenamiento Territorial, se definen los usos del suelo para la zona urbana y rural y se establecen las reglamentaciones urbanísticas para el futuro desarrollo territorial en el municipio de Montelíbano-departamento de Córdoba*". De acuerdo con la cartografía anexa al documento acuerdo de PBOT, el mapa de zonificación de usos de suelo propuestos muestra que las áreas para el desarrollo agrícola-pecuario se ubican en el costado centro-oriental del municipio; las zonas de protección-producción se ubican en las zonas suroriental y occidental; las zonas de producción en el centro-occidente y las zonas de protección en el occidente y suroccidente colindando con el municipio de Tierralta.

Figura 24. Mapa clasificación del suelo rural del municipio de Montelíbano



Fuente: Alcaldía Municipal de Montelíbano (2019).

Las actividades de minería presentes en el municipio son principalmente de extracción de níquel y carbón, que se desarrollan de manera legal pues cuentan con títulos mineros, generando empleo y diversificando la economía local, sin embargo, dicha actividad tiene fuertes impactos ambientales principalmente sobre las fuentes hídricas que recorren el municipio. Adicionalmente existe la extracción de oro de forma presuntamente ilegal y sin control alguno por parte las autoridades competentes.

4.15.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La economía agropecuaria del municipio se desarrolla principalmente en el sector primario, la siembra de arroz es el principal cultivo con un estimado de siembra de 2.500 a 3.000 hectáreas, seguidamente se encuentre el Cacao con un total de 280 hectáreas establecidas el cual es comercializado a la nacional de chocolates, y en el tercer renglón productivo se encuentra el plátano con cerca de 950 hectáreas.

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

CULTIVO	ÁREA COSECHADA (ha)	RENDIMIENTO Ton/ha
Arroz Secano Manual	2300	2
Maíz Amarillo Tradicional	410	1,5
Patilla	45	20
Yuca consumo en fresco	42	10
Otras hortalizas	15	4
Ñame demás variedades	8	15

Fuente: UPRA (2022).

En cuanto a la actividad pecuaria, el censo contabilizó un total de 96.600 cabezas de ganado bovino que pastorean en tierras que presentan una capacidad de carga de 1,5 Unidades de Gran Ganado - UGG por hectárea.

Otros renglones presentes en la economía agraria del municipio se dan en menor escala como la piscicultura que participa con la cría de cachama y bocachico y, por último, cultivos de autoconsumo como la yuca, el maíz y el ñame

El valor del jornal para actividades agropecuarias es de $30.000 a $35.000 y es libre.

4.15.5. Dimensión económica

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

Mayor que 1 hasta 3 millones de pesos por hectárea: Son tierras ubicadas al suroccidente del municipio principalmente en las veredas Tierra Adentro, con suelos de media capacidad productiva, con valor potenciales ente 23 puntos, relieve moderadamente escarpado, con pendientes del 50% al 75%, estas tierras se encuentran más alejadas del casco urbano con tiempos de desplazamiento superiores a 5 horas.

Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: Son tierras ubicadas al costado occidental y suroccidental del municipio en las veredas Cascajal, La Unión, San Mateo Bajo, Puerto Nuevo, Bocas de Toloba, El Diamante, Alto Viento, La Bonita, El Raton, Puerto Nuevo, Las Palmitas, Charrua Casa Tabla, Caldillo, entre otras; con predominio de valor potencial de 30, 55, 67 puntos y relieve fuertemente inclinado con pendientes de 12 al 25% y moderadamente escarpado con pendientes entre el 50% y 75%. Esta zona presenta mejores accesos viales y tiempos de desplazamiento de 4 a 5 horas.

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Son tierras ubicadas en el centro y occidente del casco urbano del municipio (en las veredas El Cañón, Oso Pelao, El paraíso, San Francisco del Rayo, Campamento El Rosario, entre otras), son tierras productivas, con predominio de valor potencial de 38, 49, 55 y 67 puntos, relieve ligeramente inclinado con pendientes del 3% al 7%, moderada y fuertemente inclinado con pendientes del 12 al 25%, presenta buenos accesos viales y tiempos de desplazamiento entre 2 y 3 horas.

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Son tierras de buena capacidad productiva con valores potenciales de 49, 55, 67 y 73 puntos, relieve

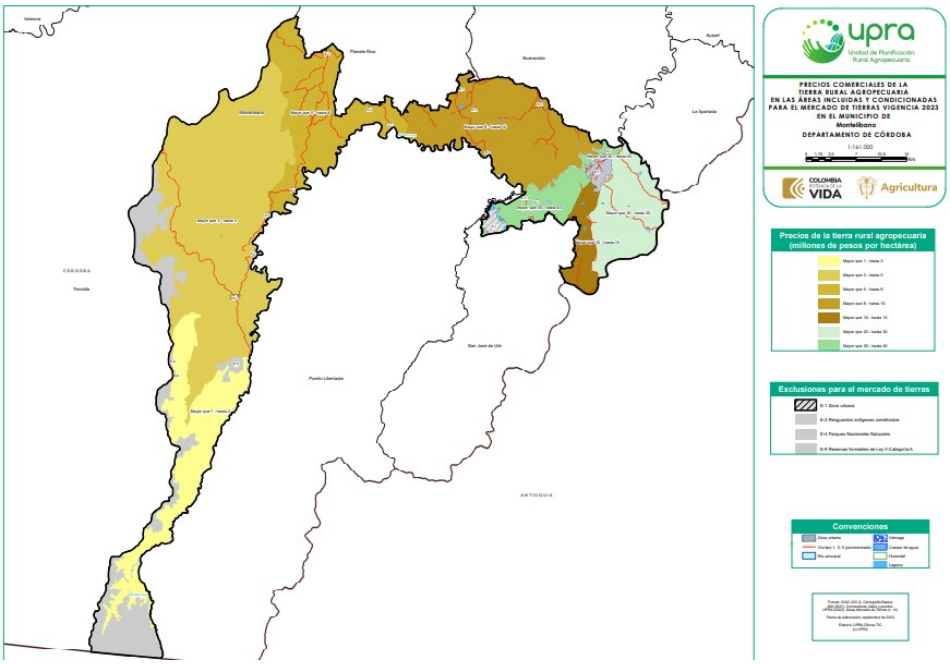
ligeramente y moderadamente inclinado con pendientes del 3% al 12%, moderada y fuertemente inclinado con pendientes del 12 al 25%, ubicados en las veredas Calle Larga, Las Margaritas, Barranquillita, Los caracoles, Aguas Vivas, San Diego, entre otras, presenta buenos accesos viales y tiempos de desplazamiento entre 1 y 2 horas.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Son tierras ubicadas al sur del casco urbano en las veredas El Porvenir y Los Nietos, de buena capacidad productiva con valor potencial de 44 y 67 puntos, relieve ligera, moderada y fuertemente inclinado con pendientes del 7% al 25%, los tiempos de desplazamiento están menor a 1 hora.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Son tierras ubicadas al oriente del casco urbano principalmente en las veredas el Cucharo, Vida Nueva, Belén, relieve plano, ligera y moderadamente inclinado con pendientes entre 1 y 7%, de buena capacidad productiva con valores potenciales de 55 y 67 puntos, cercanía a los centros de consumo y buenas vías de acceso y tiempos de desplazamiento menores a 2 horas.

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: Son tierras ubicadas al sur del casco urbano, principalmente en las veredas El Pindo, La ilusión, Puerto Colombia, Bocas de Ure, Matoso, con suelos de media capacidad productiva, con valor potenciales ente 55 y 67, 73 y 80 puntos, relieve plano, ligera y moderadamente inclinado con pendientes entre 1 y 7%, esta zona se encuentra influenciada por las actividades mineras, buenas vías de acceso y tiempos de desplazamiento menores a 1 hora.

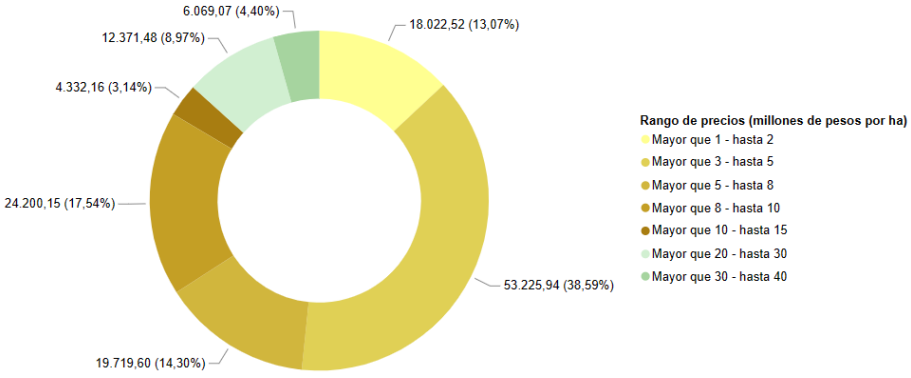
Figura 25. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Montelíbano



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea con un 38,59% de las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras.

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



Fuente: UPRA (2023).

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

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 1 hasta 3	18.022,52	Tierra Adentro	19 a 26 puntos	Entre 5 y 6 horas	Mayor a 20 hasta 100 hectáreas	Agrícola y pecuario.
Mayor que 3 hasta 5	53.225,94	Cascajal, La Unión, San Mateo Bajo, Puerto Nuevo, Bocas de Toloba, El Diamante, Alto Viento, entre otras.	27 a 34 puntos	Entre 4 y 5 horas	Mayor a 20 hasta 50 hectáreas	Agrícola y pecuario
Mayor que 5 hasta 8	19.719,60	El Cañón, Oso Pelao, El paraíso, San Francisco del Rayo, Campamento El Rosario, entre otras	53 a 58 puntos	Entre 2 y 3 horas	Mayor a 10 hasta 50 hectáreas	Agrícola y pecuario
Mayor que 8 hasta 10	24.200,15	Calle Larga, Las Margaritas, Barranquillita, Los caracoles, Aguas Vivas, San Diego	53 a 58 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 10 hasta 20 hectáreas	Agrícola y pecuario
Mayor que 10 hasta 15	4.332,16	El Porvenir y Los Nietos	64 a 69 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0.5 hectáreas	Agrícola y pecuario
Mayor que 20 hasta 30	12.371,48	Cucharo, Vida Nueva, Belen	64 a 69 puntos	Menor a 2 horas	Hasta 0.5 hectáreas	Agrícola y pecuario
Mayor que 30 hasta 40	6.069,07	El Pindo, La ilusión, Puerto Colombia, Bocas de Ure, Matoso	47 a 52 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 10 hasta 50 hectáreas	Agropecuario y minero.

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, así como para actividades ganaderas. De acuerdo con las entrevistas realizadas, la información de arriendos se presenta a continuación:

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola	$ 500.000 a $ 600.000	Ha	semestre	Se arrienda principalmente para el arroz por semestre: Son cuatro meses del ciclo del cultivo, un mes de preparación y otro para recolección.
Ganadero	$ 1.000.000	Ha	anual	Arriendo para ganadería por cabeza de ganado, este oscila entre los $15,000 y los $20,000. La tierra para ganadería se arrienda en $1,000,000 anual

Fuente: UPRA (2023).

4.15.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Montelibano

Por la localización estratégica sobre la zona sur del departamento de Córdoba, el municipio cuenta con una importante riqueza de recursos hídricos, el rio San Jorge y sus afluentes son la principal fuente de abastecimiento del territorio y lo recorre por una superficie relativamente plana que posee un suelo fértil y una alta aptitud agropecuaria. Sin embargo, en épocas de alta precipitación una gran área de su llanura aluvial se ve afectada por inundaciones causando pérdidas en cultivos, ganadería y poblados.

Las actividades económicas están enfocadas en el sector primario, como lo son la ganadería extensiva, la pesca y la extracción minera, especialmente lo referente con la explotación de ferroníquel en la mina de Cerro Matoso y la extracción de material de playa.

Las actividades de minería presentes en el municipio se desarrollan de manera legal pues cuentan con títulos mineros, generando empleo y diversificando la economía local, sin embargo, dicha actividad tiene fuertes impactos ambientales principalmente sobre las fuentes hídricas que recorren el municipio. Adicionalmente existe la extracción de oro presuntamente de forma ilegal.

En Montelíbano los precios de la tierra se ven diferenciados por la distancia de la zona urbana hacia la zona rural, es decir, a mayor distancia menores precios de la tierra y viceversa. De igual manera, las condiciones permanentes de los suelos y los efectos combinados del clima permiten caracterizarlo en función del precio de la tierra pues aquellos rangos de precio más bajos como el rango mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea y mayor que 5 hasta 8 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 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea y mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea, las características de los suelos y el clima presentan unas condiciones favorables para el desarrollo de productos agropecuarios. Todo lo anterior se articula a los usos que los decisores agrarios dan a las tierras.

4.16. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Moñitos

4.16.1. Dimensión contextual

Moñitos es un municipio localizado en el departamento de Córdoba, a unas 2 horas 30 minutos de la capital, Montería, en un recorrido aproximado de 78 kilómetros. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado al noroccidente del departamento, en la subregión costanera que conforman también los municipios de Canalete, Los Córdobas, Puerto Escondido, San Antero y San Bernardo del Viento del departamento de Córdoba. Moñitos limita al norte con el mar Caribe y el municipio de San Bernardo del Viento, al sur con el municipio de Puerto Escondido, al occidente con el mar Caribe, y por el oriente con el municipio de Lorica.

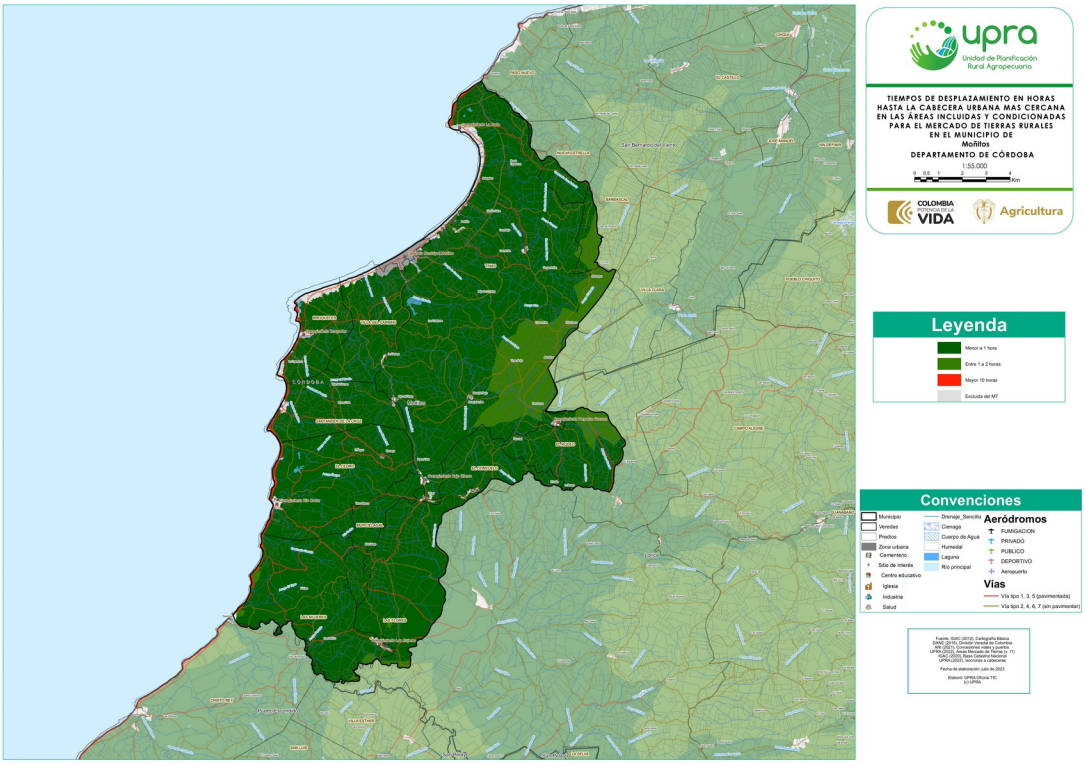
Se encuentra a una altitud de aproximadamente 5 metros sobre el nivel del mar. La temperatura promedio en Moñitos se registra en 28 grados Celsius a lo largo del año. Es un clima cálido y tropical, con una temporada de lluvias que suele presentarse entre los meses de abril y noviembre. Tiene una extensión de 206 km^2 y una población de 25.095 habitantes censados para el año 2018. El municipio enfrenta diversos riesgos ambientales, como oleaje, corrientes marinas, mareas, sequía y vientos fuertes, y la presencia de agentes particulares que extraen material granular como arena, grava y roca de coral.

La población está distribuida el 23,1% en el área urbana y el 76,9% 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 30% de los trabajadores agrarios. El municipio no cuenta con desarrollos urbanísticos significativos. El municipio no cuenta con desarrollos urbanísticos significativos más que aquellos destinados esporádicamente al turismo.

De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT), la división política del municipio comprende 9 corregimientos: Bajo Limón, Broqueles, La Rada, La Unión, Las Mujeres, Perpetuo Socorro, Rio Cedro, San José de Bella Cohita y Santander de la Cruz; y, 46 veredas (Alcaldía Municipal de Moñitos, 2002).

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 el corregimiento Bella Cohita hay dificultad para acceder específicamente en época invernal. En general el municipio se caracteriza por tener fácil acceso entre el área urbana, los corregimientos y las veredas, con tiempos menores a 2 horas.

Figura 27. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Moñitos



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 veredas del corregimiento Las Mujeres y La Unión. 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 nulo tanto en los centros poblados como en las veredas, lo que de conlleva a la construcción de jagüeyes y tanques elevados que permitan el almacenamiento de agua proveniente de caños y quebradas tanto para el consumo humano como para el consumo animal. La carencia del recurso hídrico incluso permea en el casco urbano pues no existen ni siquiera micro acueductos que puedan abastecer los habitantes del centro del municipio. El servicio de comunicaciones e internet tiene una cobertura del 20% 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, existe cobertura de internet para el uso y aprovechamiento de las tecnologías y las comunicaciones que, aunado con el enfoque agropecuario que brindan algunas de estas instituciones, fortalece las capacidades de los infantes.

El municipio cuenta con la presencia institucional del Banco Agrario, corresponsales bancarios de Bancolombia, 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 de importancia como el del registro de los bienes inmuebles debe hacerse en la oficina de instrumentos públicos del municipio de Lorica. Desafortunadamente el municipio de Moñitos 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 hortalizas, plátano y ñame que es comercializada a intermediarios que la distribuyen en el mercado local. En el eslabón de la cadena productiva, los procesos de transformación, empleando la sepa del plátano, están encaminados hacia la elaboración de artesanías como bolsos, jarrones y cadenas. En la línea productiva de la yuca, las mujeres participan en la transformación, en la forma y en el tiempo, elaborando productos dulces y, con el coco, generando productos oleaginosos que son comercializados por proveedores en ciudades como Medellín y Barranquilla. Los jóvenes rurales, aunque tienen una participación considerablemente menor al de la mujer rural, hacen presencia en el municipio grupos que se dedican al cultivo, comercialización y distribución de especies piscícolas como bocachico y cachama, que, a diferencia de los anteriores productos, son comercializados y consumidos localmente. 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.

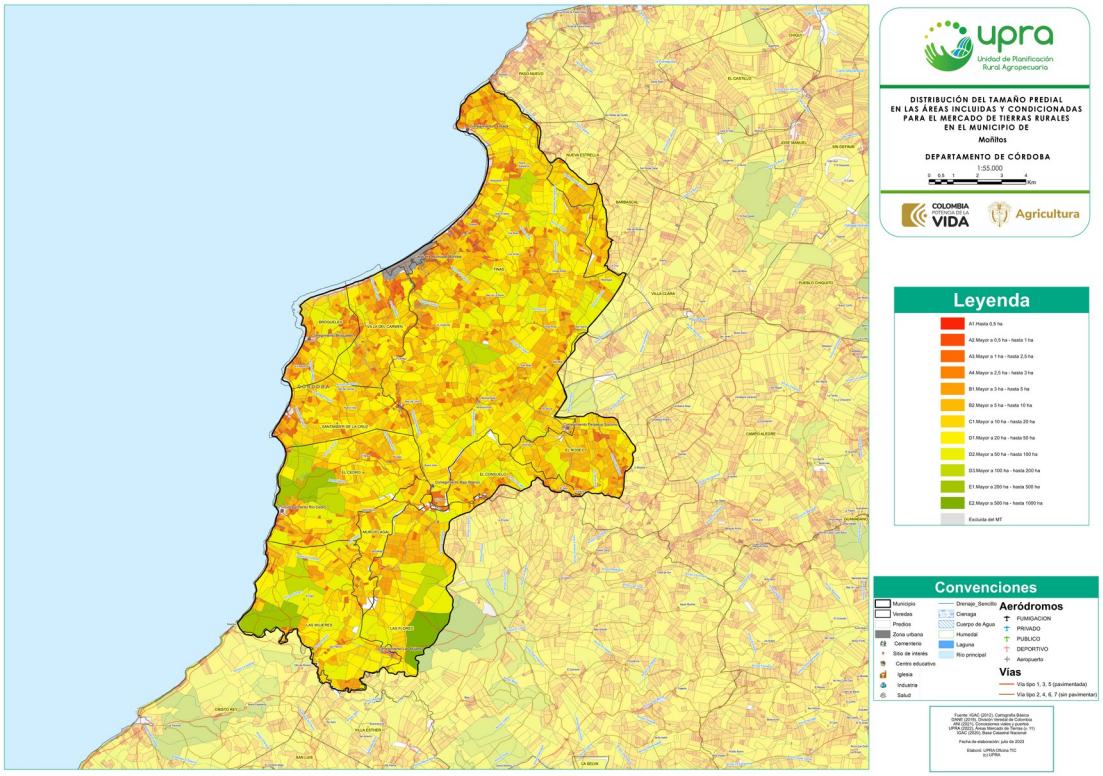
Finalmente, en relación al componente de seguridad, el municipio de Moñitos presenta un nivel de riesgo Medio Bajo de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, el cual es una herramienta que permite identificar la posibilidad de ocurrencia de violaciones graves y manifiestas a las normas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

4.16.2. 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 sanas posesiones sobre predios en los que oscilan predominantemente tamaños entre 5 a 10 hectáreas.

De acuerdo con la misión para la transformación del campo se presentan las categorías de ruralidad las cuales sirven como *base para focalizar y diferenciar políticas en ordenamiento social de la propiedad, provisión de servicios públicos para la población y el tipo de proyectos productivos agropecuarios y acuícolas, y no agropecuarios para las zonas rurales*. Moñitos se clasifica en la categoría de ruralidad intermedio, puesto 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 cabeceras menores, presentan alta densidad poblacional (más de 10 Hab/km^2) (DNP, 2014).

Figura 28. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Moñitos



Fuente: UPRA (2023).

4.16.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

Mediante el acuerdo 04 de 2020 "Por Medio Del Cual Se Adopta El Plan Básico De Ordenamiento Territorial (PBOT) 2019 – 2031 del municipio de Moñitos – Córdoba" se establecen, definen y reglamentan los usos del suelo rural. El capítulo VI: Clasificación general de los usos del suelo, describe en los artículos 95 al 100 la reglamentación de usos del suelo rural, clasificándolo como agropecuario, forestal, minero y de protección. Para las actividades productivas agropecuarias, el articulo 98 describe el uso de agricultura como aquella zona que comprende los suelos clase III y IV que son suelos de productividad media a regular, de relieve ondulado con pendientes de hasta un 25% de inclinación.

En el municipio de Moñitos existe aptitud para la actividad agrícola en cerca del 49% del territorio, conformadas por planos aluviales y terrazas bajas donde se pueden desarrollar actividades como cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, en todo caso con técnicas y prácticas de labranza mínima y otras qué generen bajo impacto y contribuyan a la recuperación del suelo y demás recursos.

De acuerdo con el artículo 103 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 en el siguiente cuadro:

Tabla 21. Usos del suelo rural del municipio de Moñitos

Clasificación de usos del suelo	Usos del suelo			
	Principal	Complementario	Restringido	Prohibido
Áreas de producción agrícola	Agricultura semimecanizada	- Conservación - Protección - Residencia campestre	- Quemas - Agricultura Semimecanizada - Agricultura mecanizada	- Minería - Producción acuícola - Uso de químicos - Producción explosivos
Áreas de producción pecuaria	- Ganadería extensiva - Ganadería semintensiva	- Residencia campestre - Agricultura de subsistencia - Asentamientos humanos	- Agricultura semimecanizada	- Agricultura mecanizada
Áreas de producción forestal	- Aprovechamiento forestal	- Sistema agrosilvopastoril - Producción acuícola - Residencia campestre	- Industria - Minería	- Residencia urbana
Conservación y protección	- Conservación	- Educación - Recreación - Investigación	- Aprovechamiento forestal -	- Industria - Producción acuícola - Uso de

Clasificación de usos del	Usos del suelo			
	Principal	Complementario	Restringido	Prohibido
	- Protección		Comercialización - Sistema agrosilvopastoril - Residencia campestre - Parcelación - Minería	químicos - Producción explosivos Agricultura semi mecanizada - Agricultura mecanizada - Vertimientos líquidos y sólidos

Fuente: Alcaldía Municipal de Moñitos (2020).

En el municipio se han venido presentando algunas parcelaciones para la construcción de condominios, localizados particularmente en el sector de Pueblito cerca al casco urbano del corregimiento de Bella Cohita y el sector La Rada que limita con el mar Caribe. Hacia la zona sur occidental del municipio, sobre el corregimiento Rio Cedro, se han empezado a establecer corredores turísticos orientados hacia el ecoturismo y el turismo contemplativo. 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.

4.16.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La economía del municipio se basa en el desarrollo de actividades agrícolas productivas como el plátano y el ñame, cuyo establecimiento oscila entre los cuatro y los cinco millones de pesos por hectárea para el primer producto, y para el segundo entre nueve y quince millones de pesos por unidad de área. Los siguientes renglones agrícolas se encuentran predominantemente definidos por los cultivos de coco, maíz y yuca en los que los costos de establecimiento rondan

los cuatro millones de pesos. Algunos de ellos se establecen de manera asociada como la yuca y el maíz. 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. Los lugares de comercialización de los principales renglones productivos se dan en mercados externos en ciudades como Cartagena, Barranquilla y Sincelejo, no obstante, una baja cantidad de la producción de plátano, yuca y ñame es vendida a almacenes de grandes superficies como el Ara que, en todo caso, lo comercializa y vende localmente.

De manera general, con menores participaciones en los porcentajes de producción, los cultivos piscícolas, de frijol, berenjena, aguacate, mango, cítricos, guayaba y de especies menores, son acopiados, comercializados y distribuidos en el mercado local.

Tabla 22. Área y rendimiento de los principales cultivos en Moñitos

CULTIVO	ÁREA COSECHADA (ha)	RENDIMIENTO Ton/ha
Ñame demás variedades	830	16
Yuca consumo en fresco	250	12
Maíz Amarillo Tradicional	230	1,5
Ñame Espino	225	14
Arroz Secano Manual	50	2,5
Patilla	45	12
Otras hortalizas	12	11,5
Maíz Blanco Tradicional	11,9	1,5
Frijol	7	1,5

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 algunos cruces con gano de trópico alto como pardo suizo, que permite tener producciones de entre 4 y 6 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 2 Unidades de Gran Ganado por hectárea, sin embargo, los decisores agrarios sobrecargan los terrenos incorporando hasta 7 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 9:30 am.

4.16.5. Dimensión económica

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

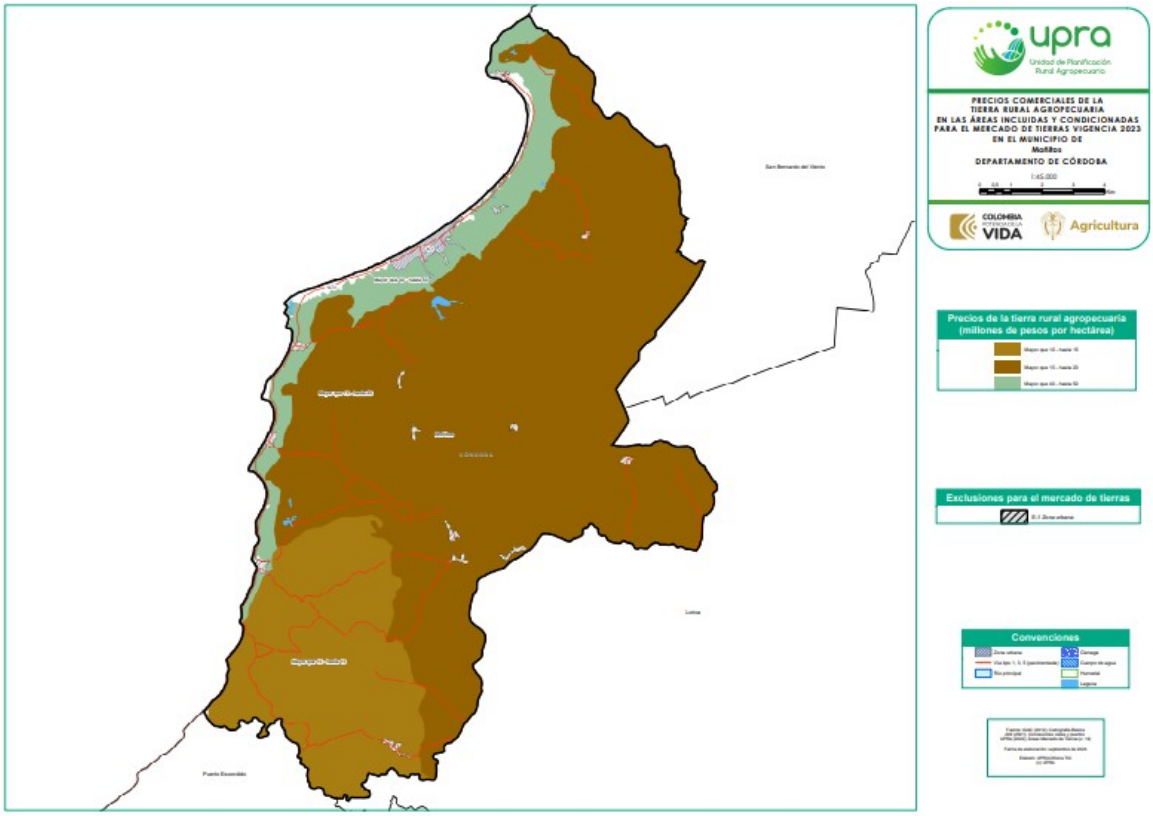
Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía alta, vías en regular estado de conservación y valores potenciales de 38 y hasta 55 puntos. Esta zona se caracteriza por presentar susceptibilidad a la perdida de suelos. La calidad de los suelos y los escases de agua limita el 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 las veredas que conforman el corregimiento Las Mujeres.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía mixta, ondulada a escarpada, buen acceso vehicular con vías en regular estado de conservación. Existe una buena oferta de cobertura del servicio de energía eléctrica. Los valores potenciales oscilan entre los 49 y los 67 puntos. Este rango presenta cercanía al casco urbano, limita con el municipio de Lorica y a los principales centros de acopio del municipio, destacando veredas de los corregimientos como Bella Cohita y La Unión.

Mayor que 40 hasta 50 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 de 80 puntos. Este rango presenta cercanía al mar, 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. Se empiezan a consolidar usos diferentes al agropecuario, como el turístico, recreacional y habitacional con fragmentación de la propiedad para construcción de vivienda campestre.

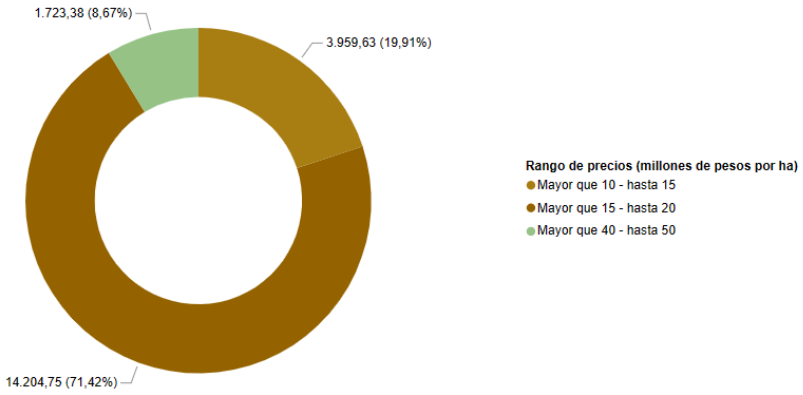
Figura 29. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Moñitos



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 15 hasta 20 millones por hectárea con un 71,42% de las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras

Figura 30. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Moñitos



Fuente: UPRA (2024)

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

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 10 hasta 15	3.959,63	Nuevo Agrado, San Patricio, Nueva Esperanza.	41 a 46 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha – hasta 20 ha	Agrícola y pecuario.
Mayor que 15 hasta 20	14.204,75	Veredas de los corregimientos como Bella Cohita y La Unión.	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha – hasta 20 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 40 hasta 50	1.723,38	Zona costera, zona aledaña a la cabecera urbana	77 a 84 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 2.5 ha	Agrícola, pecuario, habitacional y turístico.

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 plátano, ñame y ganadería.

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola – Ñame	De $ 700.000 a $ 750.000	Ha	Anual	Zonas planas a onduladas con acceso o cercanía a vía principal, escases de aguas.
Agrícola – Plátano	De $ 700.000 a $ 750.000	Ha	Anual	Zonas planas a onduladas con acceso o cercanía a vía principal, escases de aguas.
Pecuario - Ganadería	De $ 55.000 a $ 60.000	Cabeza	Mensual	Zonas con acceso por vía no pavimentada. Varía de acuerdo a la oferta de forraje y la estación climática.

Fuente: UPRA (2023).

4.16.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Moñitos

El municipio de Moñitos 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 autodenomina 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 30% 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 Moñitos 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 plátano y el ñame que se encuentran en los primeros renglones de los productos sembrados en el municipio y otros en menor escala como los cultivos de coco, maíz y yuca.

Al igual que en la mayoría de municipios del departamento, 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 y los comercializan en los mercados externos en ciudades como Cartagena, Barranquilla y Sincelejo, no obstante, una baja cantidad de la producción de plátano, yuca y ñame es vendida a almacenes de grandes superficies como el Ara que, en todo caso, lo comercializa y vende localmente.

El mercado de tierras se ve dinamizado por las acciones entre los diferentes agentes lo componen, por un lado, los usos actuales en las tierras teniendo en cuenta que se vienen desarrollando proyectos turísticos sobre zonas rurales que de cierta manera desplazan no solo actividades tradicionales agropecuarias sino también a los pobladores, afectados por los altos precios de la tierra que se empiezan a presentar y terminan la titularidad de la tierra.

4.17. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Planeta Rica

4.17.1. Dimensión contextual

El municipio de Planeta Rica se encuentra ubicado en el departamento de Córdoba. Geográficamente, está situado en la región del Caribe colombiano. Se encuentra a una distancia de 53,2 km de Montería, en la parte Suroriente del departamento, En cuanto a sus límites fronterizos, Planeta Rica limita, NORTE: Con el municipio de Pueblo Nuevo y San Carlos; ORIENTE: Con el municipio de Pueblo Nuevo y Buenavista; SUR: Con el municipio de Buenavista y Montelíbano; OCCIDENTE: con el municipio de Tierralta y Montería.

El municipio de Planeta Rica de acuerdo con la clasificación de Holdridge se encuentra dentro de Bosque seco tropical (bs-T). La mayor parte de su territorio está compuesto por áreas rurales, donde se desarrollan actividades agrícolas y ganaderas. Se caracteriza por tener un clima cálido y húmedo durante todo el año. La temperatura promedio anual oscila entre los 25 y 30°C, siendo los meses de diciembre a marzo los más calurosos y presenta una alta humedad relativa, especialmente durante la temporada de lluvias, que va de abril a noviembre, se halla a una altura promedio de 87ms.n.m.

La humedad relativa media es del 83%, alcanza su punto más alto en octubre, con un 84%, y su punto más bajo en marzo, con un 76%.

Planeta Rica está ubicada en la cuenca media del río Sinú, donde destacan varios arroyos y quebradas, como los arroyos de las Flores, El Tigre, Los Cacaos, y las quebradas de los Popales, entre otros, que son tributarios de la Ciénaga de Betancí. Por otro lado, el río San Jorge es de mayor importancia para el municipio, ya que tanto su parte baja como alta abarcan una gran parte de su área total. El municipio cuenta con 18,583.3 hectáreas de humedales, que representan el 16.26% de su superficie total.

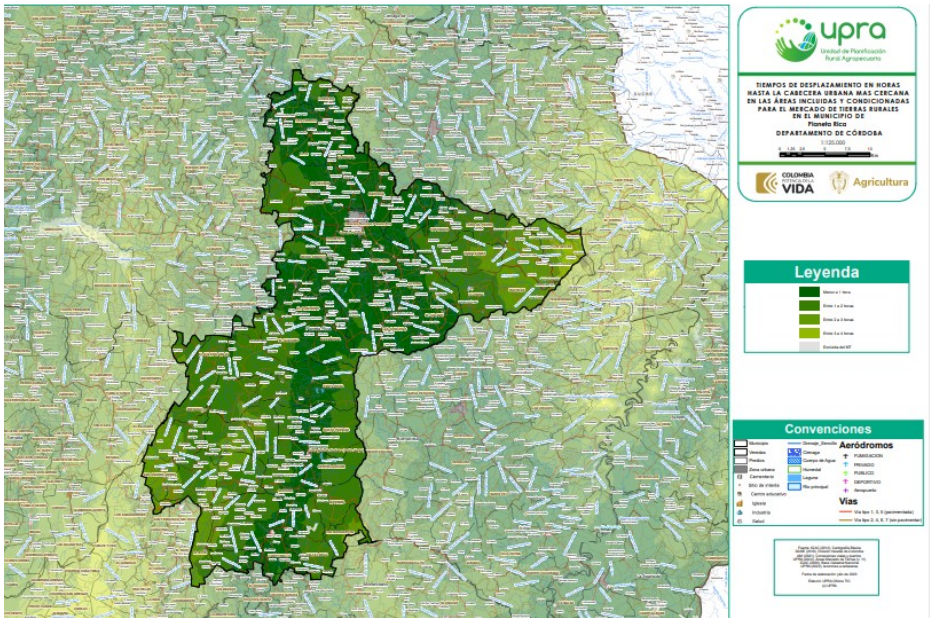
En el municipio de Planeta Rica, se enfrenta a múltiples amenazas y riesgos naturales, incluyendo deslizamientos, derrumbes, hundimientos e inundaciones. Estas amenazas son exacerbadas por la destrucción de la capa vegetal, la deforestación, y las malas prácticas agrícolas y ganaderas. Se destaca la preocupación por la erosión acelerada causada principalmente por la acción del agua, lo que conlleva a la degradación del suelo y aumenta la vulnerabilidad del territorio a eventos catastróficos. La expansión urbana se ve restringida por la creciente incidencia de inundaciones, particularmente causadas por el arroyo Carolina, lo que ha impulsado el crecimiento de la ciudad hacia el sur.

El municipio de Planeta Rica, según el PBOT cuenta con un total de 86 veredas. Además, posee 9 corregimientos los cuales son Carolina, Providencia, Las Pelonas, Plaza Bonita, Arenoso, Almendro, Marañonal, Campo Bello y Centro

Alegre y 8 centros poblados, siendo la cabecera municipal el más destacado. (Alcaldía Municipal de Planeta Rica, 2017)

En cuanto al acceso a la zona, se puede llegar a través de las vías principales como la de Montería y Pueblo Nuevo, aunque algunas están deterioradas y requieren reparaciones. La vía hacia Medellín también es utilizada, y en general, las vías principales se encuentran en buen estado, mientras que las internas requieren de pavimentación. En cuanto a la infraestructura vial, la cobertura en el área rural alcanza el 95%, sin embargo, algunas veredas carecen de acceso vial, especialmente las comunidades nuevas.

Figura 31. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Planeta Rica



Fuente: UPRA (2023).

Con respecto a los servicios públicos rurales, la cobertura de energía eléctrica llega al 82,2%, siendo buena en general. En cuanto al servicio de agua, solo tiene una cobertura del 7,7%, siendo necesario recurrir a micro pozos no tratados para abastecerse. Además, no hay agua potable en la cabecera municipal y la zona de Campo Verde es la más difícil de acceder al agua. Finalmente, cuenta a nivel municipal con un 60% de cobertura de internet.

El municipio cuenta con la presencia institucional de entidades bancarias como Banco Agrario, BBVA, Bancaria y Banco de Bogotá, así como una Notaría.

La oferta educativa del municipio cuenta con 19 instituciones educativas oficiales y 4 privadas, cada corregimiento tiene su propia institución. Sin embargo, estas instituciones no cuentan con conexión a internet y tampoco hay una sede física del SENA, la formación se realiza mediante cupos disponibles y se lleva a cabo en determinadas veredas.

En cuanto a la adecuación de tierras, no hay un distrito de riego debido a la escasez de agua, el arroyo La Carolina es el de mayor caudal. Las siembras se realizan en temporada de lluvia.

Con relación al enfoque diferencial, se destaca la participación de la mujer rural en actividades como la producción y transformación.

Existen asociaciones como la Asociación Agropecuaria de Mujeres Campesinas, así como algunas empresas como la CAP, que apoyan a los productores mediante la venta de leche a empresas reconocidas como Colanta. Sin embargo, la mayoría de las asociaciones son pequeños grupos que se unen para cultivar, siendo el cultivo de maíz el más frecuente con un máximo de 4 hectáreas.

En cuanto a los jóvenes, no existen asociaciones específicas, pero se implementan programas como Fondo Emprender para apoyar sus proyectos.

Por otro lado, en las zonas rurales predominan los adultos mayores y aunque no hay organizaciones específicas para la preservación de la cultura afrodescendiente, la alcaldía ha impulsado proyectos para fortalecer la identidad cultural y tradiciones de la comunidad.

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

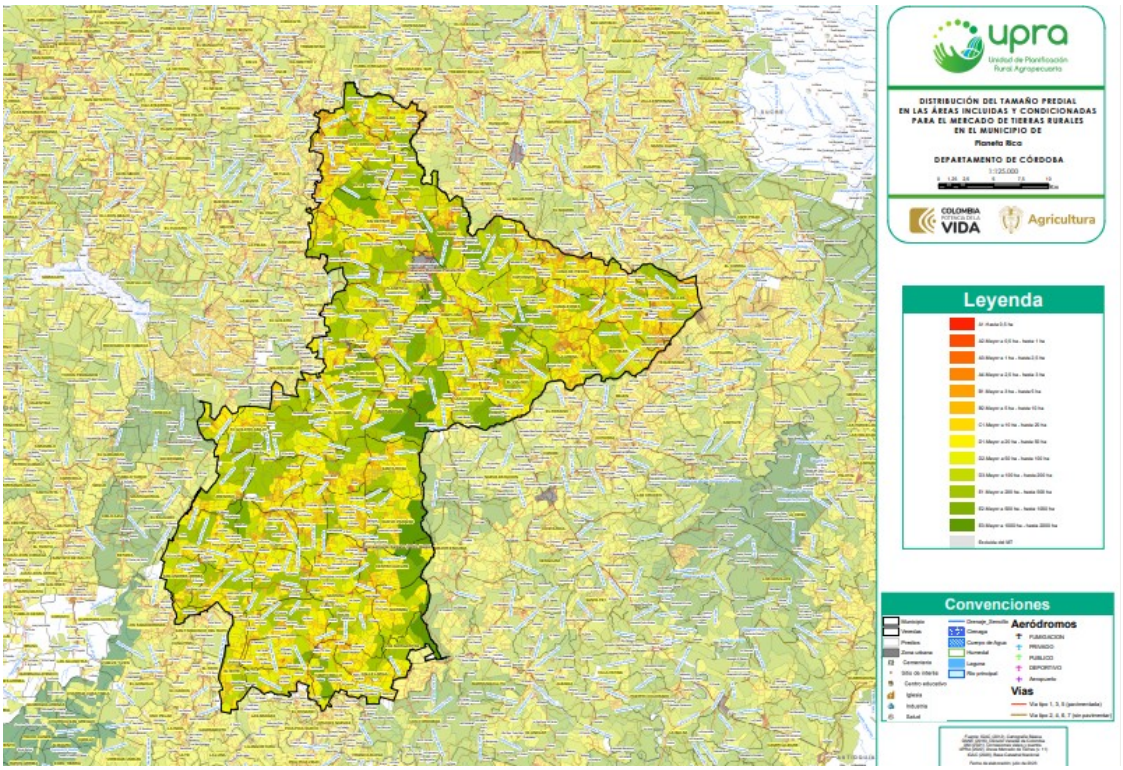
4.17.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

El municipio de Planeta Rica se caracteriza por la regularización de la tenencia de la tierra, en general el municipio presenta una informalidad en la tenencia de la tierra, pues 57% de las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2020a). Las diferentes formas de tenencia incluyen la compraventa, adjudicación, sucesión, posesión, ocupación, aparcería y arrendamiento. Además, se utilizan documentos como la carta de compraventa y las sanas posesiones, que se encuentran en proceso de regularización. Destaca el caso de las parcelas de San Carlos, las cuales fueron entregadas por la Agencia Nacional de Tierras.

Planeta Rica se clasifica en la categoría de ruralidad intermedia, correspondiente a los municipios que tienen cabeceras de menor tamaño (menos de 25.000 habitantes) y presentan densidades poblacionales intermedias (entre 10 hab/km2 y 100 Hab/km2) (DNP, 2014).

En cuanto a la distribución predial, se observa que las áreas promedio que más predomina según la cantidad de predios se ubica en los rangos Mayor de a 10 ha – hasta 20 ha. y en el rango Mayor de a 20 ha – hasta 50 ha. Esta distribución predial influye en la forma de vida y las actividades productivas de la comunidad.

Figura 32. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Planeta Rica



Fuente: UPRA (2023).

4.17.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

Acuerdo 028 de 2017 "Por medio del cual se modifica, se adicionan y derogan algunos artículos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Planeta Rica o Acuerdo 033 de 2000 y Acuerdo 012 de 2012".

USOS DEL SUELO RURAL: Será los contemplados en el artículo 50 al 61 y los artículos 69 y 75 del acuerdo 033 del 2000, siempre que guarde y sea compatible en lo preceptuado PARÁGRAFO 2 del artículo 11 del presente acuerdo.

Tabla 25. Usos del Suelos Rural de municipio de Planeta Rica

Categoría de uso	Usos principales	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
Clase de suelo IV - Agrícola	- Agricultura pan coger - Agricultura comercial	- Agricultura comercial arroz, palma, sorgo, piña y ajonjolí - Cultivo de pasto para ensilaje - Bosque protector	- Ganadería extensiva, agroindustria, vivienda campestre, vivienda campesina y centro vacacional ecoturístico	- Industria, tala, quema - Estación de gasolina - Proyectos de vivienda social rural
Clase de suelo V – pecuaria	- Ganadería extensiva	- Porqueriza - Granja avícola, - Ganadería intensiva	- Frigoríficos, matadero, cultivo de palma - Vivienda campestre y vivienda campesina - Vacacional ecoturística	- Industria, tala, quema - Estación de gasolina - Proyectos de vivienda social rural
Clase de suelo VI- Forestal	- Agroforestal (cultivos silvoagrícolas y silvopastoriles)	- Agricultura biológica	- Agroindustria	
		- Investigación y restauración ecológica	- Agropecuario tradicional	- Agropecuario intensivo, granjas vertimientos
		- Forestal protector-productor	- Forestal productor	- Agroindustria
		- Infraestructura asociada para el uso principal	- Vías	- Nuevos desarrollos viales primer orden
			- Minería (cantera)	- Lotes con fines de construcción de más de 2 viviendas, se exceptúa para vivienda vacacionales ecoturística
			- Centros vacacionales ecoturísticos	
Retiros a corrientes	Protección y conservación de los	Investigación controlada, recreación	Recreación activa, aprovechamiento indirecto de	Agropecuario tradicional e intensivo,

Categoría de uso	Usos principales	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
naturales de agua	ecosistemas, restauración ecológica	pasiva, forestal protector.	recursos naturales, ecoturismo, construcción de infraestructura para acueductos y para ecoturismo, disposición de vertimientos cuando no afecte el cuerpo de agua y no se realice sobre un nacimiento.	reforestación con especies introducidas, usos urbanos, parcelaciones, construcción de infraestructura, aprovechamiento persistente de bosques, explotaciones mineras, caza de fauna silvestre, disposición de residuos sólidos, industriales
Zonas de recarga de acuíferos	Protección y conservación de los ecosistemas, restauración ecológica.	Investigación controlada, recreación pasiva, forestal protector.	Recreación activa, aprovechamiento directo e indirecto de recursos naturales, ecoturismo, construcción de infraestructura vial, para acueductos y actividades piscícolas de pequeña escala.	Agropecuario tradicional e intensivo, usos urbanos, parcelaciones, construcción de infraestructura, vivienda, reforestación con especies introducidas o con fines comerciales, aprovechamiento persistente de bosques, explotaciones mineras, caza de fauna silvestre, disposición de residuos sólidos, industriales y demás actividades de alto impacto ambiental.

Fuente: Alcaldía Municipal de Planeta Rica (2017).

El municipio de Planeta Rica cuenta con áreas de desarrollo restringido, en donde se encuentran los centros poblados. Estos centros tienen una dinámica

económica particular y mantienen una relación estrecha con el área rural del municipio.

La población se divide equitativamente entre los centros poblados y el área rural, siendo cada una de ellas un 50%. Además, se ha identificado un área de expansión urbana de 500 hectáreas, específicamente en las localidades de El Reparo y Pamplona. Asimismo, se ha establecido un área de expansión suburbana de 985 hectáreas. Sin embargo, hasta el momento, estas zonas suburbanas no han sido desarrolladas.

Por otra parte, se han identificado 11 títulos mineros activos en el municipio, siendo 9 sin exploración y 2 en explotación. La minería formalizada predomina en la extracción de níquel, ferroníquel y material de cantera, principalmente a través de la vía Montería. Aunque también se ha detectado minería ilegal de oro en los alrededores de Campo Bello, esta no tiene una gran representatividad.

La minería ha generado conflictos en la zona, aunque no se han realizado estudios detallados al respecto. Sin embargo, a pesar de los conflictos, el municipio obtiene regalías y genera empleo gracias a esta actividad. Estos recursos se utilizan para programas sociales y mejoramiento de vías, lo cual ha elevado considerablemente el valor del municipio.

4.17.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El municipio de Planeta Rica se caracteriza por contar con diversas actividades económicas rurales. Entre ellas, destaca la producción agropecuaria, en la cual se cultivan diferentes variedades de cultivos:

Tabla 26. Área y rendimiento de los principales cultivos en Planeta Rica

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Maíz Amarillo Tradicional	1833,00	1,50

Arroz Secano Manual	1074,00	1,30
Yuca consumo en fresco	420,00	10,00

Fuente: UPRA (2022).

En la zona de cultivo, se encuentran tres sectores distintos donde se desarrollan actividades agrícolas.

El arroz se cultiva principalmente en la vereda El Guayabo, mientras que la yuca destinada al consumo fresco se cultiva en el corregimiento Centro Alegre, así como en las veredas La Fortuna y El Guayabo. Por último, el maíz amarillo tradicional se cultiva mayormente en la vereda La Fortuna. Aunque tanto la yuca como el maíz comparten la vereda La Fortuna como ubicación de cultivo, cada uno se distingue por sus propias características y necesidades de cultivo. Además, en menor escala, se cultivan ñame y plátano.

La ganadería predomina en el municipio, contando con un censo bovino de 1.186 cabezas y en aumento. El ganado de doble propósito es el más común, aunque también se crían búfalos, los cuales tienen un mayor rendimiento. La capacidad de carga es de 2 cabezas de ganado por hectárea.

En cuanto a la producción porcina, existe consumo local y se destacan grandes industrias como Alta Porcícola de la India. Se registran 26.374 individuos en 11.937 predios, siendo en promedio de 6 individuos por predio para consumo familiar y de 37.4 individuos por predio para consumo comercial. La comercialización se realiza principalmente en Medellín. El valor del jornal se encuentra en $35.000 día.

4.17.5. Dimensión económica

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

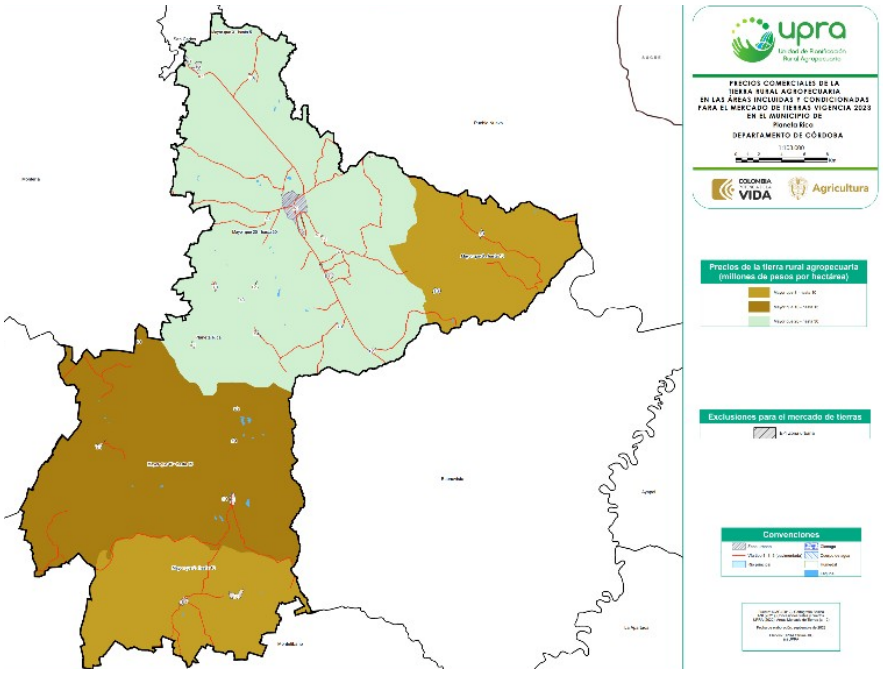
Mayor de 8 hasta 10 millones por hectárea: Son tierras con pendiente b, con predominio de pendientes c y d, una de las zonas con este valor unitario de terreno se ubica al costado sur del municipio en sectores de las veredas

Marimba, Las Margaritas, Calle larga, Campobello, El Bote, la otra zona se ubica al costado nororiente, en las veredas Loma de la Piedra, Camaleones, La Arena, Pasteles y Los Azules, con suelos de alta capacidad productiva, con valor potenciales en los rango de 53 a 58 puntos y de 64 a 69 puntos. El valor unitario de terreno está afectado por la lejanía al casco urbano y el difícil acceso con vías de regulares a malas, pero todos estos sectores con acceso vehicular, suelos aptos para la agricultura.

Mayor de 10 hasta 15 millones por hectárea: Son tierras de lomeríos, ubicadas en sectores de las veredas Santa Rosa, Nuevo Paraíso, Centro Alegre, San Andrés Arriba entre otras, con predominio de pendiente de c, a y d, tendencia de valor potencial en el rango de 70 a 76 puntos, con una productividad media, el acceso a estos sectores es regular y con aguas suficientes.

Mayor de 20 hasta 30 millones por hectárea: Zonas con ubicación cercana a vías pavimentadas o al casco urbano, actas para la actividad agropecuarias con pendientes que oscilan entre a y d, principalmente planas y algunos lomeríos, valores potenciales en los rangos de 53 a 58 puntos y de 64 a 69 puntos. Las zonas cercanas al municipio y los predios con influencia de la vía principal pavimentada de acceso al casco urbano pueden alcanzar valores de 40 a 50 millones por hectárea, esta zona que es un búfer a lo largo de la vía no se mapeo por la escala a la que se trabaja 1:100.000.

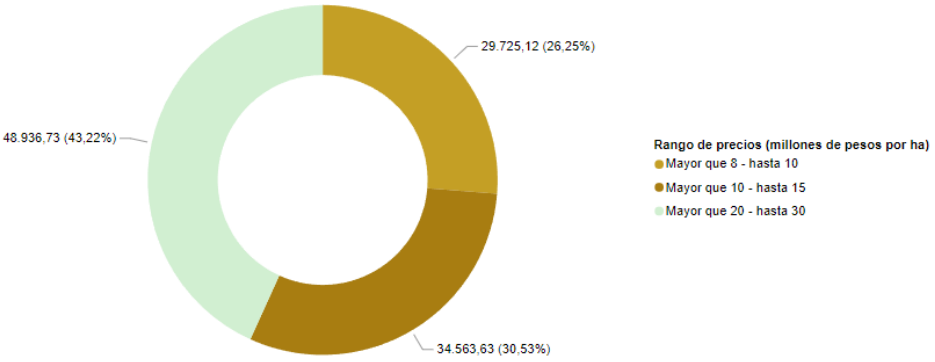
Figura 33. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Planeta Rica



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente grafica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Planeta Rica, donde el rango de precio predominante es mayor que 20 hasta 30 millones por hectárea con un 43.22% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 34. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Planeta Rica



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 27. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Planeta Rica

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	29.725,12	Se ubica en las veredas Marimba, Las Margaritas, Calle larga, Campobello, El Bote, Loma de la Piedra, Camaleones, La Arena, Pasteles y Los Azules	De 53 a 58 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 10ha hasta 20ha	suelos de alta capacidad productiva
Mayor que 10 hasta 15	34.563,63	veredas Santa Rosa, Nuevo Paraíso, Centro Alegre, San Andrés Arriba	De 70 a 76 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 20ha hasta 50ha	productividad media
Mayor que 20 hasta 30	48.936,73	Zonas con ubicación cercana a vías pavimentadas o al casco urbano	De 53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5ha	actas para la actividad agropecuarias

Fuente: UPRA (2023).

Para cada rango de precio (millones) se tiene un predominio de áreas por predio (mostrado en la anterior tabla), sin embargo, a continuación, se muestra el promedio de tamaño predial que ocupa mayor área según el rango de precios:

- Mayor que 8 hasta 10: Mayor a 20 ha - hasta 50 ha, ocupa un 23.94% con 7.660,48 ha.
- Mayor que 10 hasta 15: Mayor a 200 ha - hasta 500 ha, ocupa un 27.09% con 9.563,70 ha.
- Mayor que 20 hasta 30: Mayor a 100 ha - hasta 200 ha, ocupa un 20.12% con 9.803,02 ha

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

Tabla 28. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Planeta Rica

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo
Agrícola – Arroz	$ 500.000	Ha	Anual
Pecuario - Ganado	$20.000 - $40.000	Cabeza	Mensual

Fuente: UPRA (2023).

4.17.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Planeta Rica

En Planeta Rica 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 está asociado a la distancia el casco urbano y la accesibilidad a estas zonas ya que no cuenta con una buena infraestructura vial, así como la falta de infraestructura de servicios públicos rurales. La zona más próxima a la cabecera urbana y hacia la ciudad de Montería, presenta los rangos de valor más alto,

favorecido además de la ubicación por la cobertura de infraestructura de comunicación y oferta biofísica.

La cercanía al municipio de Montería capital del departamento ha contribuido en el desarrollo económico del municipio, dado que se tiene acceso directo a diferentes servicios comunales, educativos, institucionales y económicos, incrementado los precios de la tierra rural, específicamente hacia los sectores colindantes con la ciudad de Montería.

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.

En cuanto a la actividad agropecuaria, cabe mencionar que la principal actividad es la ganadería destacándose como el segundo municipio en contar con el mayor número de cabeza de ganado bobino en el departamento de Córdoba, solo superado por Montería, le sigue en importancia la agricultura, cuyo principal cultivo del municipio es el Arroz (secano y mecanizado), continua en importancia la yuca (dulce e industrial), como tercer renglón está el maíz (mecanizado y tradicional) y otros cultivos de menos escala, pero no menos importante son los cultivos de ñame y plátano. Otra actividad de importancia en el municipio es la porcicultura para consumo interno principalmente.

Aun cuando la ganadería es el reglón más importante de la economía del municipio, esta genera con algunos problemas al sector, ya que, por sus prácticas extensivas, ocupa poca mano de obra, y hay gran informalidad ocasionando poca transferencia de conocimiento y tecnología al campo.

La concentración de la tierra en pocas manos genera inequidad y se convierte en un conflicto social en la región de Planeta Rica. 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 del suelo, ya que hay demasiada informalidad (carencia de títulos), lo que ocasiona una baja oferta inmobiliaria y el mercado de predios se hace más cerrado principalmente entre familiares y vecinos.

Los valores de la tierra están ligados a la clase de suelo y a la producción agropecuaria, aunque en ciertos sectores del municipio inciden en el valor del suelo la influencia de la minería de ferroníquel en una formación geológica llamada el Cerro de la Mula y la explotación artesanal de carbón en la formación geológica denominada Ciénaga de Oro.

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 macrozonas con respecto a la totalidad de la extensión del municipio.

En el municipio de Planeta Rica hay algunos 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 en los sitios o veredas del municipio donde se presenta este tipo de problema ya que ocasiona baja demanda de tierras. Cuenta con un índice de riesgo de victimización IRV de 0.20 (UARIV, 2024).

4.18. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Pueblo Nuevo

4.18.1. Dimensión contextual

El municipio de Pueblo Nuevo está ubicado en la parte centro oriental del departamento Córdoba, en la subregión del río San Jorge a 63 kilómetros aproximadamente de la capital Montería. Limita al norte con los municipios de Sahagún y Ciénaga de Oro; al sur, con Planeta Rica y Buenavista; al este, con Ayapel y San Marcos en el departamento de Sucre; al oeste, con Planeta rica y San Carlos.

Se encuentra a una altitud de aproximadamente 120ms.n.m. Las temperaturas en el municipio varían muy poco durante el día, pero en la noche los cambios son apreciables, principalmente la zona que circunda la Ciénaga de Ayapel, los valores mínimos de temperatura están sobre los 26°C y los valores máximos están en los 28,8°C. Presenta, además, condiciones de clima cálido en todo su territorio, teniendo en cuenta la posición latitudinal y la no presencia de elevaciones orográficas significativas.

De otra parte, en el municipio de Pueblo Nuevo, existen dos tipos de amenazas por fenómenos naturales dada la ubicación geográfica y la composición geomorfológica: fenómeno de inundación y remoción en masa. El primero ocurre de manera periódica en las zonas asociadas directamente a la dinámica del Río San Jorge y de sus tributarios como Arroyo Arena, Quebrada Aguas Claras, Quebrada del Medio, Quebrada Larga, Arroyo Santiago, Caño Carate, entre otras (Alcaldía Municipal de Pueblo Nuevo, 2000).

En cuanto al fenómeno de amenaza por remoción en masa o deslizamiento de tierras se localizan específicamente en la zona urbana y en la parte norte del territorio por las características morfológicas del terreno. Estos fenómenos se incrementan en épocas de lluvia (Alcaldía Municipal de Pueblo Nuevo, 2020).

Basándonos en la información proporcionada, la zona sureste del municipio, donde se localiza la zona de vida de bh – T, presenta promedios anuales de lluvias de 2.630mm.

Esta área experimenta lluvias escasas durante los meses de diciembre a marzo, seguidas de un período de alta precipitación de abril a junio, con un ligero descenso en julio. Posteriormente, se observa un período de lluvias intensas durante los meses de agosto a septiembre, con un ligero descenso en octubre y noviembre. Por lo tanto, la zona de vida en función de la temperatura y la precipitación puede clasificarse como tropical húmeda, caracterizada por temperaturas altas y un régimen de lluvias monomodal, con una estación lluviosa que abarca de abril a noviembre y una estación seca durante el resto del año. La humedad relativa anual oscila entre el 75% y el 84%, con los valores más bajos registrados durante los meses de febrero a abril, que corresponden a la estación seca del año.

En cuanto a fuentes hídricas se encuentran: Ciénaga El Arcial: Ubicada entre los municipios de Buenavista y Pueblo Nuevo, esta ciénaga abarca un área aproximada de 532 hectáreas en época de verano. Recibe agua de tributarios como la Quebrada Los Loros, Quebrada La Colorada y la Quebrada Castillera. Ciénaga El Porro: Situada al sur del municipio de Pueblo Nuevo, en la parte baja de la cuenca del Río San Jorge, esta ciénaga tiene un área aproximada de 180 hectáreas en verano. Sirve como cuerpo de almacenamiento y recibe aportes del Caño Carate y la Quebrada Seca. Ciénaga Cintura: Localizada al oriente de la Ciénaga El Porro, en el municipio de Pueblo Nuevo, esta ciénaga cubre aproximadamente 113 hectáreas en verano. Recibe agua principalmente de la Quebrada Aguas Vivas. Estas ciénagas y humedales asociados son importantes fuentes hídricas en Buenavista, brindando servicios ambientales y ecológicos significativos para la región.

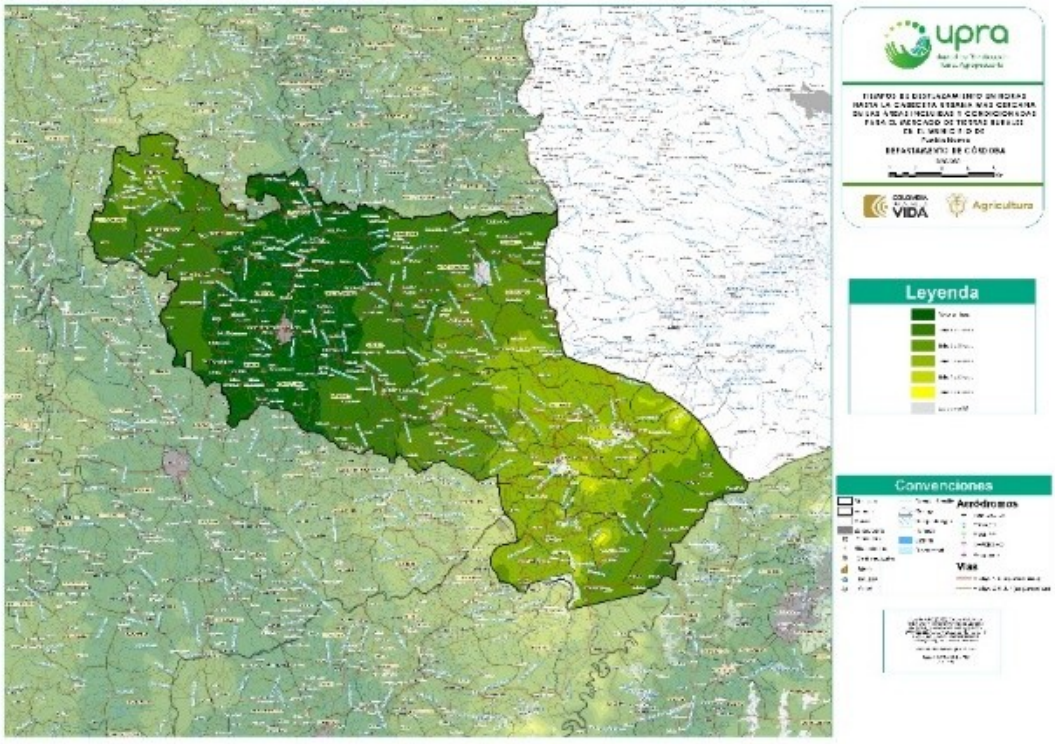
Pueblo Nuevo tiene una superficie total de aproximadamente 85.000 Ha, con una población de 36.486 (DANE, 2018a) con un 71.1% de población rural.

El territorio municipal para fines administrativos y de gestión pública, adopta la siguiente división territorial, comprendida por el sector urbano o cabecera municipal y el sector rural que comprende los Corregimientos de Arenas del Sur, Arroyo Arena, Betania, Cintura, Corcovao, El Arcial, El Campano, El Chipal, El Contento, El Poblado, El Varal, La Esperanza, La Granjita, La Magdalena, Los Limones, Neiva, Nueva Esperanza, Palmira, Pueblo Regao y Puerto Santo (Alcaldía Municipal de Pueblo Nuevo, 2000).

El municipio de Pueblo Nuevo cuenta con buen sistema vial, siendo la vía de orden nacional Troncal de Occidente la vía principal. A su vez, el municipio se compone de vías terciarias, de las cuales el 50% se encuentran construidas en material de afirmado y placa huella. En general, la infraestructura vial está en regular estado. No obstante, todas las veredas y corregimientos cuentan con vías carreteables, donde algunos puntos presentan pavimentación. En resumen, alrededor del 30% de las veredas tienen senderos, y un 70% cuentan con acceso vehicular.

Respecto a los tiempos de desplazamiento (isócronas) en la zona rural se presentan rangos diferentes, donde hacia la parte occidental del municipio, sector en el que se encuentra la cabecera municipal de Pueblo Nuevo, se tienen tiempos de desplazamientos entre 2 y 3 horas hacia la cabecera urbana municipal, y para la zona oriental del municipio sobresalen tiempos de desplazamientos mayores a 3 horas, tal como se ilustra en la Figura 35.

Figura 35. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Pueblo Nuevo



Fuente: UPRA (2023).

En temas de servicios públicos, el municipio de Pueblo Nuevo según entrevistas semi estructurada realizadas en la prestación del servicio de energía es de aproximadamente el 90%, sin embargo, según el PDM es de 96.1%. El servicio de acueducto tiene una cobertura en la zona rural del alrededor del 70%. Los pobladores rurales captan el agua a través de pozos profundos donde emergen aguas subterráneas y distribuyen este servicio a través de sistemas de micro acueductos rurales. Sin embargo, estos sistemas no cuentan con planta de tratamiento y se realizan por medio de bombeos directos con electrobombas sumergibles. Para el caso de los sectores El Campano, El Toche, Trementino Arriba y Abajo, Labalastreba y La Magdalena, el servicio del agua les llega una vez al mes y se da por medio de tubería. Con relación al servicio de internet y telecomunicaciones en el municipio, solo se tiene una cobertura inferior al 0.5%.

El municipio cuenta con presencia institucional como Banco Agrario, notaría, registraduría, corresponsales bancarios y presencia del SENA. Con relación a este último, pese a no tener una oficina propia en el municipio, el SENA ha realizado convenios impulsados desde la Alcaldía con los cuales se ha capacitado a la población.

En cuanto a las instituciones educativas en Pueblo Nuevo hay un total de 16 instituciones oficiales y 67 sedes educativas distribuidas en la zona urbana y rural a cargo de la Secretaría de Educación Departamental en coordinación con la Secretaría de Educación Municipal. No obstante, en materia de conectividad las 16 instituciones manifiestan no contar con el servicio, lo que limita los procesos educativos con herramientas web (Alcaldía Municipal de Pueblo Nuevo, 2020).

En el municipio de Pueblo Nuevo, se asegura la prestación de servicios de salud a través de dos Instituciones Prestadoras de Salud (IPS): la ESE Centro de Atención Médica de Urgencias (CAMU) y la IPS Unidad Médica Regional LTDA, ambas situadas en la cabecera municipal.

Estas IPS ofrecen servicios asistenciales pertinentes al primer nivel de atención, con la ESE CAMU proporcionando consultas externas, apoyo diagnóstico, internación, cuidado del crecimiento y desarrollo, odontología, y servicios de urgencias en sus 3 sedes. Además, la red de salud municipal se extiende a través de 14 puestos de salud ubicados en Arenas del Sur, Los Limones, La Esperanza, El Contento, Loma de Piedra, Neiva, Palmira, Corcovao, Puerto Santo, Cerros de Costa Rica, El Varal, Betania, Cintura, El Poblado, sin embargo, estos puestos carecen de dotación adecuada, insumos médicos y farmacia, así como de médicos permanentes. Es evidente la necesidad de inversión de recursos para mejorar la infraestructura y los servicios de la red de salud municipal.

En el municipio se presenta un predio que tiene un distrito de riego privado y que está en funcionamiento, maneja la línea productiva pecuaria enfocada a los búfalos. Estos distritos toman el agua de los ríos, son cerca de 200 – 300

hectáreas. En cuanto a la captación del agua, esta no tiene concesión y tiene a su vez una doble infraestructura, una de riego y otra de drenaje.

Sobre los predios del municipio se ha potenciado la participación de las mujeres rurales en asociaciones, se observa la presencia de varias asociaciones de mujeres dentro de la comunidad. Estas asociaciones tienen una variedad de proyectos y actividades, que van desde la producción agrícola hasta la elaboración de productos artesanales y la participación en actividades piscícolas.

Estas asociaciones de mujeres demuestran un interés común en la participación económica y el empoderamiento dentro de la comunidad, ya sea a través de actividades agrícolas, comerciales o de otro tipo. Sin embargo, su inactividad actual sugiere la necesidad de revisar y posiblemente revitalizar sus proyectos para lograr un mayor impacto en el desarrollo económico y social de la comunidad.

En cuanto a los jóvenes en el municipio hay un consejo de la juventud, quienes participan en eventos, hacen actividades y trabajan de la mano con la alcaldía.

En el municipio, se reconoce la importancia del enfoque diferencial hacia la población adulta mayor, que representa el 15.9% de los 26.968 habitantes, totalizando 4.299 personas mayores de 60 años, con una distribución del 45% de mujeres y el 55% de hombres. Dentro del marco del programa Colombia Mayor, 2.344 adultos mayores reciben beneficios. Además, el municipio ofrece atención especializada a través de un centro que atiende a 80 adultos mayores, proporcionando servicios como transporte y un programa completo de alimentación. Se cuenta con profesionales especializados que brindan acompañamiento psicosocial, jornadas de salud, oftalmología, salud oral y fisioterapia. Anualmente, se realizan asambleas de adultos mayores para fomentar su participación en la comunidad. Sin embargo, se reconoce la necesidad de abordar el alto índice de analfabetismo entre los adultos mayores, subrayando la importancia de incluir programas de alfabetización en las políticas municipales de manera prioritaria (Alcaldía Municipal de Pueblo Nuevo, 2020).

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

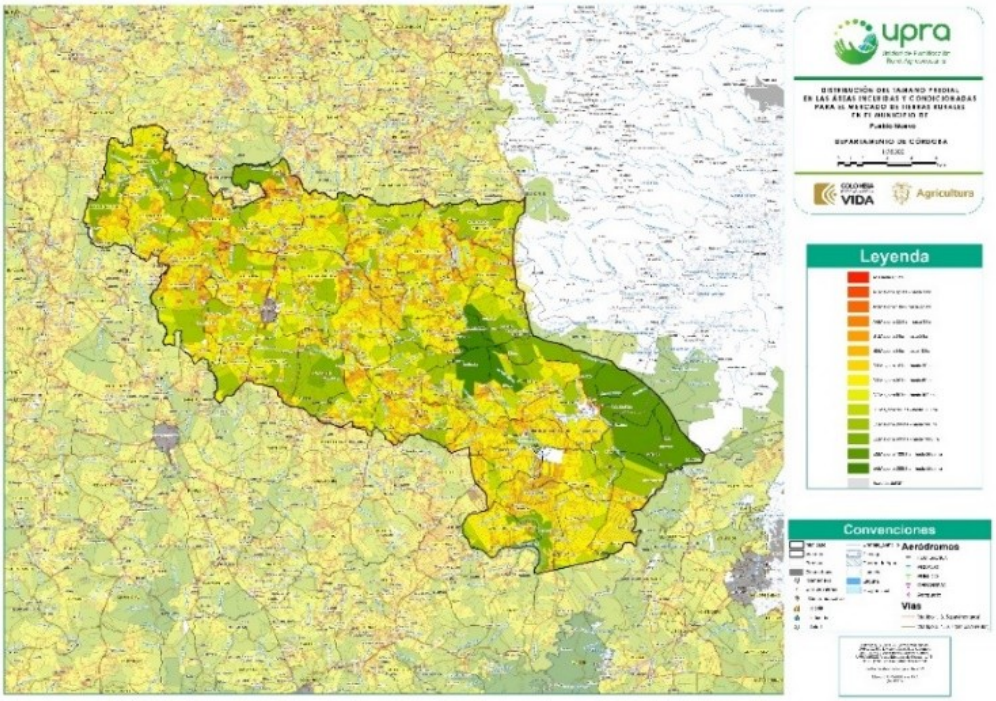
4.18.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

En cuanto a la dinámica de la tenencia de la tierra en la zona rural, en Pueblo Nuevo predomina la informalidad. En general el municipio presenta una informalidad en la tenencia de la tierra, pues 66% de las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2020a), los títulos en su mayoría son cartas-venta, compraventas y sucesiones. Los grandes terrenos si cuentan con títulos de propiedad privada. La población para poder formalizar las escrituras, se dirigen al círculo notarial de Montería.

Pueblo nuevo se clasifica en la categoría de ruralidad Rural, correspondiente 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)

De otra parte, según lo informado en la entrevista realizada a los profesionales de la Alcaldía de Pueblo Nuevo en la zona rural del municipio los pequeños productores tienen predios cuyos tamaños son menores de 20 hectáreas, y para el caso de los latifundios, estos presentan áreas de tierra superiores a las 1.000 hectáreas. El rango predominante de área de los predios es el rango de áreas de terreno mayores a 10 ha. hasta 20 ha.

Figura 36. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Pueblo Nuevo



Fuente: UPRA (2023).

4.18.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

El municipio de Pueblo Nuevo al 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 cuenta con el proyecto de Acuerdo de adopción del año 2000, documento sin oficializar (no posee número de Acuerdo ni firma). El PBOT fue revisado y adoptado, quedando con vigencia 2017-2031 según el Acuerdo N° 220 de diciembre de 2017.

En temas normativos, el PBOT establece los siguientes usos del suelo rural: agropecuario, forestal, minero, protección y conservación del medio ambiente y de los recursos naturales, agricultura, uso silvopastoril, minería, residencial campestre (PBOT, 2017). En la siguiente tabla se especifica los usos de suelo establecidos para el suelo rural según la clase de suelo.

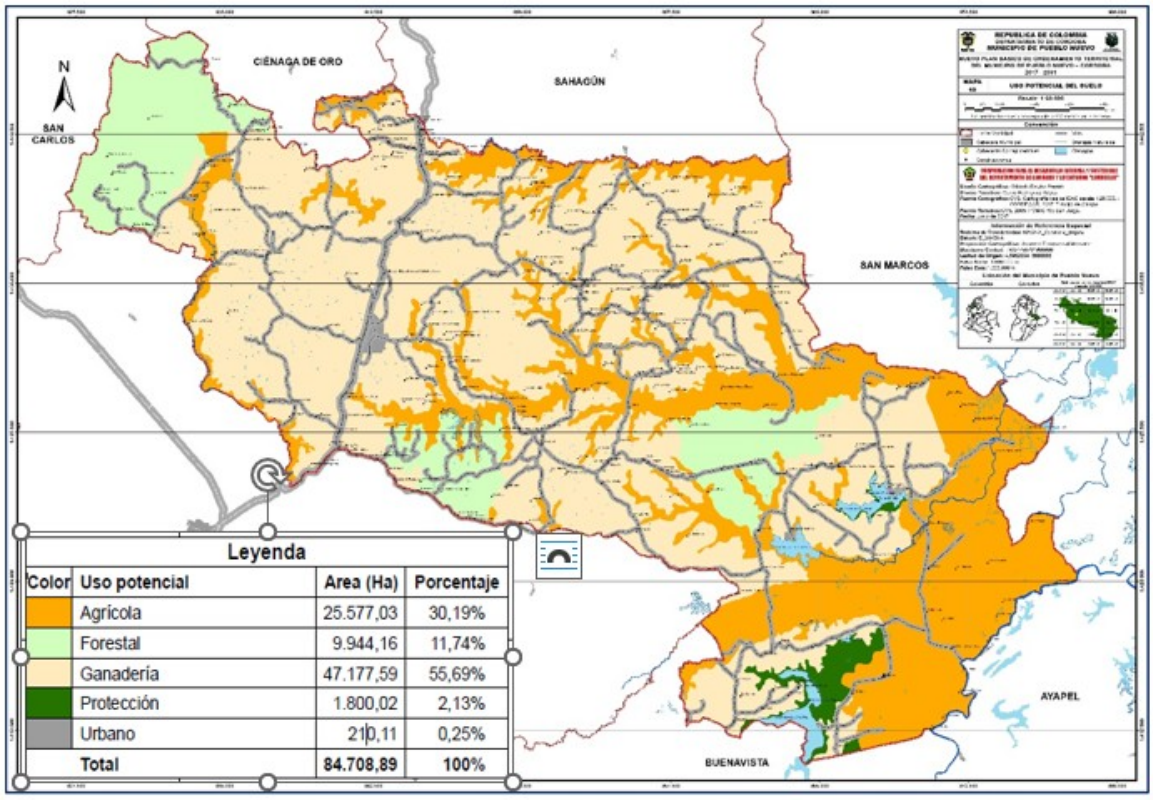
Tabla 29. Usos del suelo rural Pueblo Nuevo

Categoría de uso	Usos principales	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
Conservación y Protección	- Conservación - Protección	- Educación - Recreación - Investigación	- Aprovechamiento forestal - Comercialización - Sistemas agrosilvopastoriles - Residencia campestre - Parcelaciones	- Industria - Minería - Producción acuícola - Uso de químicos - Producción explosivos - Agricultura semi mecanizada - Agricultura mecanizada - Vertimiento de líquidos y sólidos
Amenazas y Riesgos	- Conservación - Protección - Recuperación	- Educación - Recreación	- Sistemas agroforestales - Sistemas agrosilvopastoriles - Producción acuícola - Residencia campestre	- Minería - Aprovechamiento forestal - Agricultura semimecanizada - Agricultura mecanizada - Parcelaciones - Residencia urbana
Áreas de Producción Pecuaria	- Ganadería extensiva - Ganadería semi intensiva	- Residencia campestre - Agricultura de subsistencia - Asentamientos humanos	- Agricultura semi mecanizada	- Agricultura mecanizada
Áreas de Producción Agrícola	- Agricultura semi	- Conservación - Protección	- Quemas - Agricultura semi mecanizada	- Minería - Producción acuícola

Categoría de uso	Usos principales	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
	mecanizada	- Residencia campestre	- Agricultura mecanizada	- Uso de químicos - Producción explosivos
Áreas de Producción Forestal	- Aprovechamiento forestal	- Sistemas agrosilvopastoriles - Producción acuícola - Residencia campestre	- Industria - Minería	- Residencia urbana

Fuente: Alcaldía Municipal de Pueblo Nuevo (2000).

Figura 37. Usos Potencial del suelo rural Pueblo Nuevo



Fuente: Alcaldía Municipal de Pueblo Nuevo (2000).

De otra parte, cerca de la cabecera urbana de Pueblo Nuevo se están parcelando lotes campestres, donde los datos que se tiene según lo informado en la entrevista es que este proyecto tiene a la venta lotes de 2.500 m^2 en $50 millones de pesos y ventas de predios de una hectárea en $100 millones de pesos aproximadamente, esto con ocasión a la proximidad que tiene el proyecto con el casco urbano y a la cercanía con la Troncal de Occidente.

El municipio de Pueblo Nuevo presenta minería de gas, ubicada en diferentes partes del territorio. Los tres pozos más importantes por producción de gas están ubicados en los sectores de Caño Largo, Betania y Centro América. La extracción de gas ha beneficiado bastante al municipio con los temas de regalías y a la población con empleo. Sin embargo, el desarrollo de estas actividades ha incrementado los precios de la tierra y el costo de la mano obra en las zonas productoras, donde antes se acentuarse estas empresas en el municipio (Canacol y Hocol principalmente), se encontraban predios con valores por hectáreas entre los 5 y 8 millones de pesos, ahora con la producción de gas que se viene llevando a cabo en el municipio, se consigue en el mismo sector a 20 millones de pesos la hectárea de hace tres años a la fecha.

Otro de los beneficios que ha traído la explotación de gas en el municipio es que a partir de convenidos entre las dos partes (municipio – empresas) se han realizado trabajos enfocados a la educación, infraestructura, al sector agropecuario, tales como mejoramiento vial, construcción de infraestructura veredal, construcción de parques, casas comunales, entre otros. La inversión que le realizan al municipio es del 1% del valor de la explotación anual contratada en beneficio de la comunidad.

De manera similar, en el municipio se presenta extracción de material de rio como la arena, donde algunos cuenta con licencia para ejercer esta actividad.

En temas de turismo, es poco el impacto económico que se tiene en el municipio pese a que este presenta importantes atractivos naturales como la Ciénaga de Cintura, la Ciénaga de Puerto Santo y las Islas Flotantes que se encuentran en la

Ciénaga El Arcial, las cuales son arrastradas por el viento y se componen de plantas acuáticas que se compactan a través de sus raíces, las cuales flotan en el agua. A su vez, el municipio cuenta con figuras rupestres y el parque ecológico autosostenible ubicado en el casco urbano. Falta apoyo por parte de la administración para fortalecer esta economía.

4.18.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

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

Tabla 30. Área y rendimiento de los principales cultivos en Pueblo Nuevo

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Arroz Secano Mecanizado	800,00	4,50
Maíz Amarillo Tradicional	800,00	1,20
Arroz Secano Manual	550,00	1,50
Ñame	260,00	13,00
Palma de Aceite	197,50	4,00
Maíz Amarillo Tecnificado	80,00	3,50
Yuca	50,00	12,00

Fuente: UPRA (2022).

La principal actividad económica en el municipio es la agricultura, tiene un área sembrada aproximada de 2.000 hectáreas agrícolas de pancoger. Los productos agrícolas más representativos en este territorio son el arroz, el ñame, la yuca, frutales (mango), palma de aceite y las hortalizas.

En cuanto al arroz se tiene un total estimado de 800 hectáreas sembradas. Puntualmente el arroz mecanizado se produce en la zona sur del municipio, es los sectores Nueva Esperanza y Primavera, los cuales se favorecen al contar con abundantes fuentes hídricas. El costo de establecimiento para un cultivo de

arroz mecanizado es de $3.000.000 la hectárea y del arroz no mecanizado (pancoger) el costo es de $2.000.000 la hectárea dejando una utilidad aproximada de $2.000.000.

Para el caso del maíz, este es de pancoger, tiene un costo de establecimiento total de aproximadamente $1.000.000 - $1.500.000/ha., el cual incluye la mano de obra, los insecticidas, el valor del pasto y el arriendo de la tierra.

Por el contrario, la yuca tiene un costo de establecimiento de $700.000 la hectárea en suelo propio. Para el caso de un cultivo nuevo de yuca dulce, el costo de producción desde el arranque hasta la cosecha es en promedio de $4.000.000/ha., produciendo entre 30 a 40 toneladas por hectárea; En cuanto a la yuca industrial (amarga), esta produce entre 60 a 80 toneladas por hectárea, con un costo de producción de $6.000.000/ha, siendo en el arranque donde más se gasta y donde no se produce mucho.

En el municipio se tiene un área sembrada de ñame. El costo de establecimiento depende de diferentes factores, si se trata de terrenos inclinados que no cuentan con acceso vehicular y además el terreno no es propio, el costo es de $12.000.000ha.; si, por el contrario, el terreno es plano y presenta acceso vehicular, el costo de establecimiento oscila entre los $6.000.000 - $8.000.000/ha.

En Pueblo Nuevo otro cultivo importante en es la palma de aceite de las cuales hay establecidas 200 hectáreas. Este producto se distribuye a la ciudad de Montería donde está la planta de procesamiento. El cultivo se ubica en el sector El Poblado. Todos los productos anteriores son para consumo interno a excepción de la palma de aceite.

Otro producto que ha tomado fuerza en el municipio son los huevos, donde diariamente se producen 120.000 huevos, es de las empresas más grandes del departamento y se conoce como EMAUS. Tienen un estimado de 150.000

gallinas. Esta empresa también produce la gallinaza. Benefician a la población con empleo. Se comercializa a todo el departamento.

Referente a la ganadería que es otro renglón importante en la economía de este municipio, la capacidad de carga en el municipio es de 1 cabeza por hectárea, es doble propósito. Existe población bovina y bufalina. En cuanto a la bovina, diariamente se produce 5 litros en condiciones normales, llegando a producir 8 litros de leche diarios por animal en buenas condiciones: buen pasto y en temporada invernal. La leche se comercializa a las empresas Coleche y Colanta. De otra parte, la carne y leche de la población bufalina es netamente para consumo interno. El valor del Jornal se encuentra en $35.000 día. En el municipio no se cuenta con centros de acopio.

Tabla 31. Descripción del Establecimiento por sistema productivo en el municipio de Pueblo Nuevo

Línea productiva	Costo de Establecimiento ($/ha)
Arroz	$ 2.000.000
Arroz mecanizado	$ 3.000.000
Maíz	$1.000.000 – $1.500.000
Yuca	$700.000 en suelo propio
Yuca dulce (cultivo nuevo)	$ 4.000.000
Yuca industrial (cultivo nuevo)	$ 6.000.000

Fuente: UPRA (2023).

A su vez, el municipio de Pueblo Nuevo cuenta con diferentes asociaciones con enfoque agropecuario. Con las mujeres campesinas se ha tenido experiencias exitosas en temas de transformación de productos lácteos, yogures y queso costeño. A la fecha, se tiene la Asociación de mujeres campesinas emprendedoras de la Magdalena fundada en el año 2014, quienes se han dedicado a la piscicultura. Esta asociación está conformada por 39 mujeres y 25 hombres, donde se benefician en total 64 familias. Hoy en día tienen sembradas 3 hectáreas para el cultivo de maíz y yuca en tierra alquilada, siendo los costos del arriendo: $500.000 por lo que dure la cosecha.

En cuanto a las frutas y a las hortalizas, la Asociación de Productores de Mangos del San Jorge, tiene la fábrica de Alimentos y Bebidas del Caribe, que transforma productos ancestrales relacionados con el Caribe, se fabrican vinos, mermeladas, pulpas con frutas tropicales, donde la materia prima la compran. Fue mencionado en la entrevista que a la fecha solo se tiene el registro INVIMA para un producto (salsa a base se hortalizas), lo que ha dificultado la comercialización de los demás productos. Esta asociación se conforma por 4 personas que benefician a 3 familias.

En la línea de la piscicultura, la asociación Asocampesinos La Esperanza cultiva en dos represas bocachico y cachama. Participan 26 personas en las dos represas, lo que equivale a 26 familias. Este producto es para consumo interno. Al inicio del cultivo se siembran 1.000 animales de cada especie.

El jornal según lo informado en la entrevista realizada a los profesionales de la alcaldía de Pueblo Nuevo oscila entre los $40.000 y $45.000 jornada completa (6am – 3pm), si se habla de media jornada (6am hasta las 12m) el jornal es de $20.000.

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 renglon importante en su enconomía y considerando la ubicación geográfica que tiene Pueblo Nuevo, favorece la producción agrícola. A su vez, esta jurisdicción cuenta con buenas vías de acceso. 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. Para la parte agropecuaria, 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 en el municipio. De manera

similar, la concentración de la tierra en pocas manos genera inequidad y se convierte en un conflicto social en la región.

4.18.5. Dimensión económica

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 son los siguientes:

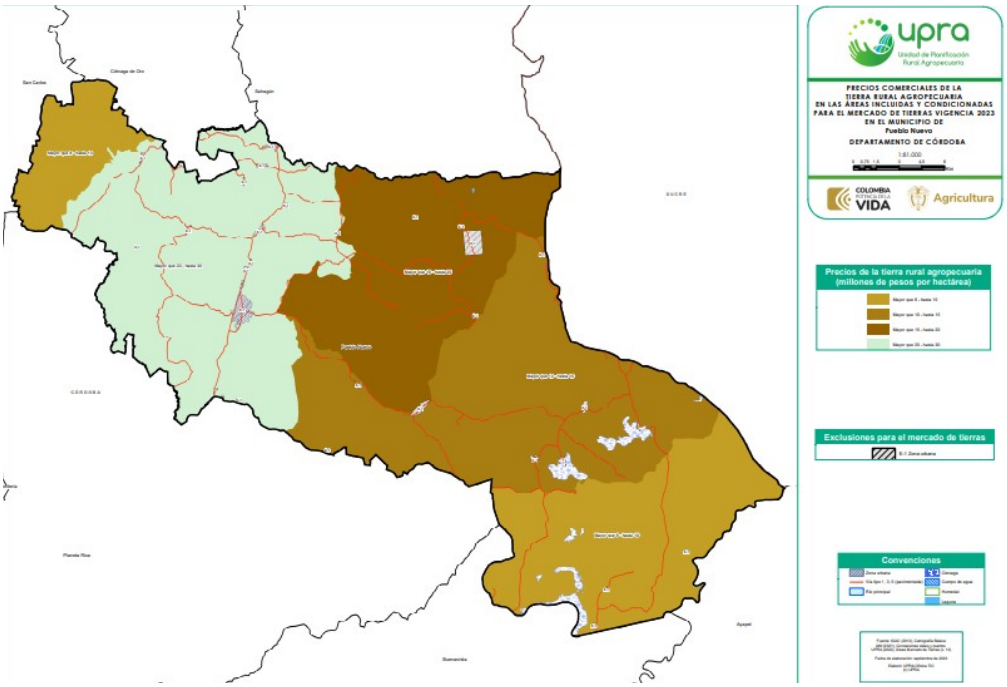
Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Corresponden a las zonas más económicas del municipio por ser las más lejanas adicionalmente tienen presencia de grupos armados. Al norte el acceso a estos sectores es difícil por la topografía y el acceso al agua es poco; en la zona sur que limita con Buenavista y Ayapel. Cuenta con pendientes a y b, valores potenciales entre 55 y 80.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Son tierras inundables, estas zonas cuentan con la presencia de la ciénaga El Porro y la ciénaga La Cintura y diferentes quebradas. A su vez predomina la susceptibilidad a la pérdida de suelo moderada. Cuenta con pendientes entre a y c. Presentan suelos de media capacidad productiva, con valor potenciales en el rango 53 a 58 puntos, se encuentran alejados del casco urbano con vías en regular estado.

Mayor que 15 hasta 20 millones por hectárea: Son tierras muy productivas, con predominio de valor potencial en el rango 53 a 58 puntos, indicando suelos que van de medianos a regulares hasta suelos catalogados como buenos. Presentan buen acceso vehicular y vías en buen estado de conservación, sin embargo, esta zona ya se aleja de la cabecera municipal. Se encuentra en la parte norcentral del municipio, con pendientes de c, a y d.

Mayor que 20 hasta 30 millones por hectárea: Este es el rango de precio más elevado de todo el municipio, corresponde a las zonas donde tiene presencia la compañía de exploración, y producción de gas Canacol Energy, tiene influencia de la vía Troncal y a su vez estos predios son muy próximos a la cabecera urbana de Pueblo Nuevo. Así mismo, los suelos tienen valores potenciales mayores a los 49 puntos hasta los 67 puntos indicando tierras medianas a regulares hasta moderadamente buenas y pendientes predominantes de c y d.

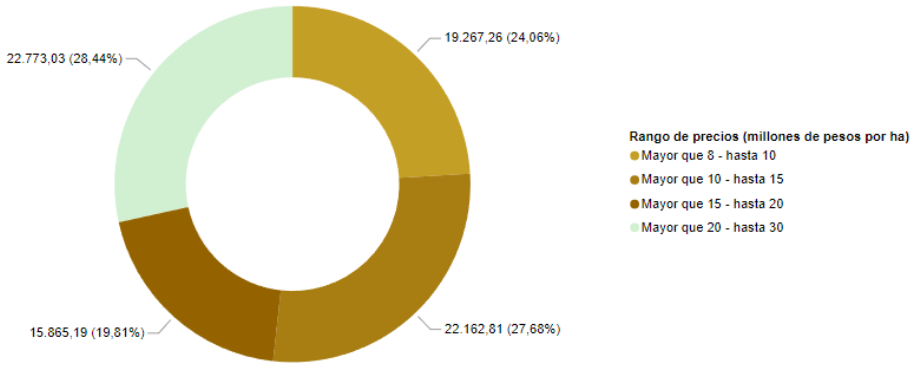
Figura 38. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Pueblo Nuevo



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 10 hasta 15 millones por hectárea con un 27,68% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

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



Fuente: UPRA (2023).

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

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	**19.267,26**	Esperanza, Pueblo Regado, El Arcial, El Deseo, Castillera	De 77 a 84 puntos	Entre 2 y 3 horas	Mayor a 20 ha - hasta 50 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 10 hasta 15	**22.162,81**	Las Guamas, Café Pisao, El Corral, Loma de Piedra	De 53 a 58 puntos	Entre 3 y 4 horas	Mayor a 10 ha - hasta 20 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	**15.865,19**	Corcovado, Primavera, Villa Esperanza, Las Guamas, Santa Clara, Cuartel	De 53 a 58 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 10 ha - hasta 20 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 20 hasta 30	**22.773,03**	El Campano, Centro América, Rasquiña, Venecia, La Balastera, El Mamon, Trementino Alto, Areanas del Sur, El Campano	De 53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agrícola, pecuario y minero

Fuente: UPRA (2023).

Para cada rango de precio (millones) se tiene un predominio de áreas por predio (mostrado en la anterior tabla), sin embargo, a continuación, se muestra el promedio de tamaño predial que ocupa mayor área según el rango de precios:

- Mayor que 8 hasta 10: Mayor a 20 ha - hasta 50 ha, ocupa un 28,77% con 5.513,01 ha.
- Mayor que 10 hasta 15: Mayor a 20 ha - hasta 50 ha, ocupa un 29,19% con 1.340,86 ha.
- Mayor que 15 hasta 20: Mayor a 20 ha - hasta 50 ha, ocupa un 32,77% con 214,86 ha.
- Mayor que 20 hasta 30: Mayor a 20 ha - hasta 50 ha, ocupa un 18,55% con 2.187,01 ha

En la entrevista realizada se indicó que el arriendo de la tierra en el municipio no es muy rentable, se arrienda la tierra indistintamente del cultivo que se quiera sembrar, donde una hectárea de tierra la están rentando entre $400.000 - $500.000 anual por el tiempo que dure el ciclo del cultivo para la zona alta, en las zonas planas la tierra se arrienda entre $800.000 – a $1.000.000 la hectárea. Para el caso del arroz, este se arrienda en un $1.000.000 por cosecha/hectárea. Tabla 34

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola	$400.000 - $500.000	Ha	Anual - ciclo	El arriendo de la tierra se da igual sin importar el cultivo. Se arrienda por ciclo. Hay rotación de cultivos. Valor en zona alta.
Agrícola	$800.000 - $1.000.000	Ha	Anual - ciclo	El arriendo de la tierra se da igual sin importar el cultivo. Se arrienda por ciclo. Hay rotación de cultivos. Valor en zona plana.

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Arroz	$ 1.000.000	Ha	Ciclo	Se arrienda la hectárea por ciclo en $1.000.000
Ganadería	$25.000 - $35.000	Cabeza	Mensual	Si es vaca escotera es de $25.000 si es vaca parida es de $35.000

Fuente: UPRA (2023).

4.18.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Pueblo Nuevo

El mercado de tierras en el municipio de Pueblo Nuevo se ve fuertemente marcado por la influencia que tiene la vía Troncal de Occidente, por lo que los precios comerciales más altos en el municipio corresponden a los predios que se ubican cerca al casco urbano y a su vez están influenciados por la Troncal de Occidente.

La minería que se realiza a través de las empresas Canacol Energy y Hocol principalmente con la extracción de gas en el municipio, ha generado un alza considerable en los precios de la tierra, donde antes de acentuarse estas empresas en el municipio, se encontraban predios con valores por hectáreas entre los 5 y 8 millones de pesos, ahora con la producción de gas que se viene llevando a cabo en Pueblo Nuevo, se consiguen valores de terreno por hectárea alrededor de los 20 millones de pesos, este incremento se ha generado en un lapso de tiempo no mayor a tres años. Así mismo, el costo de la mano de obra se la elevado.

Un aspecto importante que se destaca en el municipio es el comercio que se ha desarrollado en torno al puente San Jorge, ya que por causa del turismo se ha impulsado la economía informal de venta de pescado, frutas, restaurantes, entre otros. Sin embargo, pese a lo anterior, los predios que se ubican cerca al rio San Jorge en época de invierno se ven afectados por fenómenos de riesgo, como la inundación, aspecto que no es favorable en temas de mercado de tierras.

La cercanía que tiene el municipio de Pueblo Nuevo con Montería la capital del departamento (63 km) 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.

El municipio de Pueblo Nuevo 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.

En cuanto a la actividad agropecuaria, Pueblo Nuevo presenta diferentes líneas productivas la principal actividad es la agricultura, con productos transitorios como el arroz, el maíz, la ahuyama y la patilla; cultivos anuales como la yuca dulce, ñame, yuca amarga y cultivos permanentes como la palma africana, mango, guayaba, guanábana y melón. En la línea pecuaria, el municipio tiene una población bovina promedio de 129.446 millones de cabezas de ganado en su mayoría doble propósito predominando las razas Cebú y Brahmán, con una capacidad de carga baja, 1,84 cabezas/ha, (PDM, 2019). Referente al ganado porcino, hay una población aproximada de 1.274 cabezas. La avicultura ha tomado fuerza en el municipio, con una población estimada de 544.500 aves de postura. Finalmente, se tiene la línea piscícola, en la cual se cultiva bocachico, cachama y tilapia roja. Esta es mayoritariamente de subsistencia y se desarrolla en represas.

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.

4.19. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Puerto Escondido

4.19.1. Dimensión contextual

El municipio de Puerto Escondido como parte del área de influencia del gran Urabá se localiza en la parte norte del departamento de Córdoba y hace parte de la Subregión Sabanas. Se encuentra a aproximadamente a una hora y quince minutos y 60,00km de Montería, la capital departamental. Se comunica por carretera principalmente con Montería, Los Córdobas, Arboletes y Moñitos. Limita al norte con el Mar Caribe, municipios de Moñitos y Lorica; al Este con el municipio de San Pelayo; al Sur con los Municipios de Montería y Los Córdobas y al Oeste con el Mar Caribe.

La extensión total del municipio de Puerto Escondido es de 42.300 hectáreas, de los cuales 1.401,00 hectáreas corresponden al área urbana representando el 3,31% y 40.919,00 hectáreas se encuentra distribuidos en la zona rural correspondiente al 96,69% […] La altitud de la cabecera municipal es de 30 metros en promedio (metros sobre el nivel del mar); su temperatura media: 28Cº (Alcaldía Municipal de Puerto Escondido, 2020, p. 10).

El municipio de Puerto Escondido como parte del área de influencia del gran Urabá se localiza en la parte norte del departamento de Córdoba y hace parte de la Subregión Sabanas. La mayor parte del territorio corresponde a lomeríos que ocupan más del 80% de su área.

De acuerdo al Censo Nacional de Población y Vivienda, la participación de la población por grandes grupos de edad en relación al total de la población censada presenta a los menores de 15 años con el 29,58%; mientras que, el grupo de 15-64 años y los mayores de 64 años de edad, lo hacen con el 61,73% y 9,2% respectivamente. En el municipio de Puerto Escondido por cada 100 menores de 15 años, hay 29 personas de 65 años en adelante (Alcaldía Municipal de Puerto Escondido, 2020, p. 20).

En el municipio se presenta un sector afectado por el movimiento en masa se localiza al oriente del centro poblado de Puerto Escondido y corresponde a la ladera de una estructura dómica del volcán de lodo. Se conoce localmente como cerro Santa Cruz y para llegar hasta allí, se debe tomar una vía rural que sale de la cabecera municipal por el barrio Miramar. En la parte alta del cerro Santa Cruz se encuentra el sector Dos Caminos, que corresponde a una bifurcación de la vía veredal. Este cerro limita al norte con el cerro Tortugón por el arroyo Ralos o Nevado, cuyo nombre fue referenciado por Parra (1989) y Carvajal (2001). Según el Informe de visita de emergencia al municipio de Puerto Escondido, del Servicio Geológico Colombiano junio 2023.

En cuanto a la temporada de lluvias se puede afirmar que llueve durante todo el año en Puerto Escondido. El mes con más lluvia en Puerto Escondido es julio, con un promedio de 204 milímetros de lluvia, el mes con menos lluvia en Puerto Escondido es febrero, con un promedio de 17 milímetros de lluvia (Weather Spark, 2024)

El municipio de Puerto Escondido de acuerdo con la clasificación de Holdridge el municipio se encuentra dentro de (bms-T) Bosque Muy Seco-Tropical: El factor limitante es la falta de humedad como en la formación anterior. En ella abundan los arbustos espinosos. Las especies más representativas se conforman entre otras de algarrobos, ceibos, guarangos, palos santos y cactus.

De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT, 2016), vigente la división política del municipio comprende 13 corregimientos: El Arizal, El Pantano, Caña de Canalete, Morindó Las Mujeres, San José de Canalete, San Luis, San Miguel, Cristo Rey, Villa Esther, Morindó Jaramagal, El Silencio, El Contento Arriba y Santa Isabel. En los cuales se incluyen 82 veredas.

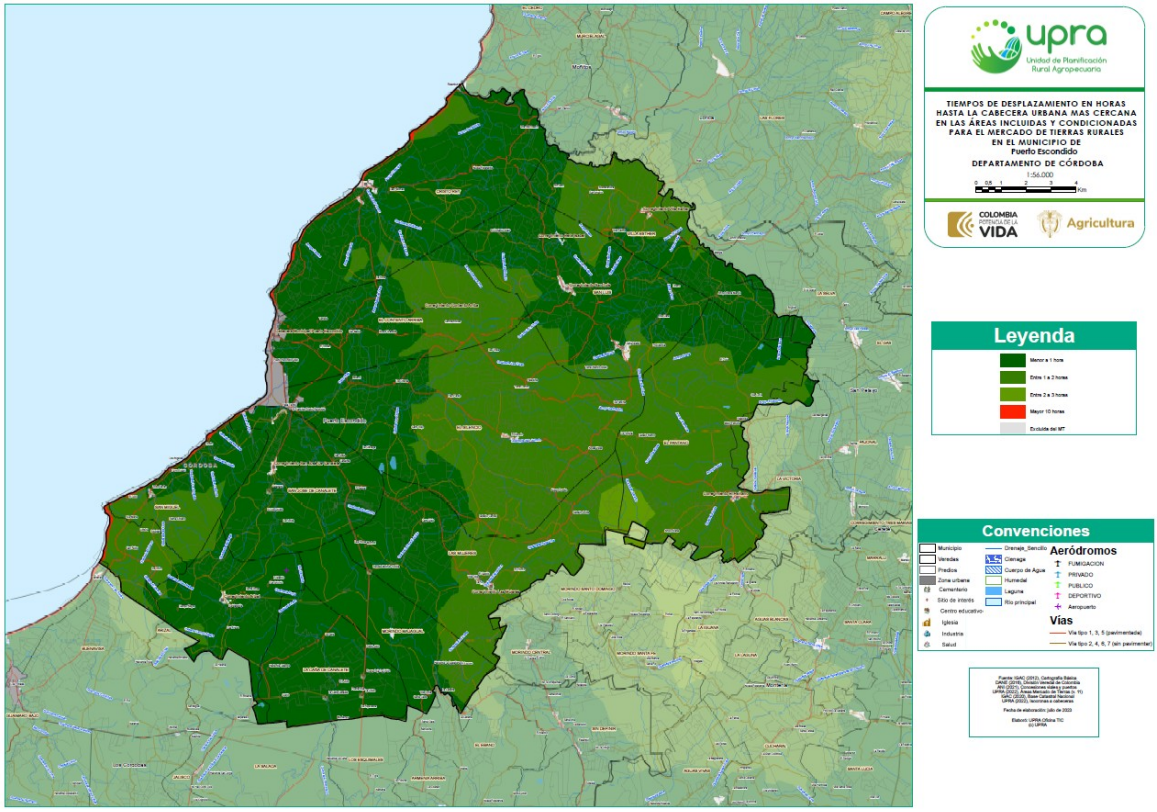
Las veredas más lejanas y de más difícil acceso se ubican en el corregimiento Villa Esther y son las siguientes: Arroyo de Arena; El Líbano; Mangle arriba y Villa Esther entre otras (costado occidental), un habitante desde el perímetro urbano

del municipio de Puerto Escondido puede tardar en vehículo hasta estas veredas aproximadamente dos (2) a tres (3) horas.

Los demás corregimientos y veredas presentan fácil acceso y a distancias menores de una hora, lo que evidencia en términos generales una buena conectividad vial rural, tal como se ilustra en el mapa de isócronas, donde predominan tiempos de desplazamientos menores a una (1) hora.

En general el municipio tiene una buena cobertura para acceder a las veredas, estimada en un 80%, predominando vías no pavimentadas en regular estado de conservación, anotando que el estado del 90% de vías cambia a mal estado en época de invierno.

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



Fuente: UPRA (2023)

En las áreas rurales el agua potable se maneja a través de represas, pozos profundos y directamente del río o de las quebradas. Sin embargo, la mayoría de las cabeceras corregimentales carecen de un sistema de acueducto organizado. Según datos del Censo general del DANE 2005, la cobertura del servicio de acueducto en el área rural de Puerto Escondido era de 24,3%; y las principales fuentes de abastecimiento de agua diferentes al acueducto son las Represas en las fincas, quebradas y nacimientos de ríos locales.

La mayor problemática, en cuanto acceso al agua potable, se observa en la zona rural y se incrementa más por la sequía en las represas comunitarias y las fuentes hídricas, ocasionada por el fenómeno del niño y el cambio climático, en la cabecera municipal los habitantes no se han beneficiado del acueducto costanero porque la tubería no cuenta con recubrimiento interno lo cual hace que el agua llegue en mal estado. El bajo consumo de agua y en algunos casos no potable, está afectando la salud y la calidad de vida de las personas.

Solo el 1,99% de los hogares del municipio de Puerto Escondido cuentan con el servicio de internet, la cobertura en la cabecera municipal es del 7,15% y la zona rural del 0,67%, se presentan bajos niveles de acceso a internet en zonas públicas, por las insuficientes zonas Wifi debido a la insuficiente infraestructura de soluciones tecnológicas y el bajo servicio de conectividad en zonas públicas. (Alcaldía Municipal de Puerto Escondido, 2020, p. 140).

Existe una baja presencia institucional, ya que en el municipio no hay oficina de instrumentos públicos ni Notaria, tampoco infraestructuras del SENA, no obstante, el municipio cuenta con sede de la registraduría y el Banco Agrario.

El municipio de Puerto Escondido presenta un atraso en calidad y cobertura educativa en relación con otros municipios del departamento de Córdoba y el país. El municipio de Puerto Escondido ha presentado una disminución en la cobertura neta y bruta en educación en los últimos años, presentando un rezago en comparación con el departamento de Córdoba y la nación, la problemática se observa más en la zona rural donde se deben realizar esfuerzos para cerrar

brechas en cobertura educativa con relación a la cabecera municipal. Es importante resaltar, que la mayor problemática se evidencia en la zona rural, ocasionada por circunstancias en donde los recursos financieros, humanos y técnicos que llegan a las instituciones educativas rurales es insuficiente (Alcaldía Municipal de Puerto Escondido, 2020, pp. 24–25).

En cuanto al sector salud Los médicos no hacen presencia permanente para atender a los pacientes de los diferentes corregimientos y veredas, en la mayoría de casos solo atienden dos veces por mes. Por otra parte, se presentan deficiencias en la infraestructura física en cuanto a paredes, techos, falta de cercado, energía eléctrica y agua, así como la baja dotación de equipos médicos en los puestos y casas de salud en los corregimientos de: Cristo Rey, Villa Esther, Santa Isabel, El Silencio1, El Pantano, El Contento Arriba 2 y San Miguel. (Alcaldía Municipal de Puerto Escondido, 2020).

El municipio no cuenta con un distrito de riego, por tal motivo para las actividades agropecuarias se utilizan las fuentes hídricas locales como son: caños, ríos, jagueyes y acueductos locales.

Si bien existen asociaciones de mujeres y agremiaciones de ganaderos ya que este es el principal renglón de la económica en el municipio, existen otras asociaciones veredales asociadas a la producción de plátano, ñame, yuca maíz, ñame, y arroz. De igual manera se encuentra la asociación de pescadores en corralito.

Los jóvenes no presentan interés del campo, buscan desplazarse hacia la capital Montería para estudiar o buscar oportunidades laborales, la mayoría de jóvenes que se quedan en el municipio se dedica a actividades como el boxeo ya que han salido cinco campeones con medallas registradas a nivel mundial.

La mayor participación comunitaria femenina alcanza una representación significativa en diferentes asociaciones productivas agropecuarias y manufactureras en el sector rural, vinculación a asociaciones de Padres de

familia y actividades como bazares, para recolección de fondos para obras sociales y religiosas. Un factor motivante es la presencia de respaldo institucional con compromiso de la Alcaldía en todos estos eventos.

Los jóvenes rurales, aunque tienen una participación considerablemente menor al de la mujer rural, hacen presencia en el municipio en pocas zonas del municipio, generalmente las más alejadas del casco urbano en procesos de cosecha de plátano de consumo interno. Desafortunadamente, al igual que en la mayoría de los municipios del departamento, no se ve relevo generación en el sector rural, desencadenando una ampliación de la brecha del envejecimiento, que se ve agudizada por la migración de los jóvenes a las zonas urbanas donde 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.

El 13,5% de las personas del municipio de Puerto Escondido son personas de 60 años en adelante, de los cuales el 54,1% son hombres y el 45,9% son mujeres. El 13,4% de las personas de 60 años en adelante viven en la cabecera municipal y el 86,6% residen la zona rural. El municipio de Puerto Escondido presenta alta de analfabetismo entre las personas de 60 años en adelante (38,93%), Solo el 1,5% de las personas mayores de 60 años cuenta con una pensión o jubilación.
La oferta del municipio de Puerto Escondido para la atención de la población adulto mayor es reducida y la actividad laboral en mayor parte es las labores agropecuarias.

Finalmente, en relación al componente de seguridad, el municipio de Puerto Escondido presenta un nivel riesgo medio bajo de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV (UARIV, 2024)

la problemática central es la alta vulnerabilidad socioeconómica de los adultos mayores del municipio de Puerto Escondido, por no contar con el acompañamiento que les garantice su seguridad jurídica, bajos niveles de capacitación que aumenta su improductividad y por ende el desaprovechamiento

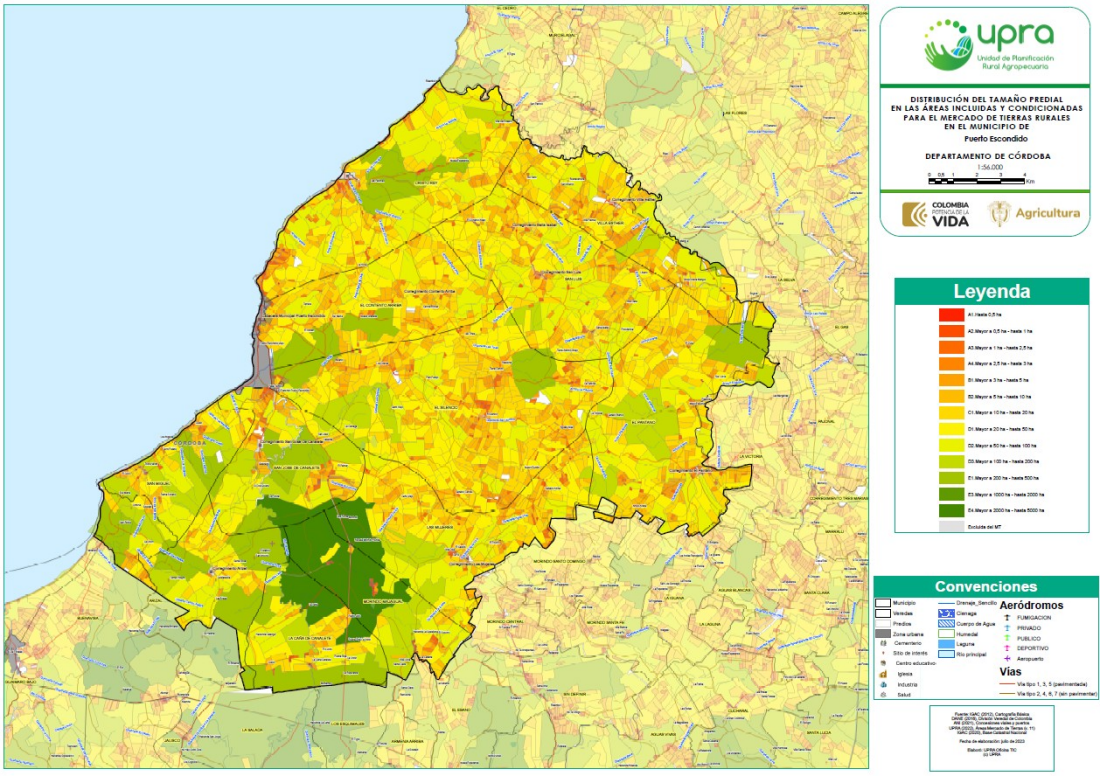
del tiempo libre, limitados complementos nutricionales, deficiente programa de alfabetización, bajos niveles de ingresos y limitado acceso a servicios de la administración municipal, que ocasiona un desmejoramiento en la calidad de vida de los adultos mayores (Alcaldía Municipal de Puerto Escondido, 2020, p. 90).

4.19.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Como una de las posibles consecuencias de la baja presencia institucional, de los tiempos de desplazamiento a la ORIP más cercana, y los altos costos en los procesos notariales y registrales, el municipio de Puerto Escondido tiene una informalidad media en la tenencia de la tierra, promedio del 64,00% de las negociaciones se hacen sin títulos formales. En el municipio predomina el acceso a la tierra a través de resoluciones de adjudicación, sucesiones, posesiones y compraventas sobre predios.

La distribución de tamaño de la propiedad de tierras, de las 40.919,21ha que conforman el área rural del Municipio se divide en tres grandes rangos, principalmente. El primer rango de área que presenta mayor porcentaje es de 5 a 10 ha, el siguiente rango de área es de 20 a 50 ha y el último rango se presenta con área fluctuantes hasta 5 ha, los rangos anteriormente mencionados se encuentran dispersos por todo el municipio

Figura 41. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Puerto Escondido



*F*uente: UPRA (2023).

Puerto Escondido se clasifica en la categoría de ruralidad "rural". Corresponde a los municipios que tienen cabeceras de menor tamaño (menos de 25 mil habitantes) y presentan densidades poblacionales intermedias (entre 10 hab/km2 y 100 Hab/km2) (DNP, 2014).

4.19.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

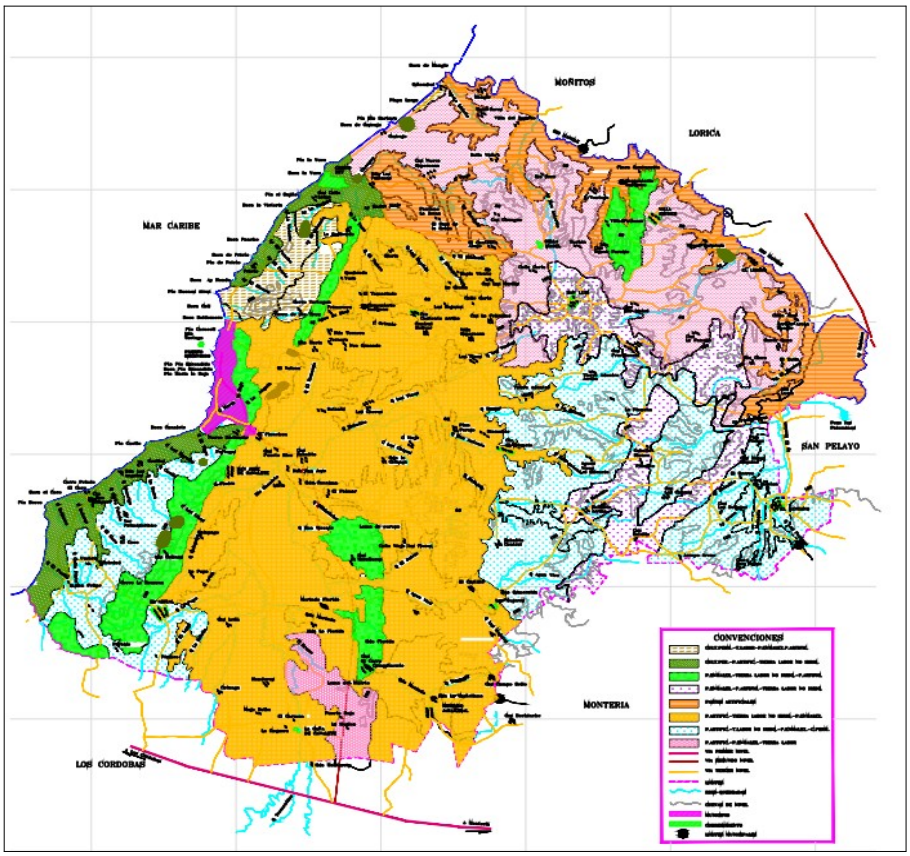
Mediante el acuerdo 03 de mayo de 2017 "Por Medio Del Cual Se Adopta El Esquema De Ordenamiento Territorial (EOT) Del Municipio De Puerto Escondido, se establecen los siguientes usos del suelo rural:

Tabla 34. Usos del suelo rural del municipio de Puerto Escondido

Categoría de Uso	Uso Principal	Usos Complemerntarios	Usos Restringidos	Usos prohibidos
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 Residencia campestre	Quemas Agricultura semimecanizada Agricultura mecanizada	Mineria Producción Acuicola Uso de Quimicos Producción de Explosivos
Áreas de Producción Forestal	Aprovechamiento forestal	Sistemas agrosilvopastoriles Producción Acuicola Residencial campestre	Industría Minera	Residencia Urbana
Áreas de Producción Minera	Extracción Minera	Conservación protección Recuperación	Sistemas agroforestales Sistemas agrosilvopastoriles ecoturismo recreación activa	Residencial urbana Residencial campestre Centros vacacioanales loteos con fines de construcción
Amenazas y Riesgos	Conservación y Protección Recuperación	Educación y recreación	Sistemas agroforestales Sistemas agrosilvopastoriles Producción acuícola Residencia campestre	Minería Aprovechamiento forestal Agricultura Semi mecanizada Agricultura mecanizada Parcelaciones Residencial

Fuente: Alcaldía Municipal de Puerto Escondido (2016).

Figura 42. Mapa usos del suelo rural



Fuente: Alcaldía Municipal de Puerto Escondido (2016).

Teniendo en cuenta que el EOT del municipio del año 2017 en él se presentan zonas de expansión o suburbanas reglamentariamente definidas. Respecto de usos campestres este tipo de dinámicas de usos rurales no se presentan en el municipio, las vías tampoco presentan una dinámica comercial intenso. En lo referente al turismo es incipiente en el municipio.

En general se presentan usos de minería representada en explotación de material de cantera, esta extracción se realiza de manera muy artesanal y no alcanza a influir de manera significativa en la actividad agropecuaria del municipio.

4.19.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

Las principales líneas productivas pecuarias son, Bovina, porcina, avícola, piscícola, en cuanto a las agrícolas tenemos: plátano, yuca, maíz, ñame y otros tubérculos (PDM, 2020). Según datos del Ministerio de Agricultura a 2019, en Puerto Escondido hay 5.755 unidades de producción agropecuarias (UPA) de personas naturales.

La mayor parte del suelo rural de Puerto Escondido se destina a la actividad agropecuaria: Agrícola 25,1%, Bovino 38,1%, Porcícola 4%, Carneros 55,0%. Los cultivos más importantes son: Plátano (6.124 hectáreas), yuca (729 hectáreas) otros tubérculos (785 hectáreas). Los cultivos frutales más importantes son cítricos (73 hectáreas), otros frutales como el coco, patilla, maracuyá entre otros (222 hectáreas). En cuanto a la agroindustria se destacan los cultivos de palma africana (59 hectáreas), caña panelera (40 hectáreas) y cacao (11 hectáreas). Finalmente, las categorías de desarrollo restringido solo ocupan el 1% del suelo rural, que incluye los corredores viales suburbanos, las áreas suburbanas industriales y recreativas y los centros poblados rurales.

Consultado el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales 2019 - 2022, elaborado por la UPRA, con base en la información suministrada por municipios, SICA de la Federación Nacional de Cafeteros, ENAM - DANE y Fedearroz; y agremiaciones de productores locales, entre otros. Se tiene que para el año 2022 el municipio de Puerto Escondido registro como principal cultivo permanente la Plátano consumo interno con 1.972,00 ha, seguidamente el coco con 474,00 ha, luego la palma de aceite con 200,00 ha.

En cuanto a cultivos transitorios, para el segundo semestre del 2022 el municipio sembró aproximadamente 600,00ha de Maíz Amarillo Tradicional, 380,00ha de Yuca consumo en fresco, el Ñame Espino con 332,00ha, el Ñame Diamante con 205,00ha en menor proporción otros cultivos como Maíz Blanco Tradicional, Ñame demás variedades y Arroz Secano Manual con aproximadamente 149,00ha sembradas.

Tabla 35. Área y rendimiento de los principales cultivos en Puerto Escondido

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Plátano consumo interno	1.972,00	12,00
Maíz Amarillo Tradicional	600,00	2,00
Coco	474,00	8,00
Yuca consumo en fresco	380,00	12,00
Ñame Espino	332,00	15,00
Ñame Diamante	205,00	15,00
Palma de aceite	200,00	3,00
Maíz Blanco Tradicional	93,00	2,50
Ñame demás variedades	56,00	12,00
Arroz Secano Manual	0,00	0,00

Fuente: UPRA (2022).

El municipio cuenta con un área de 3.860ha, dedicadas al sector agrícola y 647,00ha, dedicadas a otro uso como es la ganadería y cultivo de árboles maderables.

4.19.5. Dimensión económica

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

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía entre el 12% y el 25% difícil acceso, vías en regular y mal estado de conservación, valores potenciales fluctuantes entre 27 a 34 puntos. Principalmente en la vereda Villa Esther del corregimiento de Villa Esther.

Mayor que 10 hasta 15 millones por hectárea: Zonas de topografía fluctuantes entre los rangos del 7% al 12% y el 12% al 25%, regular acceso, vías en regular estado de conservación, valores potenciales fluctuantes entre 53 y 58 puntos. Principalmente en el sector de las veredas: San Luis, Contento arriba, Cristo Rey, Bella Isabel, El Pantano, en el costado oriental del municipio. De igual manera se presenta en la vereda de san Miguel ubicada al costado occidental del municipio.

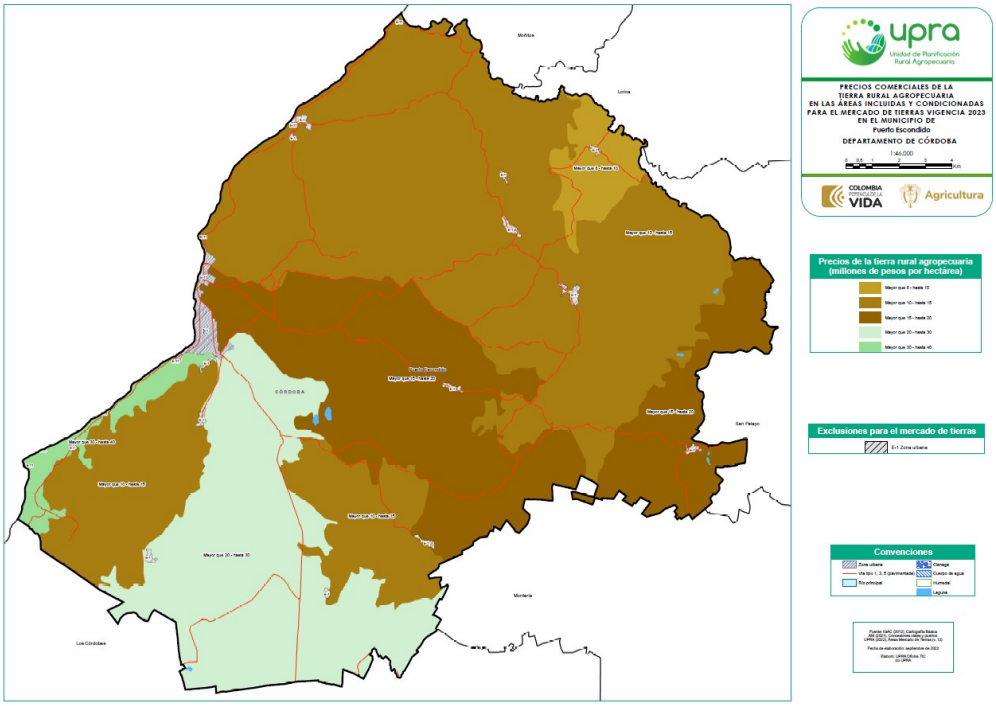
Mayor que 15 hasta 20 millones por hectárea: Zonas de topografía fluctuantes entre los rangos del 7% al 12% y el 12% al 25% regular acceso, vías en regular estado de conservación, con tiempos de desplazamiento desde el casco urbano de dos horas en promedio, valores potenciales entre 70 y 76 puntos. puntos. Principalmente en las veredas El Silencio, Cantarrana, El Silencio, Las Tinas, Plan Parejo, se ubica en una franja intermedia que limita con la zona de valor de 10 hasta 15 millones se desplaza entre los costados norte y sur en una del Municipio. De igual manera se encuentra en el costado sur occidental del municipio en la vereda El pantano.

Mayor que 20 hasta 30 millones por hectárea: zonas de topografía fluctuantes entre los rangos del 3% al 7% y 7% al 12%, vías en regular estado de conservación, presenta valores potenciales entre 70 a 76 puntos. abarca principalmente las veredas La Caña del Canalete, la ilusión, Cuatro Bolas, La Loma, Puerta Roja, La Esperanza, san José de Canalete, Nuevo Horizonte, Galápagos, El palmar, La Popa, Puerto Rico. se ubica entre el sector colindante con el casco urbano y se extiende hasta en costado sur del municipio en límites con el municipio de Los Córdobas.

Mayor que 30 hasta 40 millones por hectárea: zonas de topografía fluctuantes entre los rangos del 3% al 7% y 7% al 12%, vías en regular estado de conservación, es la zona con gran potencial turístico ya que colinda en aproximadamente 27 kilómetros con el océano atlántico, aunque la explotación turística en el momento es incipiente se comienzan a divisar algunos hostales y hoteles de tres estrellas en su mayoría, convierte en la zona con mayor valor del municipio debido a que en el presente se están presentando venta de lotes por metro cuadrado. valores potenciales fluctuantes entre 77 a 84 puntos

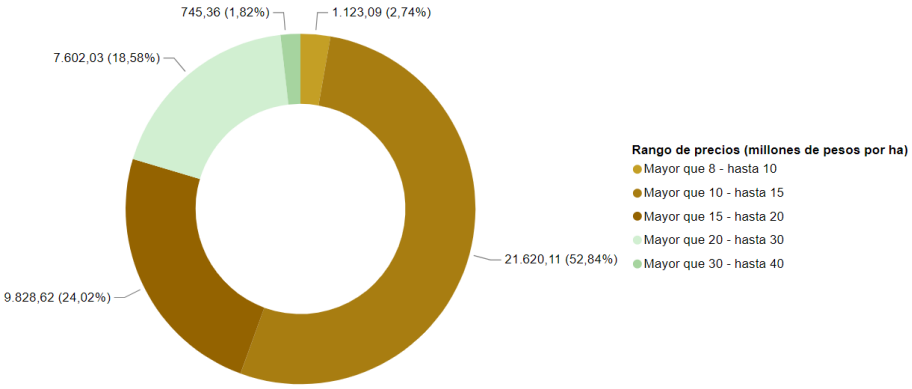
La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 10 hasta 15 millones por hectárea con un 52,84% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

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



Fuente UPRA (2023).

Figura 44. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Puerto Escondido



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 36. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Puerto Escondido

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	1.123,09	Villa Esther del corregimiento de Villa Esther.	27 a 34 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 10 hasta 15	21.620,10	San Luis, Contento arriba, Cristo Rey, Bella Isabel, El Pantano, en el costado oriental del municipio. De igual manera se presenta en la vereda de san Miguel ubicada al costado occidental del municipio.	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	9.828,6	El Silencio y El Pantano	70 a 76 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 10 ha hasta 20 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 20 hasta 30	7.602,03	La Caña del Canalete, la ilusión, Cuatro Bolas, La Loma, Puerta Roja, La Esperanza, san José de Canalete, Nuevo Horizonte,	70 a 76 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Agrícola y pecuario

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
		Galápagos, El palmar, La Popa, Puerto Rico. se ubica entre el sector colindante con el casco urbano y se extiende hasta en costado sur del municipio en límites con el municipio de Los Córdobas.				
Mayor que 30 hasta 40	745,36	Vereda San Miguel en y vereda Cristo Rey en la Zona Costera 27 kilómetros colindantes con el océano atlántico.	77 a 84 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Agrícola y pecuario

Fuente: UPRA (2023).

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

Tabla 37. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Puerto Escondido

Uso	Costo de Establecimiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola	De $ 800.000 a $ 1.000.000	Ha	Anual	El valor de la hectárea varía entre $800.000 y $1.000.000, este valor es aplicable a los siguientes cultivos: Plátano.
Pecuaria	De $ 40.000	Unidad	mensual	El valor es aplicable a una vaca con su cría
Pecuaria	De $ 30.000	Unidad	mensual	El valor es aplicable a una vaca sin cría.

Fuente: UPRA (2023).

4.19.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Puerto Escondido

Los usos del suelo predominante en las tierras rurales agropecuarias del Municipio de Puerto Escondido siendo la actividad pecuaria representada en la ganadería bovina la que ocupa el primer renglón en el Municipio, de igual manera la agricultura representada en cultivos de plátano, maíz, arroz, yuca, ñame y palma ocupan renglones importantes en la economía local.

Existe una inadecuada explotación turística en el municipio ya que no se están explotando de manera adecuada los 27 kilómetros de playa colindante con el océano atlántico.

La actividades pecuaria y agropecuaria se fortalecen positivamente por la presencia de asociaciones y agremiaciones en la región como lo son asociaciones de mujeres de ganaderas, agrícolas y artesanales, entre otras. En términos generales los cultivos de subsistencia o baja escala están representados por

cultivos como yuca dulce, maíz, ñame, establecidos en pequeñas áreas que están correlacionadas con el bajo nivel de tecnificación y precios comerciales de la tierra rural predominantemente bajos.

En terrenos propios o en alquiler, existe un mercado de arrendamiento independientemente de si es para la ganadería o agricultura, este último con precios por hectárea que oscilan entre el $800.000 y el $ 1.000.000 pesos anuales, mientras que arriendos para ganado bovino varía entre $ 30.000 y $ 40.000 dependiendo si la vaca tiene su cría o si es sin cría.

En cuanto, las variables que más inciden en los precios del mercado de tierras en el Municipio de Puerto Escondido se pueden tener en cuenta los siguientes aspectos:

El pésimo estado de las vías terciarias en gran parte de las zonas rurales del municipio de Puerto Escondido es una constante y dificulta de manera significativa la comercialización de los productos agropecuarios. De igual manera la cercanía a vías principales (nacionales) permite menores recorridos a los centros de acopio y reduce costos en el transporte de los productos e insumos agropecuarios.

No existe relevo generacional ya que los jóvenes migran hacia otras ciudades en busca de una mejor educación o mejores condiciones de empleo, a pesar de los esfuerzos y programas municipales para retener a los jóvenes en Puerto Escondido.

La informalidad en la tenencia de la tierra es una constante en el Municipio llegando a un 80% y en la mayoría de los casos no refleja un valor diferencial significativo en relación con la oferta de la tierra que presenta un carácter formal representado en títulos que acreditan el derecho a la propiedad.

El orden público en algunas zonas del municipio ha influenciado directamente en el precio de la tierra rural, aunque la situación ha mejorado en los últimos años en el pensamiento colectivo este aspecto aún ejerce una influencia muy grande.

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

4.20. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Puerto Libertador

4.20.1. Dimensión contextual

Puerto Libertador es un municipio localizado en el departamento de Córdoba, a unos 170,00 kilómetros de la capital Montería. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado al suroriente del departamento, dentro de la cuenca alta del río San Jorge, en la que confluyen tres microcuencas importantes de los ríos San Pedro, San Juan y Uré. Hace parte de la gran región conocida como la Mojana, caracterizada por configurar un complejo de humedales debido a la influencia con los ríos Cauca, Magdalena y San Jorge. Puerto Libertador limita al norte con el río San Jorge que lo separa del municipio de Montelíbano; al sur con Ituango (departamento de Antioquia); al este con San José de Uré y el departamento de Antioquia; y al oeste con el río San Jorge que lo separa del municipio de Montelíbano. Se oficializa como municipio mediante la ordenanza No.006 de 1° de noviembre de 1980, antes era corregimiento del municipio de Montelíbano y era denominado Bijao.

El municipio de Puerto Libertador se encuentra a una altura promedio de 90 metros sobre el nivel del mar, sin embargo, su relieve montañoso presenta alturas que alcanzan 1.500ms.n.m., correspondientes a las serranías de San Jerónimo y Ayapel. Las zonas más planas se encuentran hacia la parte norte del municipio. Sus tierras se reparten en los pisos térmicos cálido, templado y frío,

con características de selva húmeda tropical y pendientes que oscilan entre 3 y 75%. La temperatura promedio en Puerto Libertador es de 27 °C a lo largo del año. 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 del municipio de Puerto Libertador 2020 -2023, la precipitación promedio es de 3.000 mm, es unimodal. Como factores limitantes de la producción agrícola y pecuaria se consideran, las elevadas temperaturas y la distribución inadecuada del régimen de lluvias.

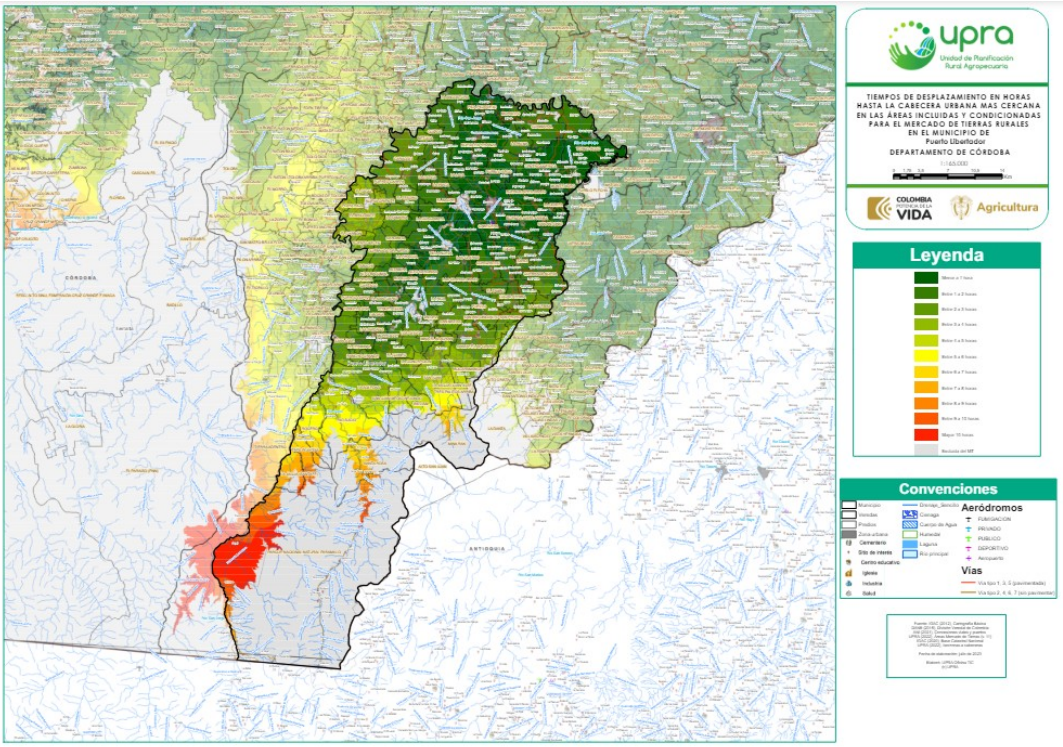
Según el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT), la principal red hidrográfica de la zona la constituye el sistema hidrográfico que está representado por la cuenca alta del río San Jorge, con sus afluentes.

Tiene una extensión de 165.073,13 ha y una población de 43,575 habitantes (DANE, 2018a), de las cuales el 53,20% se localiza en área rural. En el municipio se encuentran identificados los siguientes grupos étnicos: Indígenas (5.815 Hab.), afrocolombianos (548 Hab.) y población raizal (2 Hab.)

El municipio enfrenta diversos riesgos ambientales por el desarrollo de actividades antrópicas, tales como explotación artesanal de oro, carbón arena y balastro, maderera, las cuales generan erosión, deforestación, sedimentación, contaminación por residuos químicos y vertimientos de sólidos, y disminución del recurso pesquero. Además, se presentan riesgos de inundación.

El acceso al municipio de Puerto Libertador se realiza por vía pavimentada. Tomando la carretera que conduce de Montería a Medellín, se toma desvío a Caucasia, se sigue a Montelíbano y 45 minutos después se llega a la cabecera municipal. El 60% de las vías que conectan la cabecera municipal de Puerto Libertador con los corregimientos se encuentran en buen estado. Mientras que las vías que conducen a las veredas y centros poblados están en regular o mal estado. La mayor dificultad de acceso por falta de vías se da hacia el norte del municipio, específicamente en las veredas San Jorge, Fuentes, Juan José y San Juan.

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



Fuente: UPRA (2023)

Con relación a los servicios públicos del área rural: El servicio de energía eléctrica tiene una cobertura del 80% y la empresa distribuidora es Afinia grupo EPM; la vereda Juan José carece de este servicio.

El servicio de agua tiene una cobertura del 60% en la zona rural, el líquido es tomado directamente de las quebradas y ríos en la parte alta, es decir, no es potable; hay un acueducto regional que cubre los corregimientos: Brillante, Belén y Puerto Carepa.

El servicio de comunicaciones e internet tiene una cobertura del 30% con mala señal; algunos colegios veredales les llega señal de forma regular. Los operadores que existen en el municipio son: Claro, Wom y Tigo.

El municipio cuenta con la presencia institucional del Banco Agrario, operadores bancarios de Bancolombia, Juzgados, Defensoría del Pueblo, Personería, Instituto Colombiano de Bienestar familiar, Unidad de Atención y Reparación Integral de las Víctimas UARIV y Organizaciones de Sociedad Civil.

El SENA no tiene sede, pero hace presencia con oferta de programas de capacitación variados, incluyendo los referentes a la parte agropecuaria.

El municipio dispone de cinco instituciones educativas en la zona rural, además de diez centros de salud y un hospital de segundo nivel en la cabecera municipal.

No existen distritos de riego en el municipio de Puerto Libertador.

En la actualidad existen 35 asociaciones que desarrollan diferentes tipos de actividades, entre las que se destacan la piscicultura y el reciclaje de PET comercializado en Medellín (sin procesar).

En cuanto a los jóvenes, hay presencia de instituciones educativas tanto en la cabecera como en algunos corregimientos y veredas, donde tienen la 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 principalmente enfocados a la piscicultura, recibiendo apoyo con capital semilla para sus emprendimientos, 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, 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 en el municipio de Puerto Libertador. 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.

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

4.20.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

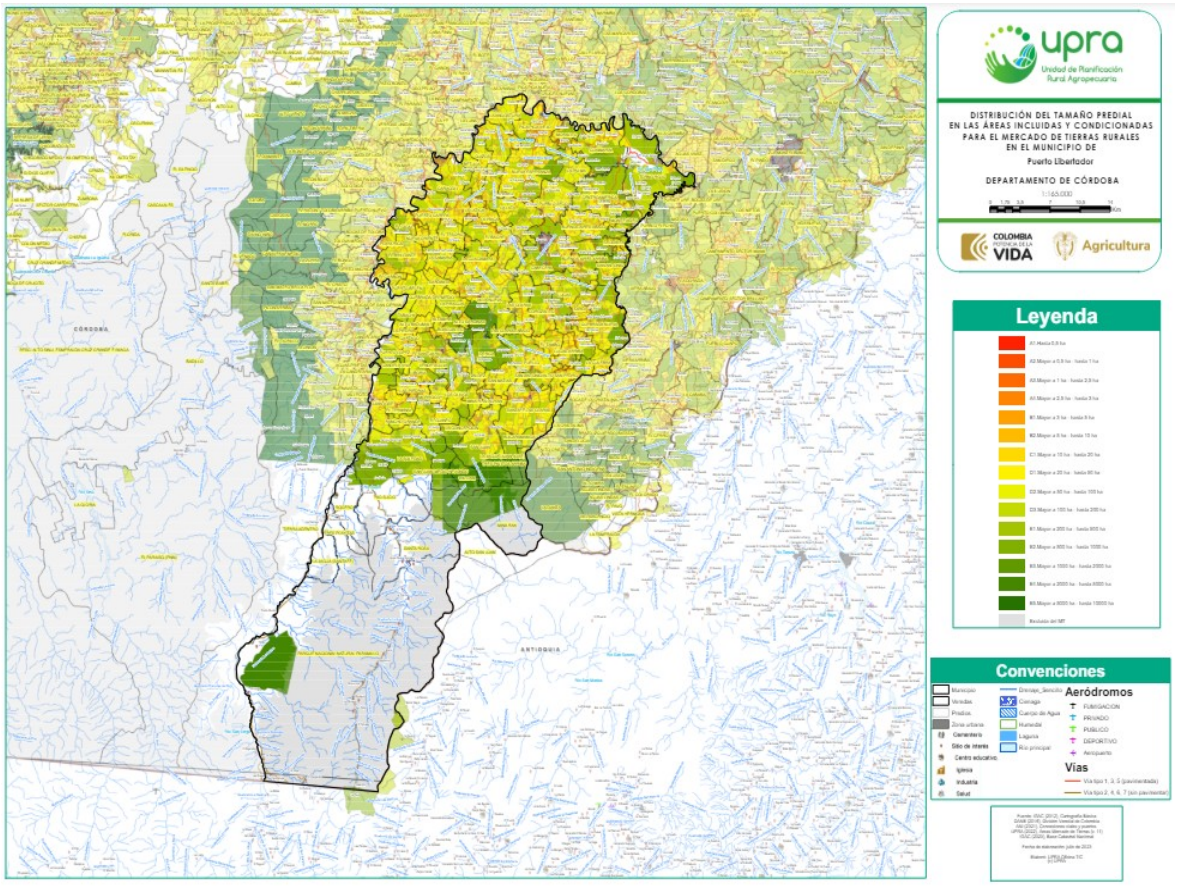
En general el municipio de Puerto Libertador tiene un nivel medio de informalidad en la tenencia de la tierra, aproximadamente se calcula en un 70% (UPRA, 2020b). Muchas negociaciones se realizan sin títulos formales, a través de carta - venta.

El tamaño de la UAF está en 35,00 Ha., lo que está por debajo se considera pequeño productor, lo que está en 75 Ha. es considerado como mediano productor y se localizan en las zonas de Juan José, San Juan, Santa Fe de Las claras, Brillante y Belén. Los sectores aledaños a la cabecera municipal disponen de predios con áreas superiores a las 200,00 Ha, consideradas como mayores productores (Centro América y Torno Rojo).

Puerto Libertador 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 0,5 y 2,5 ha y 20 -50 ha.

Figura 46. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Puerto Libertador



Fuente: UPRA (2023)

4.20.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

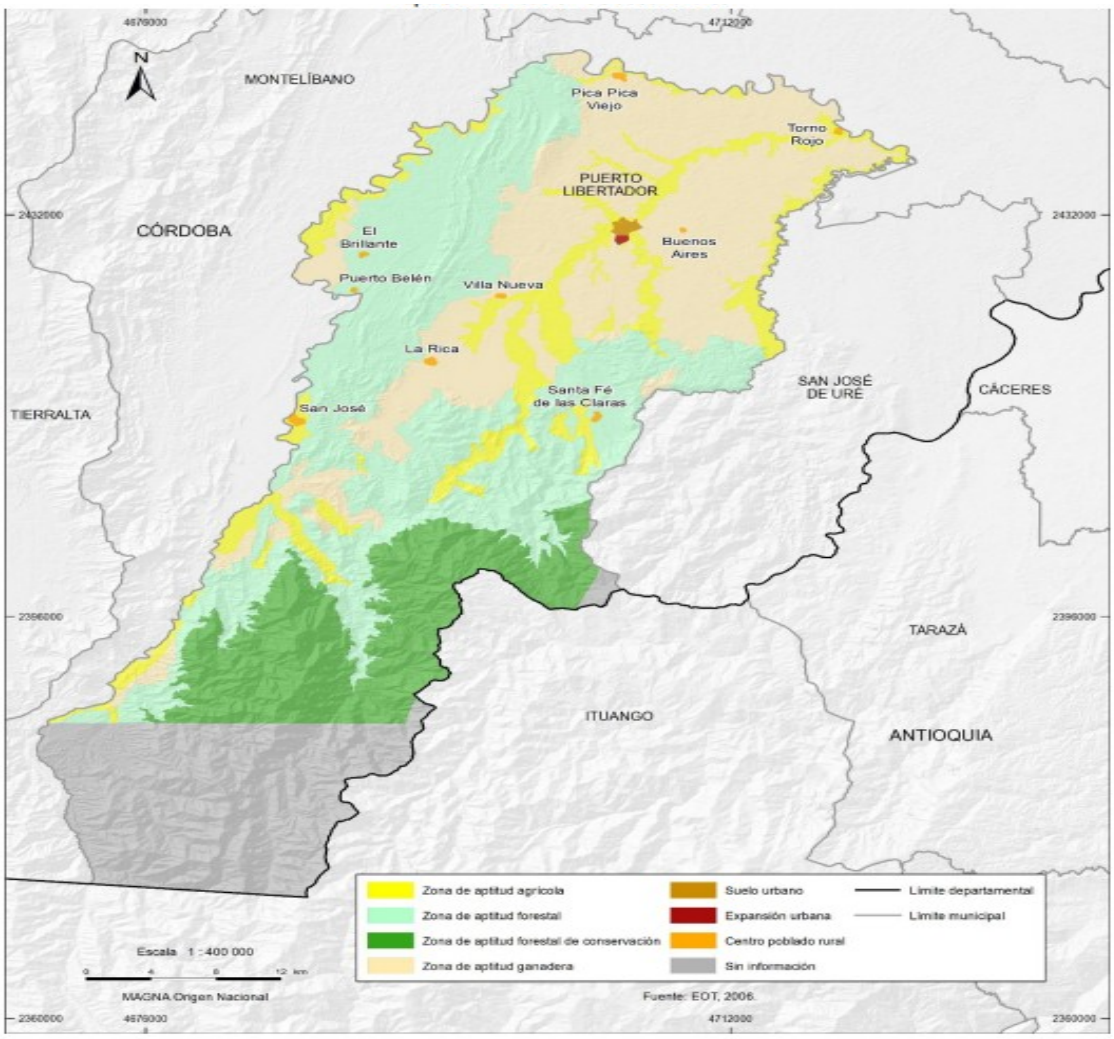
Mediante el acuerdo No.003 de 2006 "Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal 2006 -2019 de Puerto Libertador, Departamento de Córdoba, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio".

Tabla 38. Usos del suelo rural municipio de Puerto Libertador

Categoría de uso	Usos principales	Usos complementarios	Actividades prohibidas
Zona de uso Agrícola (Artículo 105)	Producción agrícola	-Sistema de producción agroforestal. -Sistema de producción agrosilvopastoril. -Producción acuícola -Residencial campestre	-Uso excesivo de químicos residuales. -Uso de productos explosivos. -Pastoreo excesivo. -Quema del suelo permanentemente
Zona de uso Pecuario (Artículo 105)	Producción Pecuaria	-Sistema de producción silvopastoril. -Sistema de producción agrícola de subsistencia. -Residencial campestre	-Acceso directo del ganado a las fuentes naturales de agua. -Quema del suelo permanentemente -Uso de explosivos -Pastoreo excesivo o permanente.
Zona de uso Forestal (Artículo 105)	Producción forestal parques		-Químicos residuales -Explosivos -Quema -Uso pecuario -Uso agrícola
Zona de uso Revegetalización (Artículo 105)	Producción forestal productora	-Sistema silvopastoril -Sistema agrosilvopastoril -Sistema agroforestal	-Ganadería extensiva -Quema del suelo -Químicos residuales -Agricultura cultivos limpios.
Zona de uso de Explotación Minera (Artículo 105)	Producción minera	Sistema de producción forestal	-Asentamientos humanos. -Aprovechamiento inadecuado. -Vertimiento de los residuos a los lechos de los ríos y quebradas. -Uso de explosivos inadecuados.

Fuente: Alcaldía Municipal de Puerto Libertador (2002).

Figura 47. Mapa de unidades de reglamentación de uso de suelo municipal



Fuente: Alcaldía Municipal de Puerto Libertador (2002).

En la actualidad en el municipio de Puerto Libertador hay desarrollo importante de actividad minera, principalmente carbón, níquel, cobre y oro, generando un conflicto de uso con las actividades agropecuarias.

La Agencia Nacional de Minería – ANM, reporta la presencia de títulos mineros activos, que en conjunto afectan el 23,7% del territorio, principalmente para la extracción de metales preciosos, carbón y materiales para construcción; la mayor parte de títulos son de mediana o gran escala, también se identifica una

porción significativa de títulos suspendidos (4,3 %), con la destinación para extracción de los mismos minerales antes descritos.

En lo que respecta a los bloques de exploración y explotación petrolera, la Agencia Nacional de Hidrocarburos (ANH) no reporta para el año 2020 áreas en producción, exploración o explotación; aun cuando la mitad superior del municipio se categoriza como área disponible.

Las actividades, turística e industrial son muy incipientes y no generan ningún tipo de conflicto de uso con relación a la actividad agropecuaria

4.20.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

Los habitantes de Puerto Libertador mantienen vínculos estrechos con las actividades del campo, de donde obtienen ingresos con el desarrollo de actividades agropecuarias tradicionales, con cultivos de yuca, arroz, plátano, maíz, entre otros, la cría de ganado bovino de doble propósito; así como de actividades ilegales como el cultivo de coca (Observatorio de Drogas de Colombia (ODC), 2022), la extracción maderera, y la minería de carbón y oro. Sin embargo, la producción agrícola es baja ya que se desarrolla principalmente bajo el sistema tradicional sin ningún tipo de tecnificación y con mano de obra familiar, que redunda en la poca comercialización y favorece el empleo informal, condición de empleabilidad que prevalece en el municipio y principalmente en el área rural, donde alcanza un poco más del 91% de los hogares, lo que ahonda el estado de pobreza en el que viven cerca de 68 de cada 100 hogares del campo.

Consultado el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales 2019-2022, elaborado por la UPRA, con base en la información suministrada por municipios, SICA de la Federación Nacional de Cafeteros, ENAM-DANE y Fedearroz; y agremiaciones de productores locales, entre otros. Se tiene que para el año 2022 el municipio de Puerto Libertador registró la mayor producción en los siguientes cultivos:

Tabla 39. Área y rendimiento de los principales cultivos en Puerto Libertador

Cultivo	Área Cosechada Ha/año	Rendimiento Ton/Ha
Maíz Amarillo tradicional	1025,00	1,02
Arroz secano (Manual)	900,00	2,50
Yuca consumo en fresco	400,00	10,00
Arroz secano (Mecanizado)	350,00	4,60

Fuente: UPRA (2022).

De acuerdo con la investigación directa en el municipio, para 2023 se destacan otros cultivos en el municipio de Puerto Libertador, entre ellos:

Tabla 40. Otros cultivos en Puerto Libertador

Cultivo	Observación
Plátano	Aproximadamente 600,00 Ha. cultivadas, principalmente en la zona norte del municipio, en la ribera del río San Jorge (Juan José, Brillante, Belén, Puerto Carepa). Se comercializa en Montería.
Caucho	Aproximadamente 450,00 Ha. Se encuentra distribuido en todo el municipio y es comercializado en Antioquia a través de una asociación local.
Teca	Existen cultivadas unas 5.000,00 Ha. Está en manos de una reforestadora que corta y resiembra. El cultivo se encuentra establecido cerca de la cabecera municipal y en los sectores de Villanueva y Corozalito.
Cacao	Aproximadamente 250,00 Ha. Puerto Libertador es apto para el desarrollo de este cultivo y su calidad es tipo exportación. Se encuentra distribuido en todo el municipio y es comercializado a través de una asociación local
Yuca industrial	Es un cultivo que ha ido extendiéndose, se calculan una 100,00 a 120,00 Ha cultivadas en todo el municipio, sin embargo, tienen la limitante de los escases de semillas en todo el departamento. Dentro del municipio existe una empresa que se encarga del procesamiento.
Sacha inchi	Aproximadamente 150,00 Ha. En el municipio existe una extractora del aceite de esta planta.

Fuente: Investigación directa con actores municipales

En cuanto a la ganadería, en Puerto Libertador hay presencia de unas 6.000 reces, principalmente Holstein Cebú y Girolando, distribuidas en todo el

municipio, para doble propósito. La producción de leche es de unos 3.000 litros diarios y es comercializada en el municipio de Planeta Rica donde se localizan dos empresas procesadoras grandes de lácteos (Colanta y Proleche). La capacidad de carga es de 1,5 Cab/Ha.

Otra actividad por destacar en Puerto Libertador es la piscicultura, se cultiva principalmente cachama y bocachico, con una producción aproximada de 8,00 toneladas al mes, la cual se comercializa en la ciudad de Montería y en diferentes municipios de Antioquia.

El valor del jornal en el municipio de Puerto Libertador oscila entre los $30.000 y $35.000, sin alimentación, el horario habitualmente es de 7:00am a 12:00am y 1:00pm a 4:00pm.

4.20.5. Dimensión económica

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

Mayor de 3 hasta 5 millones por hectárea: Son tierras aledañas al Parque Nacional Natural Paramillo, predomina el relieve, Ligeramente escarpado, moderadamente escarpado, con pendientes de 25-50% y 50-75%. Suelos con capacidad productiva mala, regular y mediana, con valores potenciales entre 27 - 34 y entre 53 – 58 puntos, aptos para agricultura. Sectores alejados del casco urbano, con vías muy malas o sin vías, localizado al sur oriente del municipio.

Mayor de 5 hasta 8 millones por hectárea: Tierras con topografía moderadamente escarpada, con pendiente de 50-75%. Suelos con capacidad productiva de regular a mala, con valor potencial predominante entre 35 - 40 puntos, aptos para la agricultura, con vías malas, localizado al nororiente y parte central del municipio.

Mayor de 8 hasta 10 millones por hectárea: Tierras con topografía ligeramente inclinada, fuertemente inclinada, ligeramente escarpado y moderadamente escarpado, con pendientes de 3-7%, 12-25%, 25-50% y 50-

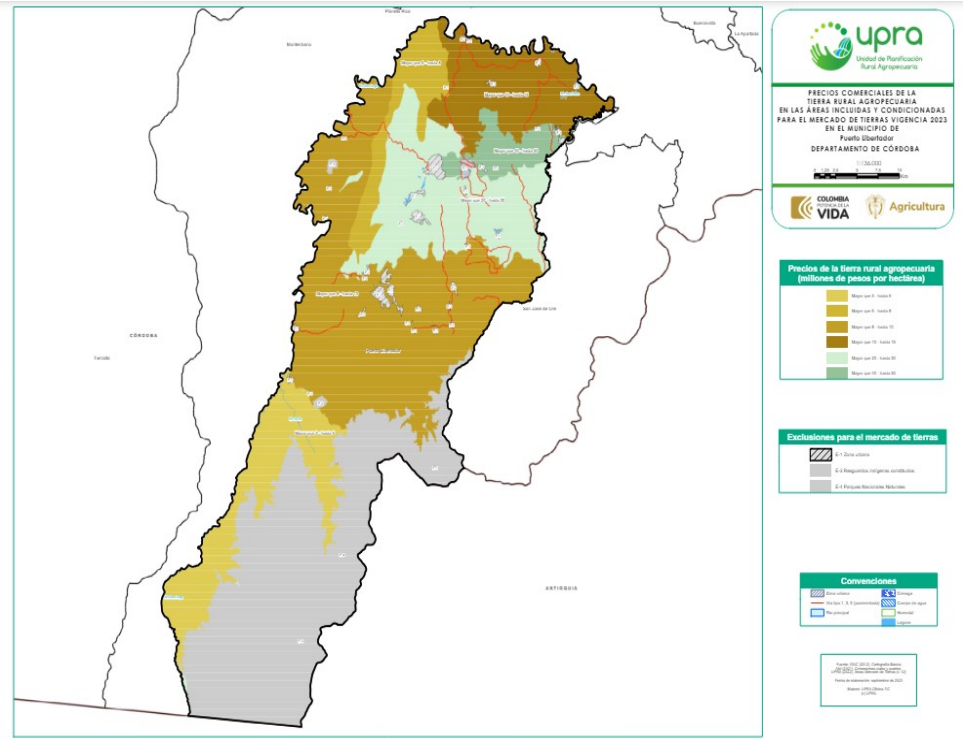
75% respectivamente. Suelos con capacidad productiva de regular a mala, regular, moderadamente buena y muy buena, con valores potenciales entre 35 - 40, 41 – 46, 64 – 69 y 77 – 84 puntos, aptos para la agricultura y ganadería. Sectores alejados del casco urbano, con vías regulares, localizado al norte del municipio.

Mayor de 10 hasta 15 millones por hectárea: Tierras con topografía plano inundable, ligeramente inclinado y moderadamente inclinado, con pendiente 0-3%, 3-7% y 7-12% respectivamente. Suelos con capacidad productiva mediana y moderadamente buena, con valores potenciales entre 53- 58 y 64-69 puntos, aptos para la agricultura y ganadería. Sectores cercanos del casco urbano, con vías regulares a buenas.

Mayor de 20 hasta 30 millones por hectárea: Tierras con topografía plano inundable, ligeramente inclinado, moderadamente inclinado y fuertemente inclinada, con pendiente 0-3%, 3-7% y 7-12%. y 12 -25% respectivamente. Suelos con capacidad productiva mediana y moderadamente buena, con valores potenciales entre 53-58 y 64- 69 puntos, aptos para la agricultura y ganadería, buenos. Sectores cercanos del casco urbano, con vías buenas.

Mayor de 40 hasta 50 millones por hectárea: Tierras con topografía plano inundable, ligeramente inclinado, moderadamente inclinado y fuertemente inclinada, con pendiente 0-3%, 3-7% y 7-12%. y 12 -25% respectivamente. Suelos con capacidad productiva mediana, moderadamente buena a mediana y moderadamente buena, con valores potenciales entre 53 - 58, 59 - 63 y 64 - 69 puntos, aptos para la agricultura y ganadería, buenos. Sectores cercanos del casco urbano, con vías buenas.

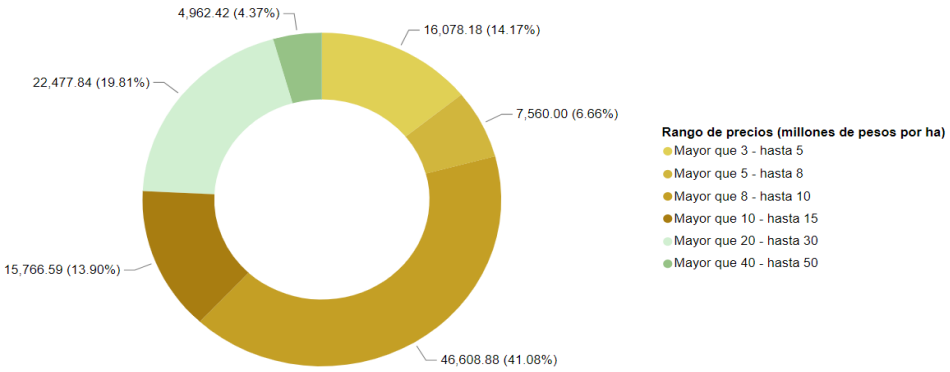
Figura 48. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Puerto Libertador



Fuente: UPRA (2023)

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 8 hasta 10 millones por hectárea con un 41,08% de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras.

Figura 49. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Puerto Libertador



Fuente: UPRA (2024)

Tabla 41.Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Puerto Libertador

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	16.078,18	Santa Fe, Tres Playitas, Rogero, Río Sucio, Santa Rosa	27 - 34 53 – 58 puntos	Mayor a 10 horas	500 – 1.000 ha	Agricultura
Mayor que 5 hasta 8	7.560,00	Quebrada del medio, sardinita, El Cucharo, La Samaria, El Tesoro, Quizos	35 - 40 puntos	1-2 horas	10 -50 ha	Agricultura
Mayor que 8 hasta 10	46.608,88	La Culebra, Lucas Arriba, El Tambo, Puello, San Pedro, La Cristalina, Santa Fe Las Claras, Bucaramanga, La Jagua, Tres Palitos, La Concepción, El Alacrán (mina), San Juan, San Juan Medio, La Soledad, El Guineo, Rancho Grande, El Terminal, Las Piedras, Candela Viva, El Santuario, Juan José, Puerto López, La Piedra Cartago, Tabachi, Quebrada Medio, Puerto Belén, El Brillante, Playa Rica, Nuevo Oriente, El Gigal, Puerto Carepa, Caracolí, Betulia	35 – 40 41 – 46 64 – 69 77 – 84 puntos	2-3 horas	Hasta 0,50 ha 20 - 50 ha	Agricultura y ganadería

Mayor que 10 hasta 15	15.766,59	Puente Uré, Torno Rojo, Guaimaral, La palma, Pica Pica Viejo, Moralito, Nueva Esperanza, Pueblo Seco, Las Arañas	53- 58 64-69 puntos	Menor a 1 hora	10- 50 ha	Agricultura y ganadería
Mayor que 20 hasta 30	22.477,84	La Odisea, Buenos Aires Arriba, San Antonio, Lucas, Corozalito, Las Claras, Cabecera, Villanueva, La Guacamaya, La Iraca; El Bagre, La Latica	53-58 64- 69 puntos	Menor a 1 hora	10- 50 ha	Agricultura y ganadería
Mayor que 40 hasta 50	4.962,42	Montevideo, Centro América, Buenos Aires Abajo, Pueblo Seco	53 – 58 59 - 63 64 - 69 puntos	Menor a 1 hora	10- 50 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 y ganadería.

Tabla 42.Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Puerto Libertador

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola-Arroz	$700.000	ha	Anual	Zonas planas y zonas bajas
Pecuario-Ganadería	$ 25.000 - $30.000	Cabeza	mes	Zonas planas y onduladas, con buenos pastos, vías buenas y regulares, disponibilidad de agua

Fuente: UPRA (2023)

4.20.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Puerto Libertador

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

En cuanto a la actividad agropecuaria, cabe mencionar que la principal actividad es la agricultura, cuyo principal cultivo del municipio es el Arroz (secano y mecanizado), continua en importancia el maíz, como tercer renglón está el plátano y cacao continuando con la yuca. La piscicultura artesanal, es una de las actividades económicas destacadas y se desarrolla principalmente en las riberas del río San Jorge y sus afluentes.

La concentración de la tierra en pocas manos genera inequidad y se convierte en un conflicto social en la región de Puerto Libertador. 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 del suelo, ya que hay demasiada informalidad (carencia de títulos), lo que ocasiona una baja oferta inmobiliaria y el mercado de predios se hace más cerrado principalmente entre familiares y vecinos.

En general los suelos rurales del municipio de Puerto Libertador presentan buenas condiciones agrológicas. Los valores de la tierra están ligados al acceso, la clase de suelo y a la producción agropecuaria, sin influir factores externos como el turismo y la industria. Aunque si por desarrollo de actividad minera.

La explotación minera afecta notoriamente por la contaminación ambiental de las cuencas hídricas ya que captan las corrientes de aguas fluviales provenientes de las zonas de explotación minera de oro. La contaminación es la mayor limitación para el desarrollo de los recursos piscícolas y es un aspecto negativo que afecta la salud de sus habitantes.

En el municipio de Puerto Libertador 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 por metro cuadrado, ocasionado por la baja demanda de tierras.

Referencias

Alcaldía de La Apartada. (2020). *Plan De Desarrollo Territorial Municipio De La Apartada*.

Alcaldía Municipal de La Apartada. (2016). *Esquema de Ordenamiento Territorial de municipio de La Apartada*.

Alcaldía Municipal de Los Cordobas. (2010). *Esquema De Ordenamiento Territorial 2010 - 2023*.

Alcaldía Municipal de Momil. (2020). Plan de desarrollo municipal de Momil 2020-2023 "Yo Amo a Momil". En *Plan de desarrollo municipal de Momil 2020-2023 "Yo Amo a Momil"* (pp. 883–883). https://doi.org/10.1007/978-3-030-58292-0_130678

Alcaldía Municipal de Moñitos. (2002). *Esquema de Ordenamiento Territorial*.

Alcaldía Municipal de Moñitos. (2020). *Plan Básico De Ordenamiento Territorial (PBOT) 2019 – 2031 del municipio de Moñitos*.

Alcaldia Municipal de Montelíbano. (2020). *Plan de Desarrollo Municipal de Montelíbano 2020-2023*. *15*, 340. https://montelibanocordoba.micolombiadigital.gov.co/sites/montelibanocordoba/content/files/000456/22793_pdt-montelibano-20202023.pdf

Alcaldía Municipal de Montelibano. (2019). *Plan Básico de Ordenamiento Territorial*.

Alcaldía Municipal de Planeta Rica. (2017). *Plan Basico de Ordenamiento Territorial - PBOT, municpio de Planeta Rica*.

Alcaldía Municipal de Pueblo Nuevo. (2000). *PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2000-2010*.

Alcaldía Municipal de Pueblo Nuevo. (2020). *Plan de Desarrollo Territorial Pueblo Nuevo "Compromiso de Todos"*. *11*(1), 1–14. http://scioteca.caf.com/bitstream/handle/123456789/1091/RED2017-

Eng-8ene.pdf?sequence=12&isAllowed=y%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2008.06.005%0Ahttps://www.researchgate.net/publication/305320484_SISTEM_PEMBETUNGAN_TERPUSAT_STRATEGI_MELESTARI

Alcaldía Municipal de Puerto Escondido. (2016). *Plan Básico de Ordenamiento Territorial - PBOT*. https://es.weatherspark.com/y/21568/Clima-promedio-en-Puerto-Escondido-Colombia-durante-todo-el-año

Alcaldía Municipal de Puerto Escondido. (2020). *Plan de Desarrollo Territorial 2020-2023.* (Número 192).

Alcaldía Municipal de Puerto Libertador. (2002). *Esquema de Ordenamiento Territorial 2002-2011*.

Alcaldía Municipal de Santa Cruz de Lorica. (2002). *Plan de Ordenamiento Territorial*. 1–225. https://www.gadambatillo.gob.ec/images/LOTAIP_2020/Xweb2020/PDOT_AMBATILLO_2020.pdf

CMGRD. (2012). Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres de Los Cordobas- Consejo Municipal para la Gestión del Riesgo de Desastres (CMGRD). *Consejo Municipal para la Gestión del Riesgo de Desastres*, 120. https://repositoriocdim.esap.edu.co/bitstream/handle/123456789/10336/4232-11.pdf?sequence=11&isAllowed=y

DANE. (2018a). *Censo Nacional de Población y Vivienda*. https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/censo-nacional-de-poblacion-y-vivenda-2018/cuantos-somos

DANE. (2018b). *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.

ICA. (2023). *Censo Nacional Bovino*.

IGAC. (2021). *Caracterización Territorial Municipal con fines de Catastro Multiprósito Municipio de Momil*.

TerriData. (2024). *Caracterización Municipal de Momil*. *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

Weather Spark. (2024). *El clima en Puerto Escondido, el tiempo por mes, temperatura promedio Weather Spark*. https://es.weatherspark.com/y/21568/Clima-promedio-en-Puerto-Escondido-Colombia-durante-todo-el-año