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

TOMO I

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: 5 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>.

Resumen

En procesos de planificación, principalmente donde predomina el medio rural, es importante entender las relaciones existentes entre los diferentes agentes intervinientes en el mercado de tierras rurales. En cumplimiento de su función misional, la UPRA viene adelantando la caracterización, proyectando el comportamiento y orientando la regularización de dicho mercado con el fin de generar acceso eficiente y equitativo a las tierras rurales. Identificar y analizar las variables que componen la dinámica del mercado de tierras se convierte en un elemento clave para entender las relaciones, decisiones u omisiones que dinamizan o estabilizan el mercado. El objetivo de esta investigación se centra en establecer la dinámica del mercado de tierras rurales, realizar su monitoreo, proyectar sus tendencias y ampliar la línea base nacional de precios comerciales de la Tierra Rural a Escala 1:100.000 de los municipios que comprenden el departamento de Córdoba. Se emplearon metodologías descriptivas mixtas mediante técnicas determinísticas que permitieron, entre otras, determinar los rangos de precios comerciales de la tierra como un posible sintetizador de la relación de las variables contextuales transversales.

Palabras clave: Mercado de tierras, precios, dinámica, caracterización.

Abstract

In planning processes, especially where the rural environment predominates, it is important to understand the existing relationships between the different agents involved in the rural land market. In fulfilling its mission, the UPRA has been advancing the characterization, projecting the behavior, and guiding the regulation of this market in order to generate efficient and equitable access to rural lands. Identifying and analyzing the variables that make up the dynamics of the land market become key elements in understanding the relationships, decisions, or omissions that dynamize or stabilize the market. The objective of this research is to establish the dynamics of the rural land market, monitor it, project its trends, and expand the national baseline for the commercial prices of

rural land at a scale of 1: 100,000 of the municipalities that comprise the department of Córdoba. Mixed descriptive methodologies employing deterministic techniques were used, which allowed, among other things, the determination of commercial land price ranges as a possible synthesizer of the relationship of transversal contextual variables.

Keywords: Land market, prices, dynamics, characterization.

UPRA

Tabla de contenido

Resumen **2**

Abstract 2

Tabla de contenido **4**

Índice de tablas **8**

Índice de figuras **11**

Lista de siglas y abreviaturas **15**

Glosario **16**

1. Introducción **18**

1.1. Objetivos 19

1.1.1. Objetivo general 19

1.1.2. Objetivos específicos 19

Limitaciones y Alcance 20

2. Antecedentes **21**

3. Marco de referencia **24**

4. Metodología **30**

4.1. Trabajo preliminar 31

4.2. Trabajo de campo 33

4.3. Postproceso 33

4.4. Productos 34

4.5. Socialización y divulgación 34

5. Caracterización de la dinámica del mercado de tierras rurales **35**

5.1. Dinámica del mercado de tierras rurales del departamento de Córdoba. ..35

5.1.1. Dinámica del Mercado Inmobiliario de Tierras: 35

5.1.2. Índice de Informalidad en la Tenencia de la Tierra Rural 38

5.1.3. Categoría De Ruralidad 39

5.1.4. Unidad física homogénea (Valor potencial) 42

5.1.5. Dinámica de la Economía en Córdoba 44

5.1.6. Riesgo de Victimización 45

5.1.7. Tiempos de desplazamiento a las cabeceras urbanas 47

5.1.8. Distribución de Tamaño Predial 50

5.1.9. Precio (Valores Unitarios de Terreno).....52
5.2. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Montería.....62
5.2.1. Dimensión contextual.....62
5.2.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....69
5.2.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....70
5.2.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....73
5.2.5. Dimensión económica.....75
5.2.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Montería 84
5.3. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Ayapel.....86
5.3.1. Dimensión contextual.....86
5.3.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....89
5.3.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....91
5.3.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....93
5.3.5. Dimensión económica.....94
5.3.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Ayapel 101
5.4. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Buenavista...102
5.4.1. Dimensión contextual.....102
5.4.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....106
5.4.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....107
5.4.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....111
5.4.5. Dimensión económica.....114
5.4.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Buenavista.....118
5.5. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Canalete.....120
5.5.1. Dimensión contextual.....120
5.5.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....127
5.5.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....129
5.5.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....131
5.5.5. Dimensión económica.....133

5.5.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Canalete 137
5.6. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Cereté.....139
5.6.1. Dimensión contextual.....139
5.6.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....144
5.6.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....145
5.6.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....147
5.6.5. Dimensión económica.....149
5.6.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Cereté 155
5.7. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Chima.....157
5.7.1. Dimensión contextual.....157
5.7.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....162
5.7.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....164
5.7.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....166
5.7.5. Dimensión económica.....168
5.7.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Chima 172
5.8. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Chinú.....175
5.8.1. Dimensión contextual.....175
5.8.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....179
5.8.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....180
5.8.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....183
5.8.5. Dimensión económica.....184
5.8.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Chinú 188
5.9. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Ciénaga de Oro 189
5.9.1. Dimensión contextual.....189
5.9.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....193
5.9.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....194
5.9.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....195

5.9.5. Dimensión económica.....196
5.9.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Ciénaga de Oro.....204
5.10. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Cotorra.....206
5.10.1. Dimensión contextual.....206
5.10.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural.....210
5.10.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural.....211
5.10.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario.....212
5.10.5. Dimensión económica.....213
5.10.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Cotorra 217
Referencias.....219

UPRA

Índice de tablas

Tabla 1. Dimensiones de la dinámica del mercado de tierras rurales.....36
Tabla 2. Categorías de ruralidad en los municipios del departamento de Córdoba 40
Tabla 3. Distribución de área por clase de tierra en el departamento de Córdoba 43
Tabla 4. Tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana.....47
Tabla 5. Distribución de tamaño predial en el departamento de Córdoba.....50
Tabla 6. Rangos de precios comerciales de la tierra rural determinados en el departamento de Córdoba.....53
Tabla 7. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el departamento de Córdoba.....55
Tabla 8. Distritos de Riego en el departamento de Córdoba.....59
Tabla 9. Usos del suelo rural del municipio de Montería.....70
Tabla 10. Área y rendimiento de los principales cultivos en Montería.....74
Tabla 11. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Montería.....79
Tabla 12. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Montería.....84
Tabla 13. Usos normados PBOT del municipio de Ayapel.....91
Tabla 14. Área y rendimiento de los principales cultivos en Ayapel – Córdoba 94
Tabla 15. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Ayapel.....98
Tabla 16. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Ayapel.....100
Tabla 17. Usos del suelo rural del municipio de Buenavista.....108
Tabla 18. Área y rendimiento de los principales cultivos en Buenavista.....111
Tabla 19. Costo de establecimiento de los principales cultivos en Buenavista 112
Tabla 20. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Buenavista.....117

Tabla 21. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Buenavista.....118
Tabla 22. Usos del suelo rural en el municipio de Canalete.....129
Tabla 23. Área y rendimiento de los principales cultivos en Canalete.....133
Tabla 24. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Canalete.....136
Tabla 25. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Canalete.....137
Tabla 26. Usos del suelo rural en el municipio de Cereté.....145
Tabla 27. Área y rendimiento de los principales cultivos en Cereté.....148
Tabla 28. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Cereté.....152
Tabla 29. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Cereté.....155
Tabla 30. Usos del suelo rural del municipio de Chima.....165
Tabla 31. Principales Actividades Agrícolas en el municipio de Chima, Córdoba 167
Tabla 32. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Chima.....171
Tabla 33. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Chima, Córdoba.....172
Tabla 34. Tabla de usos de suelo rural municipio de Chinú.....180
Tabla 35. Área y rendimiento de los principales cultivos en Chinú.....183
Tabla 36. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Chinú.....187
Tabla 37. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Chinú.....188
Tabla 38. Área y rendimiento de los principales cultivos en Ciénaga de Oro. 196
Tabla 39. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Ciénaga de Oro.....202
Tabla 40. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Ciénaga de Oro.....204

Tabla 41. Tabla de usos de suelo rural del municipio de Cotorra.....211
Tabla 42. Área y rendimiento de los principales cultivos en municipio de Cotorra 212
Tabla 43. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Cotorra.....216
Tabla 44. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Cotorra.....217

UPRA

Índice de figuras

Figura 1. Mapa de la línea base nacional de rangos de precios comerciales de la tierra rural en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras 23
Figura 2. Normatividad del mercado de tierras rurales agropecuarias en Colombia.....27
Figura 3. Etapas de abordaje para la caracterización de la dinámica del mercado de tierras rurales en Colombia.....31
Figura 4. Índice de Informalidad en la tenencia de la tierra en los municipios del departamento de Córdoba.....39
Figura 5. Distribución porcentual de municipios por categoría de ruralidad en el departamento de Córdoba.....41
Figura 6. Clasificación de valor potencial.....42
Figura 7. Índice de riesgo de victimización por municipio en el departamento de Córdoba.....46
Figura 8. Mapa de la red vial del departamento de Córdoba.....49
Figura 9. Distribución porcentual del área de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el departamento de Córdoba.....53
Figura 10. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en el departamento de Córdoba.....54
Figura 11. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Montería.....64
Figura 12. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Montería 70
Figura 13. Mapa usos del suelo rural del municipio de Monteria.....72
Figura 14. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Montería 77
Figura 15. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Montería.....78
Figura 16. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Ayapel.....88
Figura 17. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Ayapel 90

Figura 18. Mapa usos de suelo rural del municipio de Ayapel.....92
Figura 19. Mapa de Rangos de precios comerciales de la tierra rural en Ayapel 96
Figura 20. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Ayapel.....97
Figura 21. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Buenavista.....104
Figura 22. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Buenavista 107
Figura 23. Mapa de usos del suelo rural en el municipio de Buenavista.....109
Figura 24. Mapa de conflicto de uso del suelo rural en el municipio de Buenavista 110
Figura 25. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Buenavista 115
Figura 26. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Buenavista.....116
Figura 27. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Albania.....123
Figura 28. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Canalete 128
Figura 29. Mapa usos del suelo rural en el municipio de Canalete.....130
Figura 30. Mapa de Rangos de precios comerciales de la tierra rural en Canalete 134
Figura 31. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Canalete.....135
Figura 32. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en.....141
Figura 33. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Cereté 145
Figura 34. Mapa usos del suelo rural del municipio de Cereté.....147
Figura 35. Mapa de Rangos de precios comerciales de la tierra rural en Cereté. 151

Figura 36. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Cereté.....151
Figura 37. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Chima.....160
Figura 38. Distribución de tamaño predial en el municipio de Chima.....163
Figura 39. Mapa de determinantes Ordenamiento Territorial en el municipio de Chima.....165
Figura 40. Mapa de Rangos de precios comerciales de la tierra rural en Chima 169
Figura 41. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Chima.....170
Figura 42. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Chinú.....177
Figura 43. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Chinú 179
Figura 44. Mapa de Rangos de precios comerciales de la tierra rural en Chinú 185
Figura 45. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Chinú.....186
Figura 46. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Ciénaga de Oro.....191
Figura 47. Ubicación Distrito de Riego dentro del municipio de Ciénaga de Oro 192
Figura 48. Distribución de tamaño predial en el municipio de Ciénaga de Oro 193
Figura 49. Mapa de Rangos de precios comerciales de la tierra rural en de ciénaga de Oro.....200
Figura 50. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Ciénaga de Oro.....201
Figura 51. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Cotorra.....208
Figura 52. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Cotorra 210

Figura 53. Mapa de Rangos de precios comerciales de la tierra rural en Cotorra 214
Figura 54. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Cotorra.....215

Lista de siglas y abreviaturas

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

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

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

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

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

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

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

Divipola: nomenclatura estandarizada, diseñada por el DANE para la identificación de Entidades Territoriales (departamentos, distritos y municipios),

Áreas No Municipalizadas y Centros Poblados, mediante la asignación de un código numérico único a cada una de estas unidades territoriales (DANE, s/f).

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

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

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

Predio: En el ámbito de la gestión catastral, es el inmueble con o sin título registrado, no separado por otro predio, con o sin construcciones y/o edificaciones y vinculado con personas naturales o jurídicas, según su relación de tenencia: propietario, poseedor u ocupante (IGAC, 2020).

Valor potencial: índice numérico utilizado como indicador de la calidad de las tierras obtenido con base en la cuantificación de algunas variables relacionadas con las condiciones agronómicas de los suelos, el clima y el relieve (IGAC, 2023a).

1. Introducción

La UPRA dentro de su misionalidad de planificar, producir lineamientos e indicadores y criterios técnicos, desarrolló la caracterización de la dinámica del mercado de tierras rurales agropecuarias y determinó los rangos de precios comerciales a escala 1:100.000, de los municipios del departamento de Córdoba.

Dentro de las problemáticas identificadas en las zonas rurales del departamento, se destaca la ausencia de bases consolidadas de información territorial que permitan analizar diversas variables para la toma de decisiones a nivel de políticas públicas de mercado de tierras, sumado a la informalidad en la tenencia de la tierra, distribución de la propiedad e inequidad en el acceso y aprovechamiento del suelo con vocación agropecuaria.

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

Mediante fuentes secundarias se refuerzan los análisis a partir de lo dispuesto por entidades como el IGAC, la SAE, la ANI, la ANT, DANE, DNP, Ecopetrol, CISA, entre otras. Seguidamente se realiza el pos proceso de la información, se generan los productos y se disponen en las principales plataformas digitales de la Entidad.

Con esta investigación se pretende describir la dinámica del mercado de tierras rurales a nivel municipal y departamental, que puedan servir como insumo para la toma de decisiones e implementación de las políticas públicas enfocadas en el sector agropecuario, así como en los planes, programas y proyectos priorizados por el estado

El documento se encuentra estructurado en cinco capítulos que atienden operativa y secuencialmente los objetivos planteados. En un primer capítulo se presentan los antecedentes que ilustran los principales avances en materia de mercado de tierras rurales en el país, la cobertura actual tanto total como parcial para cada departamento y las vigencias de elaboración de los estudios.

En el segundo capítulo se presenta el marco de referencia que instruye de manera cronológica la normatividad vigente y da sustento legal a las áreas para el mercado de tierras rurales en Colombia. El tercer capítulo detalla la metodología de la investigación, precisando las fases y actividades que han sido abordadas para el alcance de cada objetivo planteado.

En los dos capítulos siguientes se desarrollan las fases descritas en el capítulo tres. En primer orden, en el cuarto capítulo se desarrolla la caracterización, se identifica la dinámica y se determinan los precios comerciales de la tierra rural en cada uno de los municipios del departamento. Finalmente, se presentan las principales conclusiones y recomendaciones.

1.1. Objetivos

1.1.1. Objetivo general

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

1.1.2. Objetivos específicos

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

Limitaciones y Alcance

A partir el levantamiento de información mediante métodos directos e indirectos realizados durante la fase de campo, se realizará una caracterización del mercado de tierras rurales para el departamento de Córdoba, mediante la cual se dará cuenta de variables que inciden en la dinámica del mercado y la formación de los rangos de precios comerciales de la tierra rural; estos últimos son establecidos utilizando una escala general 1:100.000 y se constituyen en una zonificación de precios comerciales de la tierra rural que no debe ser usada para determinan avalúos puntuales, ni como base gravable para la liquidación de impuestos.

De otro lado, las zonas establecidas, no deben ser entendidas como zonas geoeconómicas en el marco del catastro multipropósito, ni mucho menos como zonas que reglamenten o sustituyan los usos reglamentados del suelo rural.

2. Antecedentes

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

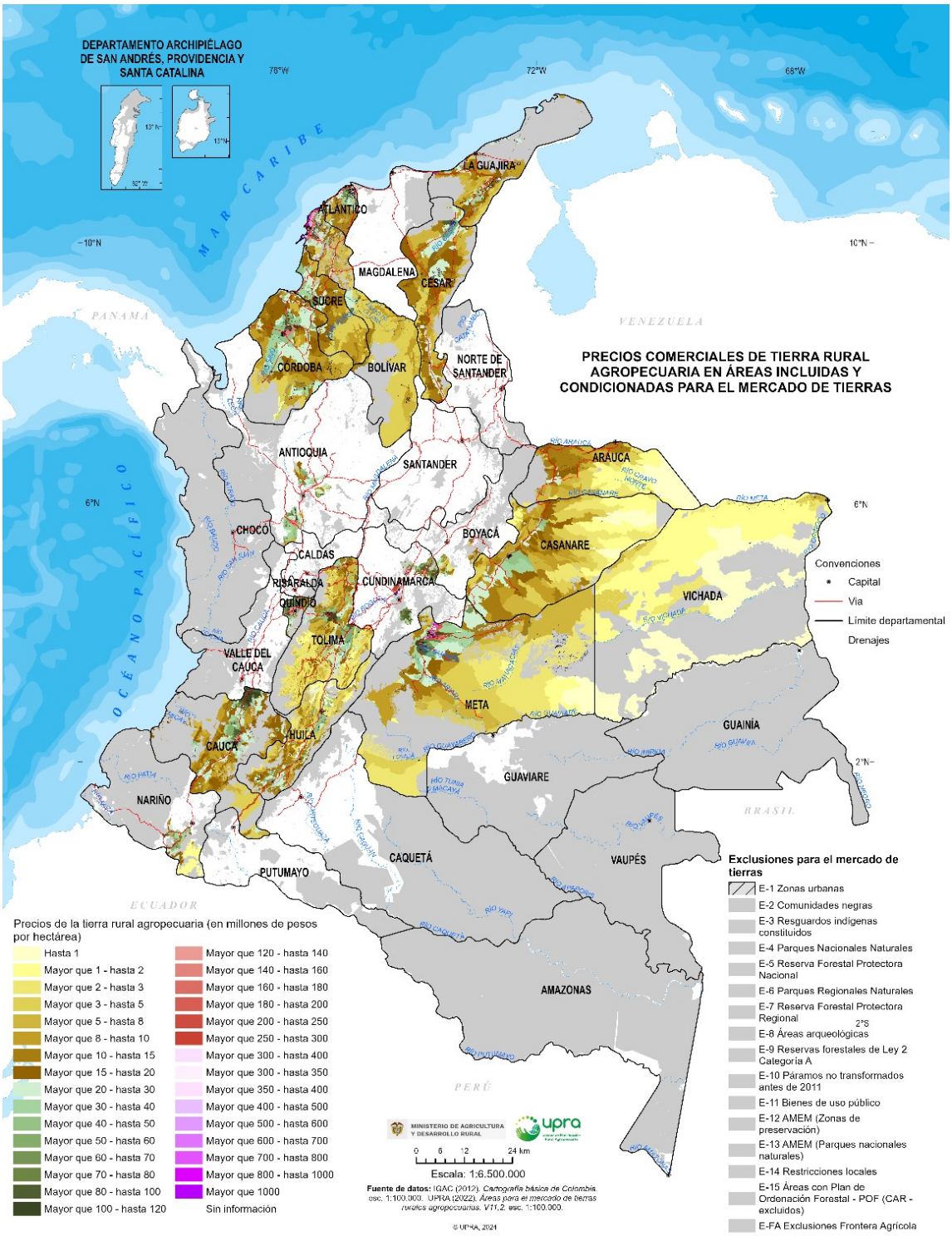
A partir de lo anterior, la UPRA ha denominado la regularización del mercado de tierras al conjunto de intervenciones estatales tendientes a: a) facilitar el acceso y la retención de la tierra a los sujetos beneficiarios de las políticas de tierras rurales; b) definir las densidades rurales; c) reducir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

A partir del análisis de variables de las cinco dimensiones de la dinámica del mercado de tierras rurales (contextual, ordenamiento territorial, ordenamiento productivo, ordenamiento de la propiedad y económico), se establecen polígonos con características semejantes que permiten reflejar rangos de valor de tierra y que son elaborados con base en las metodologías legales vigentes en materia de valuación de precios comerciales de la tierra en Colombia.

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

A corte de 2023, la UPRA ha analizado la dinámica de mercado de tierras rurales para 18 departamentos, 14 con cobertura total (Arauca (2022), Atlántico (2018), Bolívar (2023), Casanare (2022), Cauca (2023), Cesar (2023), Córdoba (2023), Huila (2018), La Guajira (2023), Meta (2022), Quindío (2018), Sucre (2023), Tolima (2017) y Vichada (2022)) y el restante (Antioquia (2017), Boyacá (2015/2021), Cundinamarca (2016/2022) y Nariño (2017)) con cobertura parcial para un total de 415 municipios que corresponden aproximadamente a 31 millones de hectáreas de las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras rurales.

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



Fuente: UPRA (2023).

3. Marco de referencia

El artículo 58 de la Constitución Política de Colombia garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, y además señala que la propiedad es una **función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica**. Así las cosas, el derecho de propiedad privada tiene limitaciones, luego, no es absoluto.

Para precisar la función social en la propiedad rural, esta corresponde a la obligación del propietario de la tierra para que la haga productiva, tal como lo señaló la Corte Constitucional en Sentencia 223 (CConst, 1994):

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

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

En este sentido, la Ley 160 de 1994 creó el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, ordenó un subsidio para la adquisición de tierras y propuso la reforma del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria (Incora), entre otras disposiciones. Esta Ley presenta la tierra como factor productivo, y tiene dentro de sus objetivos promover y consolidar la paz a través de mecanismos encaminados a lograr la justicia social e incrementar el volumen global de la producción agrícola, aumentando la productividad de las exportaciones (DNP, 2022).

En relación con la consolidación de la paz resulta fundamental el Acuerdo Final para la terminación del conflicto y la construcción de una paz estable y duradera, que en el punto uno el cual contiene el acuerdo de Reforma Rural Integral (RRI), se señala en el numeral 1.3.3.1 la búsqueda del fortalecimiento de las capacidades productivas y de las condiciones de acceso a los instrumentos de desarrollo rural (medios de producción, asistencia técnica, formación y capacitación, crédito y comercialización, entre otros).

Según artículo 5º de la Resolución No. 128 de (MADR, 2017) del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural el Mercado de Tierras es definido como "el conjunto de transacciones y acuerdos voluntarios sin coerción, mediante los cuales se realiza el intercambio parcial o total sobre alguno o algunos de los componentes del derecho de propiedad, uso, goce y disposición de predios que no han sido objeto de exclusiones legales"**.**

La propiedad se define como el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra la ley o contra derecho ajeno (CC, 1887).

En Sentencia C-624 de 1998 (CConst, 1998), la Corte Constitucional recuerda que:

…es precisamente en el ámbito económico en donde, el interés general prima con claridad sobre le interés particular (C.P art. 1 y 58), puesto que, sólo limitando, de manera razonable y proporcional, las libertades económicas, puede el Estado contribuir a realizar un "orden político, económico y social justo" (preámbulo) y a hacer efectivos los llamados derechos humanos de segunda generación o derechos prestacionales de las personas.

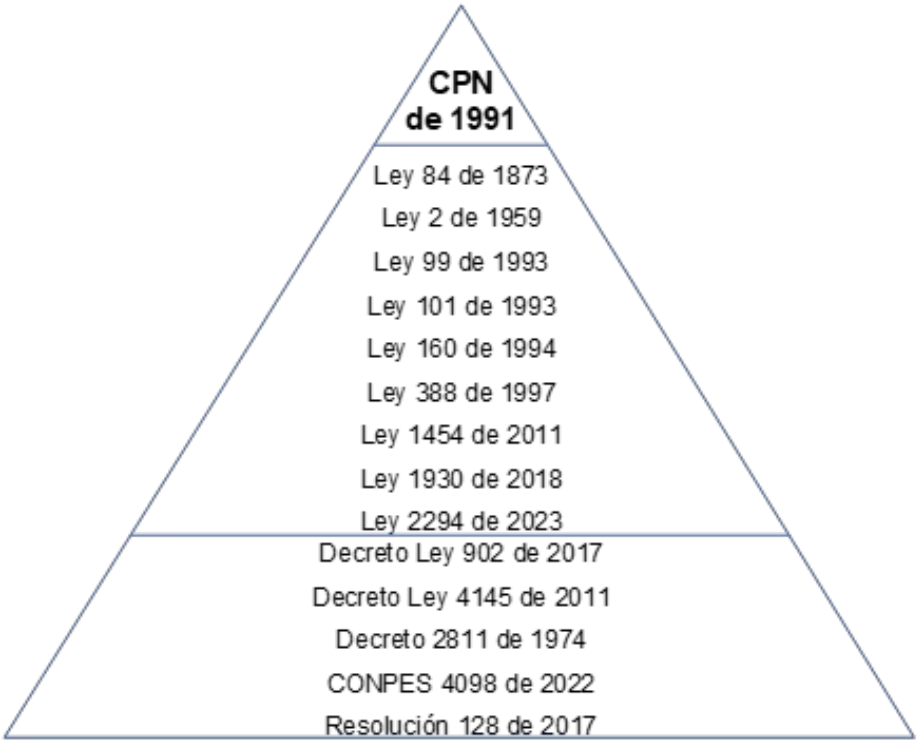
La propiedad en su carácter ecológico con prevalencia del interés general es de suma importancia para la definición del mercado de tierras rurales agropecuarias en Colombia, en punto a las exclusiones legales**.** Estas exclusiones son áreas donde "presentan restricciones legales que impiden que se puedan comprar o vender libremente en el mercado por su carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables (territorios colectivos, patrimonio arqueológico de la Nación y bienes de uso público)" (UPRA, 2022b).

De acuerdo con la Constitución y la Ley estas áreas excluidas son predominantemente de tipo ambiental, especialmente los determinantes de nivel 1 que trata el Artículo 10º de la Ley 388 de 1997 cuyas disposiciones son complementarias con la Ley 99 de 1993 y el Código Nacional de Recursos Naturales, relacionados con la conservación, la protección del ambiente y los ecosistemas, el ciclo del agua, los recursos naturales, la prevención de amenazas y riesgos de desastres, la gestión del cambio climático y la soberanía alimentaria y son de nivel superior en el ordenamiento territorial. Estas áreas excluidas se presentan, por ejemplo, en los sistemas de parques nacionales naturales y las áreas protegidas registradas en el RUNAP, las áreas arqueológicas, las reservas forestales de la Ley 2ª de 1959 en su categoría A, los páramos, así como las restricciones locales de las entidades territoriales y las regionales en cabeza de Corporaciones Autónomas Regionales o de Desarrollo Sostenible.

También se presentan exclusiones por predios de usos públicos que pueden ser baldíos que, junto con las minas y salinas, pertenecen a la nación (CN, 1991), la propiedad colectiva (como resguardos indígenas constituidos) y las zonas urbanas que por competencia se excluyen del mercado de tierras rurales.

Por lo anterior, mediante la Figura 2 se establece el marco jurídico de importancia para determinar los fundamentos jurídicos y las áreas de mercado de tierras rurales agropecuarias en Colombia:

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



Fuente: UPRA (2024).

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

- **Ley 84 de 1873** "Código Civil Colombiano".
- **Ley 2ª de 1959** "Por el cual se dictan normas sobre economía forestal de la Nación y conservación de recursos naturales renovables."
- **Decreto 2811 de 1974** "Por el cual se dicta el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente**"**
- **Ley 99 de 1993** "Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA y se dictan otras disposiciones."
- **Ley 101 de 1993** "Ley General de Desarrollo Agropecuario y Pesquero".

- **Ley 160 de 1994** "*Por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria y se dictan otras disposiciones*".
- **Ley 388 de 1997** "Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones."
- **Ley 1454 de 2011** "Por la cual se dictan normas orgánicas sobre ordenamiento territorial y se modifican otras disposiciones."
- **Resolución 128 de 2017 del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural** "Por medio del cual se adoptan Bases para la Gestión del Territorio para usos agropecuarios y los Lineamientos de su estrategia de planificación sectorial agropecuaria." Esta resolución fue modificada por la resolución 339 de 2022, modifico los artículos 2, 15 y 17, sustituir los artículos 9,10 y 20 y deroga el 11,12,19 y 21.
- **Decreto Ley 902 de 2017** "Por el cual se adoptan medidas para facilitar la implementación de la Reforma Rural Integral contemplada en el Acuerdo Final en materia de tierras, específicamente el procedimiento para el acceso y formalización y el Fondo de Tierras"
- **Decreto Ley 4145 de 2011** "Por el cual se crea la Unidad de Planificación de Tierras Rurales, Adecuación de Tierras y Usos Agropecuarios - UPRA y se dictan otras disposiciones."
- **CONPES 4098 de 2022** "Por el cual desarrolla la "Política para impulsar la competitividad agropecuaria" y busca: (i) Impulsar entornos apropiados para el desarrollo y sostenimiento de negocios rurales, de manera que sean seguros, permitan la planificación de instrumentos de ordenamiento territorial, una gestión eficiente del uso del suelo, y promuevan la formalidad laboral para mejorar la competitividad del sector agropecuario; (ii) Aumentar la provisión de bienes y servicios para mejorar las capacidades y competencias de los productores agropecuarios, y priorizar el desarrollo de infraestructura productiva con el fin de impulsar la competitividad sectorial; (iii) Aumentar la productividad total de los factores en el sector agropecuario, forestal y pesquero mediante el

fomento de la Ciencia, Tecnología e Innovación agropecuaria, el crédito, el fortalecimiento de la agro logística, la adaptación climática del sector y la inclusión productiva para fortalecer la competitividad sectorial; y (iv) Desarrollar mercados agrícolas, forestales pecuarios, pesqueros y acuícolas eficientes a través del uso y apropiación de la información sectorial, de la reducción de la intermediación en la comercialización por medio de la agricultura por contrato, y puesta en marcha de la política nacional de insumos agropecuarios, para reducir las fallas de los mercados agropecuarios" (págs. 3-4).

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

A partir de la normatividad citada, se identifican las áreas incluidas y condicionadas, que, de acuerdo con estimaciones de la UPRA a corte de 2023, cerca del 46,4% del territorio nacional, equivalente a 52.933.358 hectáreas, puede hacer parte del mercado de tierras rurales agropecuarias. Este porcentaje del territorio colombiano es el marco de referencia del presente estudio fundamentado principalmente en el orden constitucional y legal ilustrado en la Figura 2.

4. Metodología

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

La caracterización de la dinámica del mercado de tierras rurales plantea para su desarrollo metodológico cinco etapas que atienden operativa y secuencialmente dichos objetivos. En la primera etapa se realiza la consolidación y alistamiento de los insumos base y se desarrollan métodos indirectos de captura de información con datos de fuentes secundarias; en la segunda etapa se aplican métodos directos de captura de información por medio de encuestas semiestructuradas a actores estratégicos, identificando, espacializando y caracterizando los territorios de estudio para posteriormente cotejar en mesa de trabajo con expertos; seguidamente, en la tercera etapa se consolida la información resultante de los métodos directos e indirectos, se analiza, contrasta y espacializa por medio de polígonos que pretenden reflejar características similares de la dinámica del mercado.

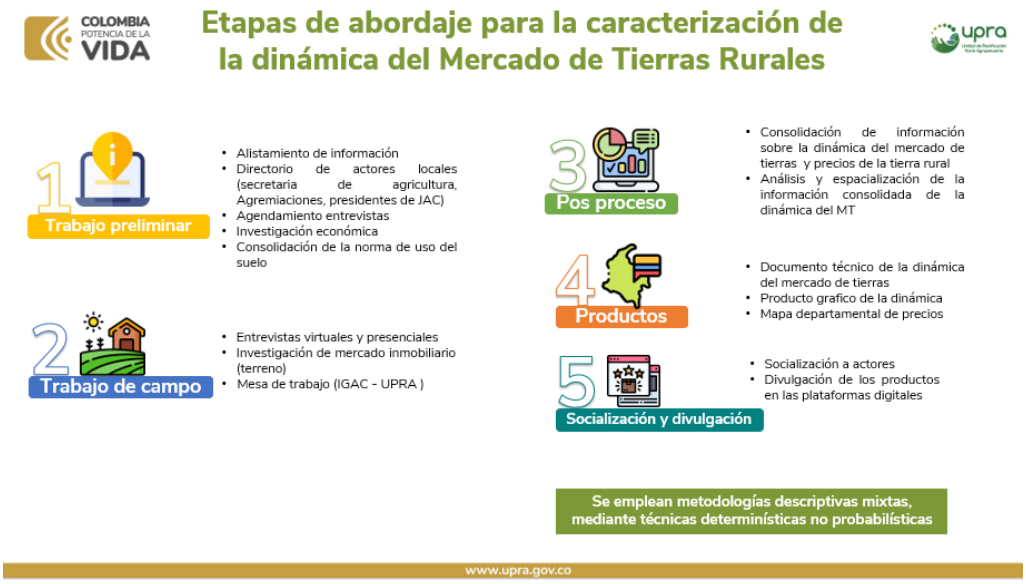
Finalmente, en la cuarta etapa se generan los productos documentales y geográficos que son posteriormente socializados, publicados y divulgados en las plataformas digitales; este último proceso hace parte de la quinta y última etapa metodológica.

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

La investigación ha contado con la participación de actores que inciden directamente en el territorio y en el mercado de tierras rurales, desde la etapa

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

Figura 3. Etapas de abordaje para la caracterización de la dinámica del mercado de tierras rurales en Colombia



Fuente: UPRA (2023).

4.1. Trabajo preliminar

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

Dentro de la primera dimensión de tipo contextual se hace necesario la interpretación y análisis de variables como: Unidades Físicas Homogéneas, Índice de apropiación del agua, accesibilidad (tipo de vía, estado de conservación y cobertura), isócronas (tiempos a la cabecera municipal más cercana), zonas de alto riesgo (remoción en masa e inundación), tendencias de valor (expresados a través de los avalúos catastrales), índice de cobertura de servicios públicos rurales (principalmente de energía eléctrica y acueducto), categorías de ruralidad y problemas de orden público. Por su parte, la dimensión de

ordenamiento de la propiedad rural permite hacer análisis a partir de la distribución del tamaño predial, la clasificación del índice de informalidad en la tenencia de la tierra y el enfoque diferencial, entendido este último como la vinculación de los actores agrarios en los eslabones que conforman las cadenas productivas y que dinamizan o estabilizan el mercado de las tierras en Colombia. La tercera dimensión permite comprender la relación de los elementos que hacen parte del ordenamiento territorial, entre los que se destacan la clasificación normativa de usos del suelo, las áreas que han sido identificadas como reserva campesina, los distritos de adecuación de tierras y las áreas de desarrollo restringido. Las variables que hacen parte del ordenamiento productivo, como cuarta y última dimensión sobre la que se hace alistamiento de información, relacionan alternativas productivas, zonificaciones de aptitud, agro logística y zonas de reconversión productiva que se hayan identificado en cada territorio. Todo lo anterior plasmado mediante salidas cartográficas, alfanuméricas y estadísticas que permiten una primera aproximación a la caracterización del mercado de tierras en cada municipio.

Paralelamente a la generación de los insumos, se elabora un directorio de actores locales institucionales, naturales o jurídicos con el propósito de consensuar espacios de trabajos colaborativos para la aplicación de los métodos directos de captura de información.

Además de las cuatro dimensiones que hacen parte de la fase de alistamiento de insumos, la quinta dimensión de la dinámica del mercado de tierras pretende sintetizar las relaciones existentes entre las variables y los componentes que hacen parte de dicho mercado. Como un *proxi* al valor, dentro de la quinta dimensión se encuentra el precio comercial de la tierra. A partir de la investigación de mercado inmobiliario en portales especializados en bienes raíces, del suministro de información económica por parte de entidades gubernamentales y de las bases de datos almacenadas en la entidad, se realiza un diagnóstico, identificación, depuración, normalización, estandarización y espacialización de los precios comerciales de la tierra rural por unidad de área en los territorios objeto de estudio.

4.2. Trabajo de campo

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

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

4.3. Postproceso

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

Producto de la consolidación, depuración y estandarización de la información capturada, se desarrollan jornadas de trabajo interno para analizar y espacializar por medio de polígonos, características homogéneas relacionadas con las

variables determinantes en cada territorio; todo lo anterior se sintetiza a través de rangos de precios comerciales de la tierra rural.

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

4.4. Productos

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

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

4.5. Socialización y divulgación

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

5. Caracterización de la dinámica del mercado de tierras rurales

A continuación, se analiza la información capturada que permite caracterizar el mercado de tierras rurales de los municipios del departamento del Córdoba. Dicho análisis se realizó mediante el acopio e interpretación de las estadísticas departamentales de cada una de las variables consideradas como las más relevantes en la interpretación de la dinámica del mercado de tierras como son: índice de informalidad, categoría de ruralidad, unidades físicas homogéneas (valor potencial), índice de riesgo de victimización, tiempos de desplazamiento a las cabeceras municipales más cercanas, distribución de tamaño predial y rangos de precios unitarios de las tierras rurales en los (30) municipios en estudio.

5.1. Dinámica del mercado de tierras rurales del departamento de Córdoba

5.1.1. Dinámica del Mercado Inmobiliario de Tierras:

Se refiere a los cambios del mercado inmobiliario derivados de hechos o circunstancias económicas, sociales y jurídicas que se pueden comprender y evidenciar a partir del estudio del comportamiento individual de los agentes que intervienen a través de acciones u omisiones y sus relaciones de poder e influencia sobre dicho mercado (UPRA, 2021a, p. 11).

Tabla 1. Dimensiones de la dinámica del mercado de tierras rurales

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

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

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

Fuente: UPRA (2024).

Para la determinación de la dinámica del mercado de tierras rurales a nivel departamental, se recopilaron los análisis de la información determinada mediante los métodos directos e indirectos y el desarrollo de la metodología de la caracterización del mercado de tierras descrito en los capítulos anteriores, para cada uno de los Treinta (30) municipios que conforman del departamento de Córdoba.

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

5.1.2. Índice de Informalidad en la Tenencia de la Tierra Rural.

Es una estimación del grado de informalidad de la tenencia de la tierra rural en Colombia, que permite identificar y delimitar áreas con posible presencia de informalidad a nivel predial, y sirve de insumo técnico en el proceso de

planificación del ordenamiento social y productivo de la propiedad rural del país (UPRA, 2019, p. 4).

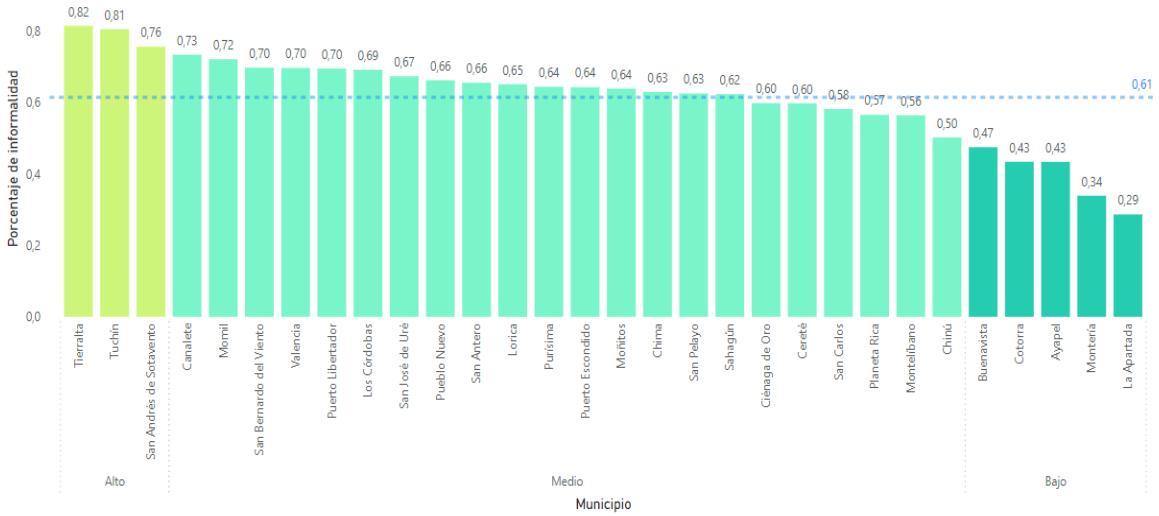
Mediante el análisis de la investigación en cada uno de los municipios se determinó que, en el departamento de Córdoba, predomina la concentración de la tierra en pocas manos, muchas familias no poseen tierras o, si la tienen, la extensión puede ser insuficiente para atender las necesidades mínimas de alimentación y consumo básico.

La tenencia de la tierra influye notablemente en el valor unitario del suelo, ya que hay informalidad (carencia de títulos), lo que ocasiona una baja oferta inmobiliaria y el mercado de predios se hace entre familiares y vecinos, donde predominan figuras no traslaticias de dominio como la carta ventas y los acuerdos verbales.

Para el año 2023, el departamento de Córdoba cuenta con un promedio 61,00% de informalidad en la tenencia de la tierra. De los 30 municipios sobre los cuales se calculó el índice, 3 presentan informalidad mayor que 75% hasta 100% (Alta), 22 municipios en el rango mayor que 50% hasta 75% (Media), 5 en el rango mayor que 25% hasta 50% (Baja). El departamento presenta tendencia a la informalidad media y alta, por la monopolización de las tierras en cabeza de los grandes terratenientes.

A continuación, se presenta la tabla con los indicadores del índice de informalidad por municipio y el promedio del departamento de Córdoba.

Figura 4. Índice de Informalidad en la tenencia de la tierra en los municipios del departamento de Córdoba



Fuente: UPRA (2023).

5.1.3. **Categoría De Ruralidad.**

De acuerdo con la misión para la transformación del campo se presentan las categorías de ruralidad las cuales sirven como base para focalizar y diferenciar políticas en ordenamiento social de la propiedad, provisión de servicios públicos para la población y el tipo de proyectos productivos agropecuarios y acuícolas, y no agropecuarios para las zonas rurales (DNP, 2014, p. 15).

En el departamento de Córdoba se presentan las siguientes categorías de ruralidad:

- **Ciudades y aglomeraciones**

Los municipios y aglomeraciones identificadas en el Sistema de Ciudades.

- **Intermedios**

Son aquellos municipios que tienen una importancia regional y con acceso a diversos bienes y servicios. Se caracterizan por tener entre 25.000 y 100.000 habitantes en la cabecera o que, a pesar de tener cabeceras menores, presentan alta densidad poblacional (más de 10 hab/km2).

- **Rural**

Corresponde a los municipios que tienen cabeceras de menor tamaño (menos de 25.000 habitantes) y presentan densidades poblacionales intermedias (entre 10 hab/km2 y 100 hab/km2).

- **Rural disperso**

Son aquellos municipios y áreas no municipalizadas (ANM) que tienen cabeceras pequeñas y densidad poblacional baja (menos de 50 hab/km2).

En el Departamento de Córdoba la ruralidad se distribuye de la siguiente manera:

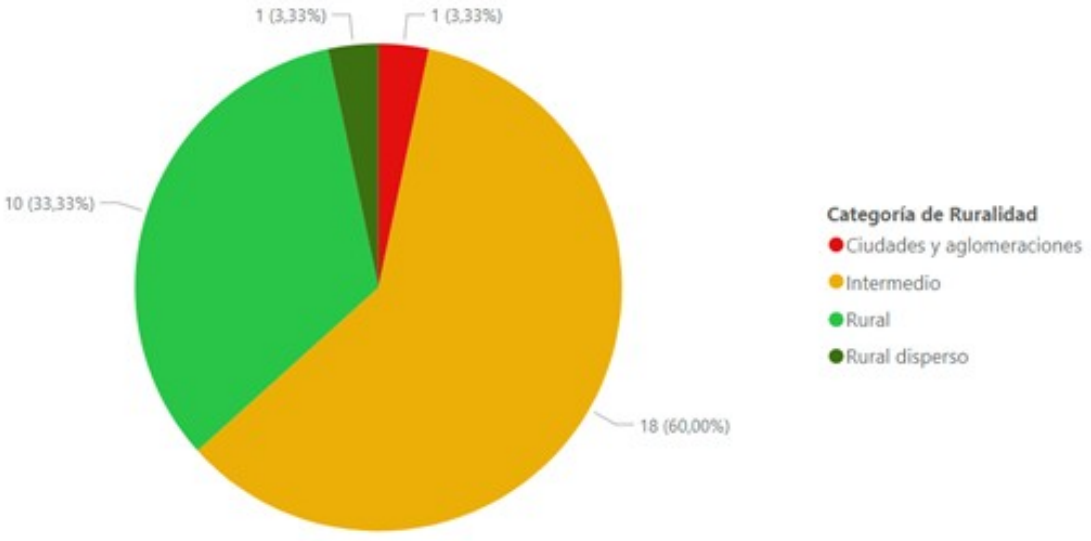
Tabla 2. Categorías de ruralidad en los municipios del departamento de Córdoba

Categoría de ruralidad	Municipio
Ciudades y aglomeraciones	Montería
Intermedio	Ayapel
Intermedio	Cereté
Intermedio	Chinú
Intermedio	Ciénaga de Oro
Intermedio	Cotorra
Intermedio	La Apartada
Intermedio	Lorica
Intermedio	Momil
Intermedio	Montelíbano
Intermedio	Moñitos
Intermedio	Planeta Rica
Intermedio	Purísima
Intermedio	Sahagún
Intermedio	San Andrés de Sotavento
Intermedio	San Antero
Intermedio	San Bernardo del Viento
Intermedio	Tierralta
Intermedio	Tuchín
Rural	Buenavista
Rural	Canalete

Categoría de ruralidad	Municipio
Rural	Los Córdobas
Rural	Pueblo Nuevo
Rural	Puerto Escondido
Rural	Puerto Libertador
Rural	San Carlos
Rural	San José de Uré
Rural	San Pelayo
Rural	Valencia
Rural disperso	Chima

Fuente: UPRA (2024).

Figura 5. Distribución porcentual de municipios por categoría de ruralidad en el departamento de Córdoba



Fuente: UPRA (2024).

Predominan los municipios con ruralidad intermedia con un 60,00% de participación sobre el total del departamento, les siguen los municipios con ruralidad rural con 33,33% y finalmente, con el 3,33% cada una, lo municipios clasificados en las categorías de ruralidad rural disperso y ciudades y aglomeraciones.

5.1.4. Unidad física homogénea (Valor potencial)

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, define el valor potencial como el "índice numérico utilizado como indicador de la calidad de las tierras obtenido con base en la cuantificación de algunas variables relacionadas con las condiciones agronómicas de los suelos, el clima y el relieve" (IGAC, 2023a, p. 3).

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

Figura 6. Clasificación de valor potencial

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

Fuente: UPRA (2021).

Se utilizó los rangos de valor potencial como unidad de análisis ya que este índice está ligado a las clases de tierras y concentra variables de drenaje, inundaciones, clima, pendiente, salinidad entre otras, plasmada en el mapa de unidades físicas homogéneas que se emplea en la metodología del cálculo de la Unidad Agrícola Familiar - UAF.

La calidad de los suelos influye de manera directa en el valor y en la dinámica del mercado inmobiliario de suelo rural en el departamento de Córdoba. Los suelos predominantes en el departamento corresponden a la clase 6 con rango de valor potencial de 53 a 58 puntos, representando cerca del 22% del área total incluida y condicionada de las áreas para el mercado de tierras rurales. Estas clases de tierras están catalogadas como Mediana capacidad productiva por presentar algunos limitantes que restringen el establecimiento y desarrollo de sistemas productivos a gran escala, esto se ve reflejado en las siguientes tablas:

Tabla 3. Distribución de área por clase de tierra en el departamento de Córdoba

Valor Potencial	Área (ha)	%
55	157.618,11	7,76%
70	136.377,34	6,72%
53	135.529,42	6,67%
64	120.172,77	5,92%
65	109.414,27	5,39%
67	102.918,56	5,07%
Total	**2.030.868,23**	**100,00 %**

Clase de Tierra	Área (ha)	%
6	449.674,89	22,14%
4	369.622,43	18,20%
3	267.281,89	13,16%
7	236.460,49	11,64%
5	168.810,47	8,31%
10	121.230,62	5,97%
Total	**2.030.868,23**	**100,00 %**

Fuente: UPRA (2024).

Los suelos más fértiles se ubican en el municipio de Valencia con predominio de suelos clase 1, que comprende valores potenciales de 85 a 100 puntos, estas clases de tierras están catalogadas de Excelente productividad, le siguen los municipios de Cerete, Ciénaga de Oro, Cotorra, San Carlos y San Pelayo localizados en la subregión denominada Medio Sinú del departamento de Córdoba, con predominio de suelos clase 3 que comprende valores potenciales de 70 a 76 puntos, estas clases de tierras están catalogadas como de Buena capacidad productividad, aun cuando estos municipios también cuentan con suelos de menor calidad y rangos de valor potencial más bajos.

5.1.5. Dinámica de la Economía en Córdoba

En la variable unidad física homogénea (Valor Potencial) es importante analizar la dinámica de la economía en el departamento de Córdoba, ya que es un factor determínate en la dinámica del mercado de tierras y en los precios de la tierra.

Las principales actividades económicas del departamento de Córdoba es la ganadería, la minería, la agricultura, la pesca, la explotación forestal y el comercio.

El sector agropecuario es la actividad económica más importante en el departamento de Córdoba, y la ganadería bovina su principal actividad económica. La ganadería es el primer renglón económico del departamento, por lo que grandes extensiones de tierra han desplazado la agricultura tradicional para dar paso a haciendas ganaderas, se practica especialmente en las sábanas (partes bajas) del departamento, siendo el municipio de Montería su principal exponente.

La minería se convirtió en la segunda actividad productiva del departamento, esencialmente por la explotación de yacimientos de ferroníquel, en Cerro Matoso (municipio de Montelíbano) y la explotación de carbón mineral en el municipio de Puerto Libertador.

El departamento cuenta con suelos de gran fertilidad y capacidad productiva, pero factores climáticos, provoca sequias e inundaciones, por las características geográficas del sector, lo cual afectan la productividad agrícola del departamento de Córdoba. Los predios que se encuentran más afectados por estos fenómenos climáticos son los ubicados en zonas bajas cercanos de los ríos, en consecuencia, los agricultores y los ganaderos son los más damnificados por la baja productividad en épocas de invierno. La agricultura está representada por cultivos de arroz, maíz, ñame, yuca, ajonjolí, plátano, caña de azúcar, algodón, sorgo, cacao y coco principalmente.

La pesca es otra actividad de importancia en el departamento ya que en los últimos años ha ido en aumento, principalmente la pesca artesanal continental.

Entre las principales especies acuícolas producidas en el departamento de Córdoba se encuentran bocachico, cachama, tilapia, doncella, bagre y sábalo.

Según los diferentes Planes de Ordenamiento territorial municipales el departamento de Córdoba presenta un gran conflicto en el uso del suelo afectando la calidad de sus suelos, por las actividades, hábitos y desarrollos inadecuadas del uso del suelo o la falta de prácticas que promuevan el aprovechamiento de este recurso, ya sea por la sobreutilización o la subutilización. Por lo anterior es de gran importancia y perentorio que los agricultores, ganaderos y empresarios del sector reorientar sus prácticas en torno a un mejor uso del suelo y así mejorar su productividad.

5.1.6. **Riesgo de Victimización**

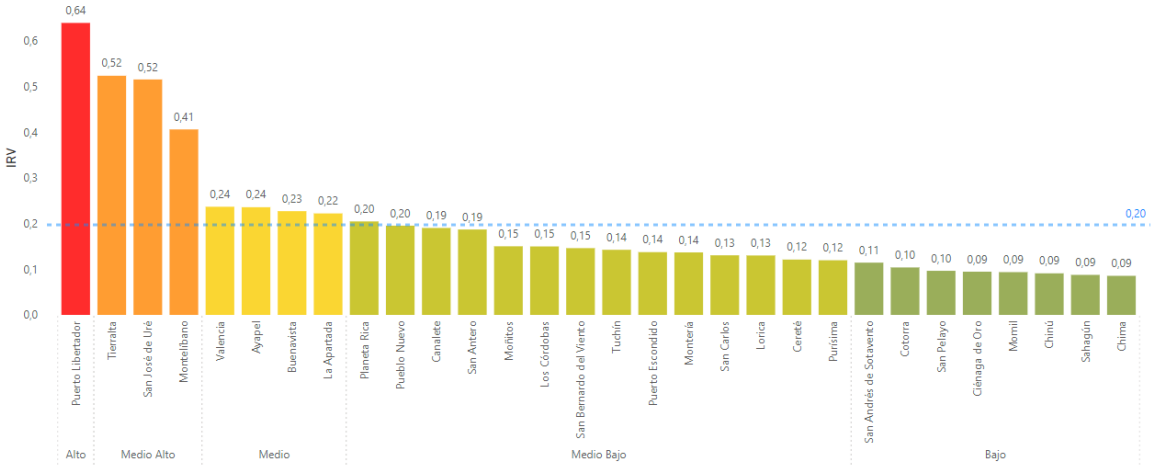
Teniendo en cuenta las definiciones de riesgo de victimización de La Unidad para las Víctimas se determina que el Riesgo es "la posibilidad de que una amenaza en un lugar y tiempo determinado se convierta en una violación efectiva a un derecho fundamental". En tanto que, la victimización, es comprendida como "las acciones o sucesos relacionados con el conflicto armado interno que causan daño a la población civil y a sus bienes, y que violan derechos fundamentales" (UARIV, 2022, p. 5). Este riesgo se encuentra en función de dos dimensiones: la amenaza y la vulnerabilidad.

La amenaza se refiere a la "eventual ocurrencia de acciones o sucesos relacionados con el conflicto armado interno en cada municipio de Colombia, que tengan la potencialidad de causar daño a la población civil y a sus bienes, los cuales son ocasionados por agentes preponderantemente exógenos, en un determinado tiempo y lugar" (UARIV, 2022, p. 5) y la vulnerabilidad, hace referencia al "conjunto de características de un sujeto, grupo o comunidad que los predispone o hace susceptibles a sufrir daño a partir de la ocurrencia de un fenómeno desestabilizador. Se establece con base en la existencia o no de capacidades para anticipar, sobrevivir, resistir y recuperarse del impacto de la concreción de una amenaza" (UARIV, 2022, p. 5)

Para realizar una adecuada interpretación de los resultados, se ordenan y se definen cinco categorías que van desde el nivel de riesgo bajo, hasta el nivel de riesgo alto, pasando por los niveles de riesgo medio bajo, medio y medio alto. Esta categorización hace posible la comparación del riesgo entre los diferentes municipios, departamentos y subregiones en un mismo año, a la vez que permite observar los cambios a través del tiempo, permitiendo la identificación de mejoras, continuidades o agravamientos en los territorios (UARIV, 2022, p. 10)

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

Figura 7. Índice de riesgo de victimización por municipio en el departamento de Córdoba



Fuente: UPRA (2024).

Para el año 2023, el departamento de Córdoba cuenta con un promedio de índice de victimización 0,20 (Medio). De los 30 municipios sobre los cuales se calculó el índice, 1 presenta IRV del 0.64 (Alto), 3 municipios entre el 0,41 y el 0,52 (Medio Alto), 4 entre el 0,22 y el 0,24 (Medio), 14 entre el 0,12 y el 0,20 (Medio Bajo) y 8 en el IRV entre el 0,09 y el 0,11 (Bajo).

El índice de victimización del departamento de Córdoba se encuentra en un promedio Medio debido a que, según lo manifestado por las fuentes, los

problemas de orden público han descendido en los últimos años, sin embargo, persisten los grupos armados al margen de la ley afectando el mercado de tierras en esta región.

5.1.7. Tiempos de desplazamiento a las cabeceras urbanas

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

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

Tiempo a la cabecera (horas)	Área (ha)	%
Menor a 1	856.614,27	42,18%
Entre 1 y 2	622.698,95	30,66%
Entre 2 y 3	264.728,82	13,04%
Entre 3 y 4	124.895,89	6,15%
Entre 4 y 5	60.787,23	2,99%
Entre 5 y 6	32.899,44	1,62%
Entre 6 y 7	18.677,97	0,92%
Entre 7 y 8	13.441,28	0,66%
Entre 8 y 10	21.330,61	1,05%
Mayor a 10	14.793,78	0,73%
Total	**2.030.868,23**	**100,00%**

Fuente: UPRA (2024).

En el departamento de Córdoba el tiempo de desplazamiento que más predomina desde los diferentes sectores rurales a las cabeceras urbanas es Menor a 1 hora equivalente al 42,18%, seguido por un tiempo de recorrido de entre 1 y 2 horas que corresponde al 30,66%, le sigue el tiempo en

desplazamiento entre 2 y 3 horas equivalente a 13,04%. El porcentaje restante, está compuesto por los otros rangos de tiempos que alcanzan inclusive mayor a 10 horas de recorrido constituyéndose en los sitios más alejados de departamento.

La preferencia de recorrido de los pobladores rurales se hace hacia los cascos urbanos del mismo municipio, por esta razón priman los desplazamientos menores de una hora ya que las distancias recorridas no son muy amplias aun cuando las vías terciarias se encuentran en mal estado de conservación. Si se analizan los desplazamientos desde los diferentes puntos del departamento hacia los principales cascos urbanos y con mayor índice de población como Montería, los tiempos de desplazamientos tienden a ser mucho más amplios porque las distancias son más extensas y por el mal estado de las vías principales, segundarias y vías terciarias con que cuenta el departamento de Córdoba.

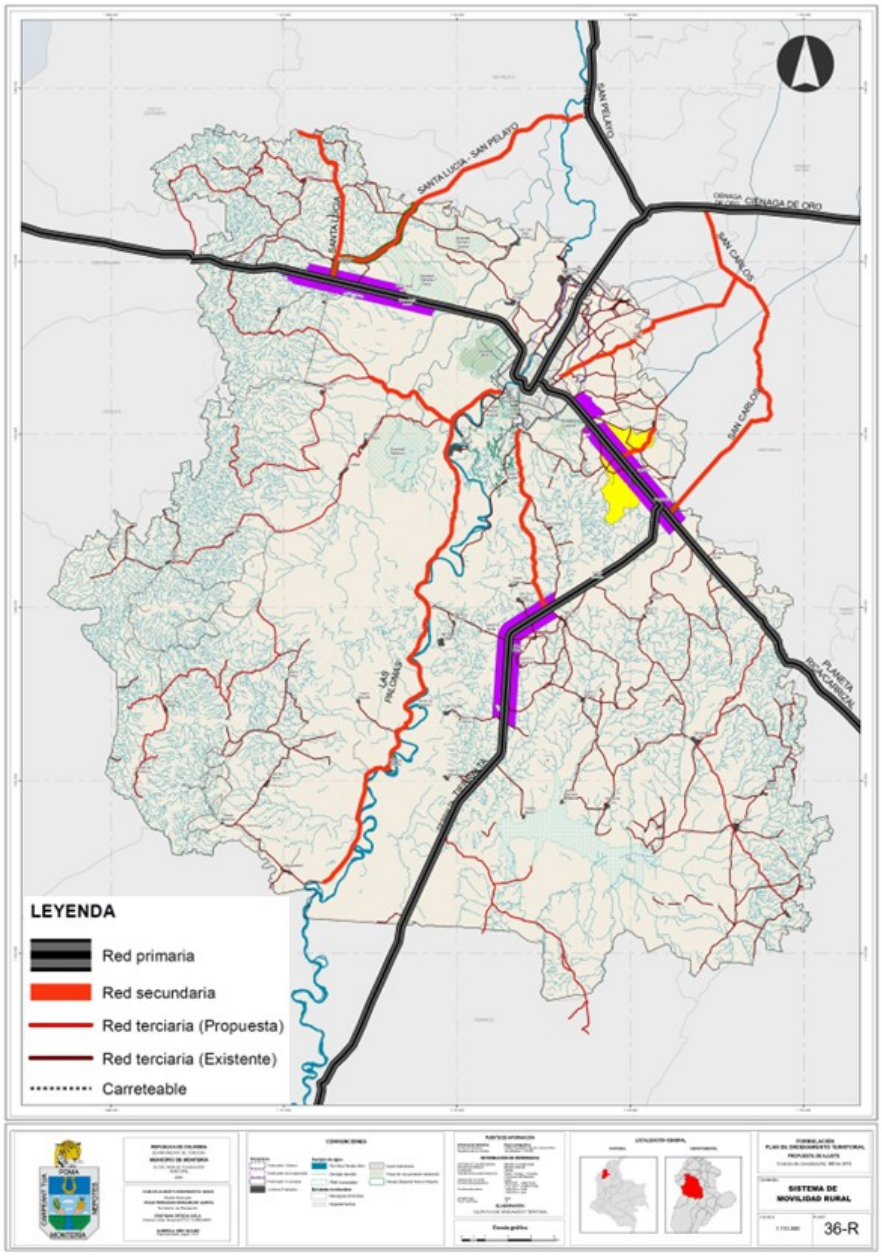
Según Plan Departamental De Desarrollo De Córdoba 2020-2023, Córdoba posee cerca de 6.980 Km de carreteras, distribuidas por su nivel de jerarquía en primarias, secundaria y terciarias, las dos primeras, a pesar de tener un alto porcentaje pavimentado, en su mayoría se encuentran en regular y mal estado, encontrándose en similar estado las vías terciarias a cargo del Departamento.

Respecto a la densidad vial pavimentada esta solo alcanza al 0.033 Km./Km2 y 0.0005 Km./habitante. Ello equivale a decir que existen 279 Km. de carretera por cada 1000 km2 de superficie y 4.615 Km. de carreteras por cada millón de habitantes.

La red vial secundaria está compuesta por 589.6 Km. de los cuales el 38.25% se encuentra pavimentado, el 61.78% en afirmado. Esta red corresponde al 8.45% de la red total de carreteras del Departamento. El 38.25% de vías pavimentadas se encuentran el 65.29% en buen estado (338.41km), el 29.15% en regular estado (151.14 Km.) y el 5.60% en mal estado (29.02km).

La red vial terciaria en Córdoba se encuentra en las tres superficies de rodadura: pavimento, afirmado, tierra y en algunos casos trochas de muy baja transitabilidad. Esta representa aproximadamente 5.816 Km. lo que equivale al 83.33% del total de la red de carreteras en el Departamento. (PDD de Córdoba, 2020-2023, p. 343).

Figura 8. Mapa de la red vial del departamento de Córdoba



Fuente: POT Córdoba (2018).

5.1.8. **Distribución de Tamaño Predial**

Los tamaños prediales se obtuvieron de la base predial catastral rural vigencia 2019 suministrada por el IGAC y los catastros descentralizados para las áreas condicionadas e incluidas en el mercado de tierras, ya que estos corresponden con los predios que pueden ser transados en el mercado inmobiliario. El área total condicionada e incluida en el mercado de tierras para el departamento de Córdoba es de aproximadamente **2.030.868 hectáreas**

En el departamento de Córdoba el tamaño predial que predomina es el de mayor a 20 ha – hasta 50 ha con un total de 58.033 predios equivalente al 25% de la totalidad de los predios cubriendo un área de 198.373 ha que corresponden al 29% del áreas condicionadas e incluidas en el mercado de tierras rurales.

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

Tamaño predial	No. Predios	%
A1. Hasta 0,5 ha	19.404	17,84%
B2. Mayor a 5 ha - hasta 10 ha	17.944	16,50%
C1. Mayor a 10 ha - hasta 20 ha	15.165	13,94%
A3. Mayor a 1 ha - hasta 2,5 ha	14.716	13,53%
B1. Mayor a 3 ha - hasta 5 ha	12.224	11,24%
D1. Mayor a 20 ha - hasta 50 ha	11.467	10,54%
A2. Mayor a 0,5 ha - hasta 1 ha	6.599	6,07%
D2. Mayor a 50 ha - hasta 100 ha	4.106	3,78%
A4. Mayor a 2,5 ha - hasta 3 ha	3.841	3,53%
D3. Mayor a 100 ha - hasta 200 ha	1.967	1,81%
E1. Mayor a 200 ha - hasta 500 ha	1.019	0,94%
E2. Mayor a 500 ha - hasta 1000 ha	224	0,21%
E3. Mayor a 1000 ha - hasta 2000 ha	56	0,05%
E4. Mayor a 2000 ha - hasta 5000 ha	16	0,01%
E5. Mayor a 5000 ha - hasta 10000 ha	2	0,00%
E6. Mayor a 10000 ha	2	0,00%
Total	**108.752**	**100,00%**

Tamaño predial	Área (ha)	%
D1. Mayor a 20 ha - hasta 50 ha	351.793	17,81%
E1. Mayor a 200 ha - hasta 500 ha	302.860	15,33%
D2. Mayor a 50 ha - hasta 100 ha	286.832	14,52%
D3. Mayor a 100 ha - hasta 200 ha	267.276	13,53%
C1. Mayor a 10 ha - hasta 20 ha	214.686	10,87%
E2. Mayor a 500 ha - hasta 1000 ha	147.987	7,49%
B2. Mayor a 5 ha - hasta 10 ha	128.636	6,51%
E3. Mayor a 1000 ha - hasta 2000 ha	71.296	3,61%
E6. Mayor a 10000 ha	58.409	2,96%
B1. Mayor a 3 ha - hasta 5 ha	48.018	2,43%
E4. Mayor a 2000 ha - hasta 5000 ha	43.579	2,21%
A3. Mayor a 1 ha - hasta 2,5 ha	24.844	1,26%
A4. Mayor a 2,5 ha - hasta 3 ha	10.521	0,53%
E5. Mayor a 5000 ha - hasta 10000 ha	10.320	0,52%
A2. Mayor a 0,5 ha - hasta 1 ha	4.884	0,25%
A1. Hasta 0,5 ha	3.022	0,15%
Total	**1.974.964**	**100,00%**

Fuente: UPRA (2024).

Del cuadro anterior se puede inferir que los tamaños prediales con mayor peso en el mercado de tierras en Córdoba con respecto del área de los terrenos se encuentran en el rango Mayor a 20 ha – hasta 50 ha con el 17,81% y son destinadas principalmente para actividades agropecuarias y mineras.

Hay un número importante de predios en los rangos de mayor a 5 ha. - hasta 10 ha y en el rango de mayor a 10 ha. - hasta 20 ha cuya sumatoria es equivalente a cerca del 30,44% de la totalidad de los predios, en los cuales el valor unitario de la tierra está influenciado principalmente por la cercanía a las vías principales de acceso y a los cascos urbanos de cada uno de los municipios. Estos rangos en cuanto al área predial solo ocupan el 17,38% del área total del municipio.

En los rangos de tamaño predial hasta 0,5 ha, está el rango mayor a 3 ha - hasta 5 ha cuya sumatoria es equivalente a cerca del 42,61% de la totalidad de los predios, se determinó que en la mayoría de ellos el valor unitario de la tierra, además de la actividad agropecuaria, está influenciada por la actividad turística y comercial y muchos de ellos están destinados a fincas de recreo. Estos rangos en cuanto al área predial solo ocupan el 4,60% del área total del municipio.

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

Los precios de la tierra rural se determinaron principalmente mediante la recopilación y análisis de datos producto de entrevistas semiestructuradas realizadas a diferentes actores territoriales idóneos, conocedores del mercado inmobiliario y de la dinámica del mercado de tierras rurales, en entidades tales como UMATA, secretaria de Desarrollo Agropecuario, Secretaria de Planeación, agremiaciones agropecuarias, asociaciones y el IGAC. Este estudio se complementó con avalúos realizados y suministrados por el IGAC y mercado inmobiliario de ofertas recopiladas en el sector y mediante consultas en diferentes páginas web. Posteriormente se realizó la caracterización del territorio en cada uno de los municipios del departamento de Córdoba y se efectuó el trazado de los polígonos de rangos de precios.

En términos generales los rangos de pecios de la tierra determinados en el presente estudio corresponden predominantemente a precios de tierras rurales agropecuarias y no incluyen precios de la tierra de predios con usos urbanos, comerciales y de servicios.

Se definieron los rangos de precios de la tierra rural por hectárea en la totalidad del área incluida y condicionada en el mercado de tierras rurales de los 30 municipios que conforma el departamento de Córdoba. La siguiente tabla resume los rangos determinados.

Tabla 6. Rangos de precios comerciales de la tierra rural determinados en el departamento de Córdoba.

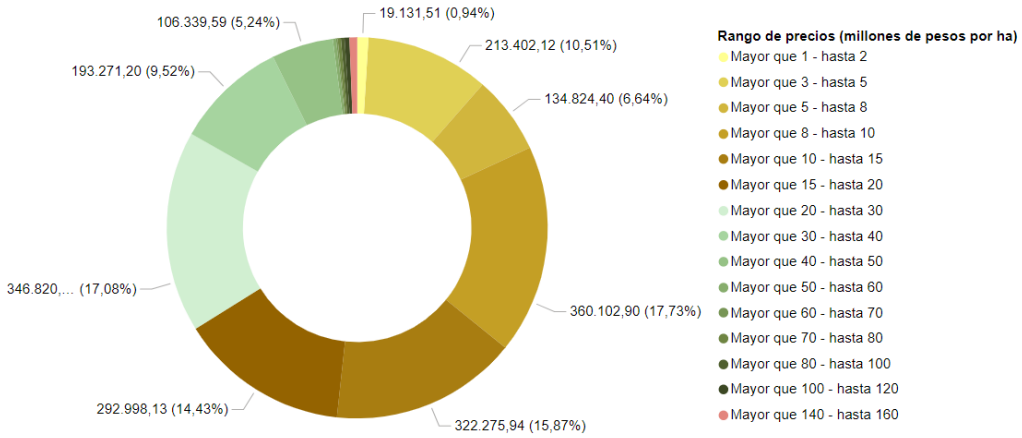
Rango de precios (millones de pesos por ha.)
Mayor que 1 - hasta 2

Rango de precios (millones de pesos por ha.)
Mayor que 3 - hasta 5
Mayor que 5 - hasta 8
Mayor que 8 - hasta 10
Mayor que 10 - hasta 15
Mayor que 15 - hasta 20
Mayor que 20 - hasta 30
Mayor que 30 - hasta 40
Mayor que 40 - hasta 50
Mayor que 50 - hasta 60
Mayor que 60 - hasta 70
Mayor que 70 - hasta 80
Mayor que 80 - hasta 100
Mayor que 100 - hasta 120
Mayor que 140 - hasta 160

Fuente: UPRA (2024).

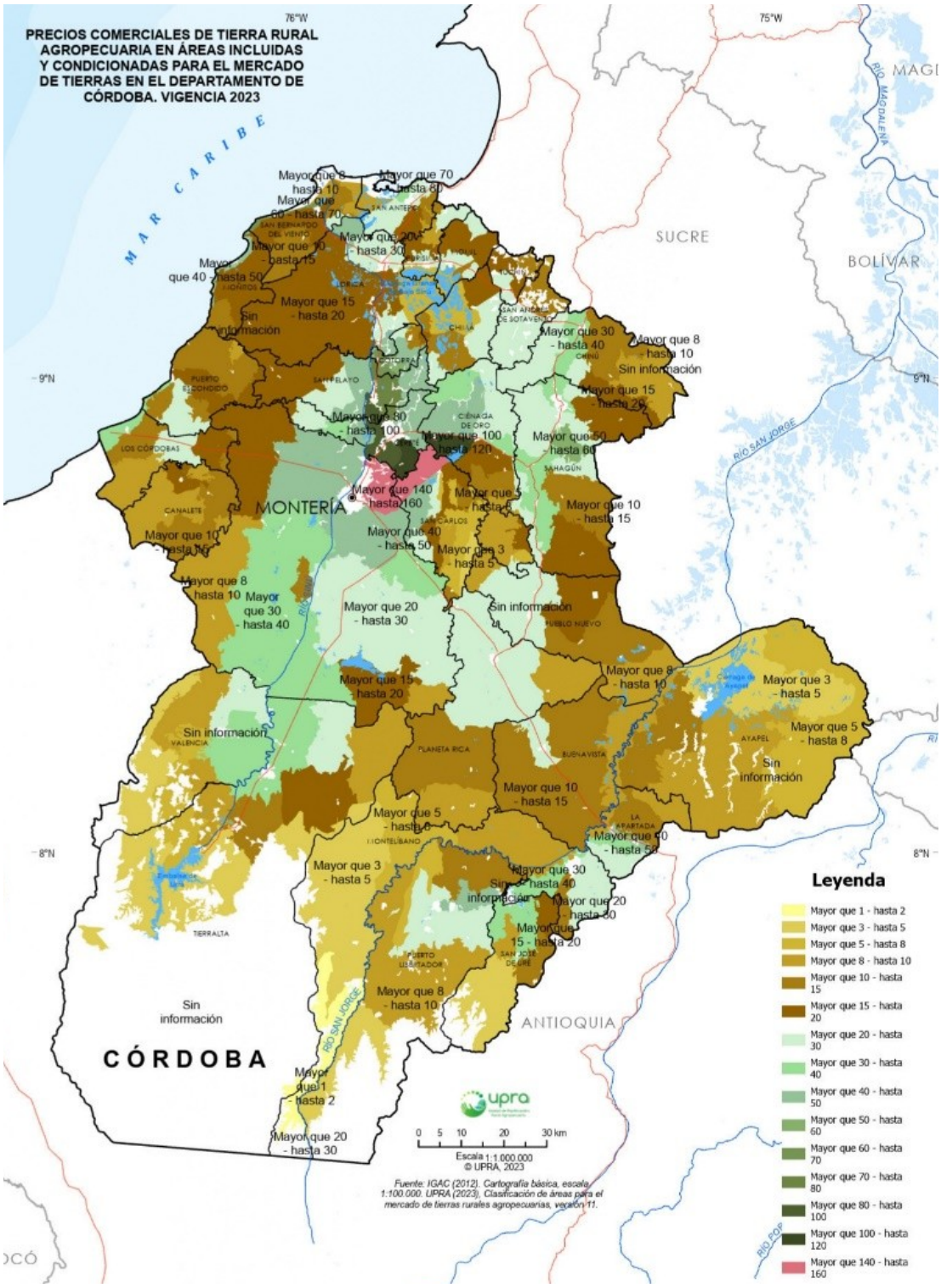
A continuación, se presenta una gráfica y un cuadro con la descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el departamento de Córdoba, es decir la influencia de cada una de las variables formadoras del precio en este departamento.

Figura 9. Distribución porcentual del área de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el departamento de Córdoba



Fuente: UPRA (2024).

Figura 10. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en el departamento de Córdoba



Fuente: UPRA (2024).

Tabla 7. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el departamento de Córdoba.

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Índice de Informalidad Promedio Departamental	Categoría De Ruralidad Predominio Departamental	Rango de Valor Potencial	Clase De Tierra	IRV Departamental	Isócronas a Cabeceras Urbanas	Distribución de Tamaño Predial
Mayor que 1 - hasta 2	19.131,51	61,00%	Intermedio	19 a 26 Puntos	11	0,20 (Medio Bajo)	Mayor a 10 horas	Mayor a 1000 ha.
Mayor que 3 - hasta 5	213.402,12			27 a 34 Puntos	10		Entre 3 y 4 horas	Mayor a 1000 ha.
Mayor que 5 - hasta 8	134.824,40			64 a 69 Puntos	04		Entre 2 y 3 horas	Mayor 20 ha -hasta 50 ha.
Mayor que 8 - hasta 10	360.102,90			53 a 58 Puntos	06		Entre 1 y 2 horas	Mayor 20 ha -hasta 50 ha.
Mayor que 10 - hasta 15	322.275,94			53 a 58 Puntos	06		Menor a 1 horas	Mayor 20 ha -hasta 50 ha.
Mayor que 15 - hasta 20	292.998,13			53 a 58 Puntos	06		Menor a 1 horas	Mayor 20 ha -hasta 50 ha.
Mayor que 20 - hasta 30	346.820,49			64 a 69 Puntos	04		Menor a 1 horas	Mayor 20 ha -hasta 50 ha.
Mayor que 30 - hasta 40	193.271,20			77 a 84 Puntos	02		Menor a 1 horas	Mayor 2000 ha -hasta 500 ha.
Mayor que 40 - hasta 50	106.339,59			70 a 76 Puntos	03		Menor a 1 horas	Mayor 100 ha -hasta 200 ha.
Mayor que 50 - hasta 60	5.602,98			47 a 52	07		Menor a 1	Mayor 5 ha

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Índice de Informalidad Promedio Departamental	Categoría De Ruralidad Predominio Departamental	Rango de Valor Potencial	Clase De Tierra	IRV Departamental	Isócronas a Cabeceras Urbanas	Distribución de Tamaño Predial
				Puntos			horas	-hasta 10 ha.
Mayor que 60 - hasta 70	2.688,27			70 a 76 Puntos	07		Menor a 1 horas	Mayor 10 ha -hasta 20 ha.
Mayor que 70 - hasta 80	5.586,47			70 a 76 Puntos	07		Menor a 1 horas	Mayor 20 ha -hasta 50 ha.
Mayor que 80 - hasta 100	6.335,89			70 a 76 Puntos	07		Menor a 1 horas	Mayor 50 ha -hasta 100 ha.
Mayor que 100 - hasta 120	8.140,83			70 a 76 Puntos	07		Menor a 1 horas	Mayor 20 ha -hasta 50 ha.
Mayor que 140 - hasta 160	13.347,58			70 a 76 Puntos	07		Menor a 1 horas	Mayor 20 ha -hasta 50 ha.

Fuente: UPRA (2024).

En la gráfica y en el cuadro anterior se muestra que el rango predominante es mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea con un 17,73% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras, abarcando 360.102,90 hectáreas, con índice de informalidad promedio del 61,00%, categoría de ruralidad Intermedio, con rango de valor potencial de 53 a 58 puntos, clase de tierra 06 (son tierras de productividad media) con predominio de actividad económica agropecuaria, riesgo de victimización medio bajo, tiempos de desplazamientos inferiores a 3 horas y en general predios con áreas que oscilan en el rango mayor a 20 ha - hasta 50 ha. En la dinámica del mercado de tierras rurales se pudo identificar otros factores que influyen en la determinación de los rangos de precios comerciales de la tierra rural como, por ejemplo:

La infraestructura: en el departamento de Córdoba es deficientes debidos a la mala calidad de la red vial, ya que las carreteras primarias, segundarias y terciarias se encuentran en muy mal estado de conservación, y carecen en algunos sectores de conectores viales, de igual manera en la zona rural de los municipios se presentan problemas de movilidad por la escasez de transporte que ocasiona demoras en los desplazamientos y elevan los precios de los fletes. También se presentan problemas de Infraestructura, en la calidad y cobertura en los servicios públicos y en las telecomunicaciones.

La carencia o la inadecuada infraestructura vial y de servicios públicos influye de forma directa en el mercado inmobiliarios de la tierra rural, ya que la cercanía a las vías y a los cascos urbanos para satisfacer la fasta de infraestructura, incrementa los valores unitarios de estos terrenos, porque disminuye la oferta y aumenta la demanda de estos predios. A mejor accesibilidad y ubicación los valores unitarios de la tierra rural son más altos y viceversa.

El ordenamiento Territorial: mediante los planes de ordenamiento territorial (POT) de cada uno de los municipios del departamento de Córdoba se determinó que hay una gran cantidad de conflictos de uso del suelo, es decir que gran parte del suelo rural no se encuentra utilizado en el mejor y mayor uso.

El departamento de Córdoba se ha vistos altamente afectado por el deterioro de habitad natural, la pérdida o degradación los recursos ambientales, el desarrollo de las actividades económicas y la calidad de vida de las poblaciones.

Siendo el cambio del uso del suelo o la ocupación inadecuada del territorio, la principal causa de esta alteración, teniendo el Departamento de Córdoba aproximadamente el 62% de su área en conflicto de uso, evidenciándose el 28% en sobreutilización con aproximadamente 701.642 hectáreas, es decir, que su uso actual sobre pasa la capacidad del suelo, lo que trae como consecuencia la degradación de los recursos naturales y el 34% en subutilización, lo que equivale a un área de 845.965 hectáreas de la región cordobesa. Esto se debe principalmente a que a pesar de que el 44.7% de los suelos en córdoba tienen vocación agrícola, solo el 13.8% están siendo utilizados para esta actividad y aun cuando solo el 9.7% del territorio tiene vocación ganadera, más de la mitad de este (57.5%) está ocupado por áreas de pastoreo. De igual forma, del 2.4% del área que debe ser usada por sistemas forestales de producción solo el 0.2% se utilizan para esta actividad. Lo que evidencia que la ocupación del territorio se realiza sin tener en cuenta su capacidad de uso para el manejo adecuado de los recursos naturales (Gobernacion de Córdoba, 2020, p. 386).

Por lo enunciado anteriormente, se requiere de forma prioritaria actualizar los POT municipales, para fortalecer y ordenar los usos normado y de esta manera disminuir los conflictos de uso. La normatividad del uso del suelo es un factor que influye de manera directa en los precios de los terrenos rurales y en general en la dinámica del mercado de tierras.

Los distritos de Riego: son infraestructuras civiles que captan agua de una fuente, ya sea superficial o subterránea, y por medio de redes de conducción y distribución, llegar a unidades productivas agropecuarias para, por un lado, disminuir el riesgo de pérdidas por sequía y dos para mejorarlas y potenciarlas productivamente.

Tabla 8. Distritos de Riego en el departamento de Córdoba.

DEPARTAMENTO UBICACION DISTRITO	MUNICIPIO UBICACION DISTRITO	VEREDA O CORREGIMIENTO	NOMBRE DEL DISTRITO	ESCALA DISTRITO	TIPO DE DISTRITO	EN OPERACIÓN (S_N)	AREA Ha	# FAMILIAS	CONDICIÓN JURIDICA DISTRITO
Córdoba	Cotorra	Trementino	Trementino	Pequeña	Riego	NO	154	44	Privado
Córdoba	Lorica	Los Higales, El Salado	El Salado	Pequeña	Riego	NO	80	120	Privado
Córdoba	Lorica	La Doctrina	La Doctrina	Mediana	Riego y Drenaje	SI	7	289	Público
Córdoba	Montería	Tres Piedras, Costa De Oro	Costa De Oro	Pequeña	Riego	NO	525	105	Privado
Córdoba	Montería	La Playa, El Baral, El Pañol	Las Palomas	Pequeña	Riego	NO	150	28	Público
Córdoba	Montería		Montería - Mocarí	Gran	Riego y Drenaje	SI	48	5,03	Público
Córdoba	Sahagún	Cerro Bomba	Cerro Bomba	Pequeña	Riego	NO	9	27	Privado
Córdoba	Tuchín	Aguas Mohosas	Aguas Mohosas	Pequeña	Riego	SI	22	18	Público
Córdoba	Tuchín	Bajo Grande	Bajo Grande	Pequeña	Riego	NO	15	20	Privado
Córdoba	San Andrés De Sotavento	Esmeralda	La Esmeralda	Pequeña	Riego	SI	5	18	Público
Córdoba	San Antero	Tijereta	Tijereta	Pequeña	Riego	SI	15	30	Privado
Córdoba	San Bernardo Del Viento	Caño Grande	Caño Grande	Pequeña	Riego	NO	131	40	Privado

Córdoba	San Bernardo Del Viento	Damasco El Castillo	Damasco El Castillo	Pequeña	Riego	NO	50	132	Privado
Córdoba	San Bernardo Del Viento	Villa Clara	Villa Clara	Pequeña	Riego	NO	180	56	Privado
Córdoba	Tuchin	Vidales	Bella Cecilio	Pequeña	Riego	NO	18	26	Privado
Córdoba	Tuchin	Molina	Molina Barbacoas Y Sabanal	Pequeña	Riego	NO	150	111	Privado

Fuente: Datos Abiertos (2024).

En el departamento de Córdoba existen actualmente quince (15) distritos de riego, de los cuales solo se encuentran en operación cinco (5), tres (3) distritos de escala pequeña, Aguas Mohosas en el municipio de Tuchín, La Esmeralda en el municipio de San Andrés De Sotavento y Tijereta en el municipio de San Antero, uno (1) de escala mediana denominado La Doctrina ubicado en el municipio de Lorica y uno (1) de gran escala denominado Mocarí localizado en el municipio de Montería, estos distritos se presentan como una fuente de soluciones para obtención de agua y el fortalecimiento de la producción agropecuaria en el departamento. Por esta razón los sectores que cuentan con sistemas de distrito de riego dinamizan la actividad inmobiliaria ocasionado aumentos sustanciales en los precios del mercado de tierras en el área de influencia. En los rangos de precios de la tierra rural determinados en el departamento, se identificó que aquellas tierras que se encuentran dentro de los rangos superiores (mayor que 20 millones de pesos por hectárea) están influenciados por los distritos de riego de escala pequeña de baja operatividad los y los rangos superiores (mayor que 30 millones de pesos por hectárea) están influenciados por los distritos de riego de escala mediana y grande.

Estos dos distritos de riego, de escala mediana y grande, han generado gran beneficio, desarrollo y bienestar a los productores y habitantes de los municipios del área de influencia, ya que se garantizará el suministro de agua principalmente para la producción agropecuaria, y el consumo humano.

Políticas del Estado: está dirigida hacia la regulación del mercado de tierras mediante un marco normativo que involucra tres políticas fundamentales, el ordenamiento social de la propiedad, ordenamiento productivo y ordenamiento territorial, en cada una de estas categorizaciones encontramos tendencias que representan patrones de comportamiento de las variables que intervienen en el mercado de tierras rurales.

Es decir, la política del estado influye en todos los aspectos que intervienen en la dinámica del mercado de tierras y en el merado inmobiliarios de las zonas rurales

del país, ya que la variación por la implementación de una política pública en el desarrollo de una o varias variables que intervienes en los componentes del mercado de tierras, determinaran cambios en el comportamiento de la oferta y la demanda de las tierras y por ende cambios en los precios unitarios de terreno.

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

5.2.1. Dimensión contextual

Montería capital del departamento de Córdoba, ubicado en la región noroccidental del país a orillas del río Sinú. Limita por el norte con los municipios de Cereté, Puerto Escondido y San Pelayo; por el sur con los municipios de Tierralta y Valencia, por el este con los municipios de San Carlos y Planeta Rica, y por el oeste con el departamento de Antioquia y los municipios de Canalete y Los Córdobas.

El municipio de Montería, el departamento de Córdoba y en general toda la región Caribe Colombiana presentan una notoria vulnerabilidad a los efectos del cambio climático, presenta un clima cálido seco con una estación seca y otra lluviosa a lo largo del año. Aunque la temperatura media es de 28°C, en ocasiones aumenta a temperaturas superiores a 40°C.

Se encuentra a una altitud de aproximadamente 200 metros sobre el nivel del mar. El clima de la ciudad de Montería 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 40 °C en temporada canicular. La humedad relativa promedio es de 78%.

La topografía de Montería es básicamente plana, con algunas elevaciones de menor importancia. La parte occidental de la ciudad está surcada por la serranía de Las Palomas

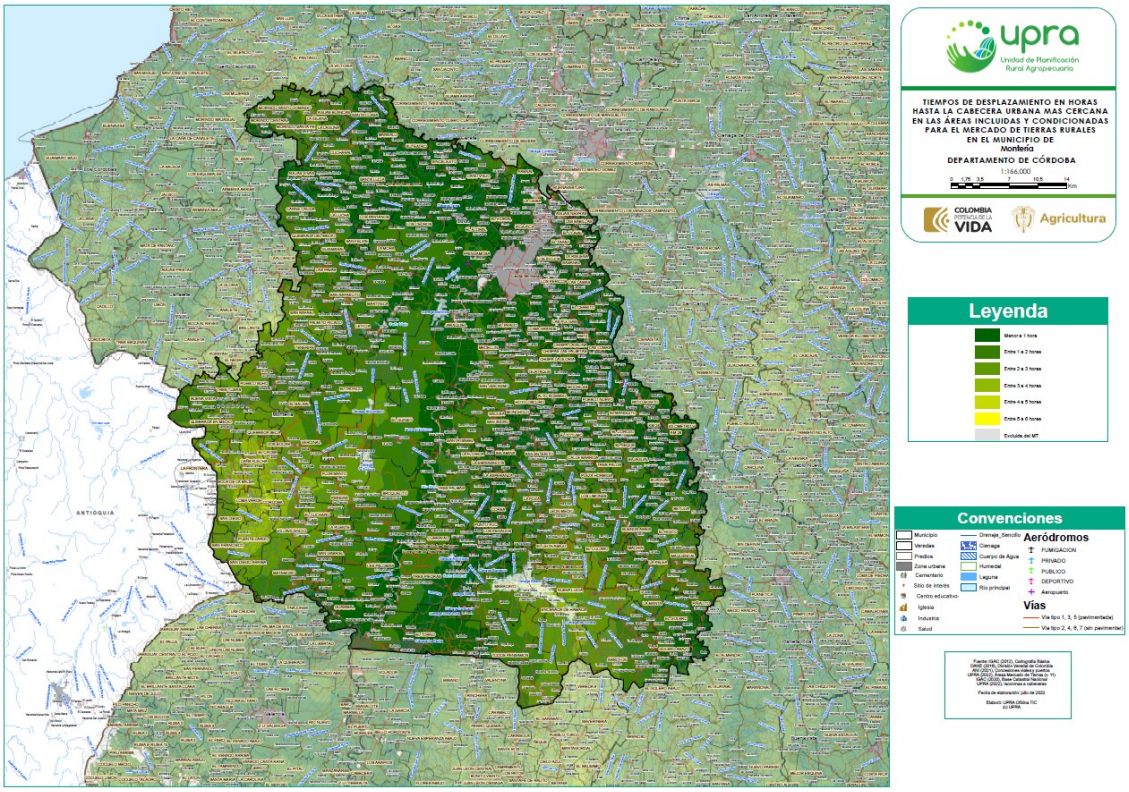
El clima aquí es tropical. La lluvia es significativa la mayoría de los meses del año, y la estación seca corta tiene poco efecto. La temperatura media anual en Montería se encuentra a 26.7 °C. El mes más seco es febrero, con 44 mm de lluvia, el mes más húmedo es mayo con 296 mm y la precipitación media es de 225 mm. El valor más bajo de la humedad relativa se mide en febrero (73,11%). La humedad relativa es más alta en noviembre (87.34 %). En promedio, la menor cantidad de días lluviosos se mide en febrero (9.53 días). El mes con más días lluviosos es mayo (28.37 días) (ClimateData, 2023).

Según la clasificación de zonas de vida de Holdridge toda el área corresponde a matorral desértico subtropical (md-ST), con temperatura superior a 24ºC y precipitaciones entre 44 y 2.25 m.m. Existen algunas variaciones micro climáticas pero enmarcadas dentro de la misma zona de vida.

De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial de Montería (2021) vigente, la división política del municipio comprende 29 corregimientos: Morindó, Santa Lucía, Santa Clara, Palotal, Nuevo Paraíso, Martinica, Leticia, Pueblo Bujo, Lomas Verdes, Jaraquiel, Las Palomas, Guasimal, El Sabanal, El Kilómetro Doce, El Cerrito, Patio Bonito, Calle barrida, La Victoria, Guateque, San Isidro, San Anterito, Nueva Lucía, Santa Isabel, Tres Palmas, Tres Piedras, Buenos Aires, La Manta, Nueva Esperanza y Los Garzones (Alcaldía Municipal de Montería, 2021).

Las veredas más lejanas y de más difícil acceso son El Golero, Golero Abajo (por el costado oriental), San Francisco, San Diego Arriba, Matamoros, (por el costado occidental), un habitante desde el perímetro urbano del municipio de Montería 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 Montería



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

La cobertura de total de energía en Montería es del 98,57%, de los cuales el 99,27% se encuentra en la zona urbana y el 95,32% en la zona rural. En materia de cobertura de gas, la cobertura es del 77,44% en toda la ciudad. En la zona

urbana es del 90,79%, pero en los centros poblados y rurales dispersos de Montería, la cobertura es de 14,65%. El Índice de Cobertura de Energía Eléctrica para 2018 es de 98,85% en total. En la zona urbana es del 99,53% y 95,59% en la zona rural (Alcaldía Municipal de Montería, 2020, pp. 331–332).

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 Montería era de 19,0%. Según información del Plan de Ordenamiento Territorial, el 67,9% de los corregimientos de Montería posee acueducto, en el 42,9% éste funciona; y las principales fuentes de abastecimiento de agua diferentes al acueducto son las Represas en las fincas y el Río Sinú.

Por desagregación la cobertura de alcantarillado del área urbana fue de 51,66 % y la cobertura en el área rural de 1,75 %. En la zona rural no hay suficiente cobertura de alcantarillado. Algunas viviendas de la zona rural la eliminación de excretas lo hacen a campo abierto (Alcaldía Municipal de Montería, 2020, p. 118).

En cuanto al internet, Montería tiene una cobertura del 38,43% y en la zona urbana es de 45,38% mientras que en la zona rural es de apenas del 5,75% como lo establece el siguiente gráfico. Estos datos sugieren una acción pública en dos sentidos: 1) aumentar la cobertura de internet en la ciudad y 2) cerrar la brecha urbano-rural (Alcaldía Municipal de Montería, 2020, p. 459).

Existe una buena presencia institucional, dada su condición de capital departamental, de las cuales podemos destacar: Oficinas de Súper Notariado y Registro (1), Notarias (4), Universidades, múltiples sedes de entidades bancarias como Banco Agrario, Davivienda, Bancolombia, BBVA entre otros, oficinas de diferentes entes gubernamentales.

Los indicadores de tasas de cobertura bruta en la entidad territorial evidencian un crecimiento significativo, Montería cuenta con 99.148 niños y niñas entre los 5 y 16 años (edad escolar), según las proyecciones DANE 2019. Actualmente, la entidad territorial certificada atiende toda la demanda de la población estudiantil que se acerca a los establecimientos educativos. Para la vigencia 2019 se obtiene una tasa de cobertura bruta global (0° a 11°) del 107%, lo cual muestra que se atienden estudiantes en extra edad, generando indicadores de tasa de cobertura bruta por encima del 100% en algunos niveles educativos (Alcaldía Municipal de Montería, 2020, p. 29).

El nivel de la media académica la Secretaría de Educación ha identificado una tasa de cobertura bruta equivalente al 67,55% para el año 2019 correspondiente a la educación regular, siendo este uno de los indicadores más bajos. Su principal dificultad se da especialmente con los estudiantes de la zona rural, ya que, al finalizar los estudios de la básica secundaria en la sede educativa cercana al lugar de residencia, trasladarse hasta la sede principal donde se ofrecen los grados de 10 y 11, se les dificulta por la distancia y deciden continuar sus estudios en establecimientos educativos más cercanos, los cuales pertenecen al departamento de Córdoba, quedando por fuera del sistema educativo territorial, pero no fuera del sistema educativo nacional (Alcaldía Municipal de Montería, 2020, p. 30).

En cuanto a la prestación de servicios la secretaria de salud realiza inspección y vigilancia al 100% que operan en el municipio a la prestación de los servicios de salud El municipio de Montería cuenta con 1892 camas, la mayor frecuencia de camas la tiene las cama de adulto con 623, con el 32,93%, seguida de silla de hemodiálisis con 181, representando el 9,57%, el 9.36% corresponden a camas pediátricas, seguidas de las camas obstétricas con 134 que representan el 7,08% y es de anotar que hay 6 camas representando el 0,23%, se realiza vigilancia y control a las IPS y se garantiza la prestación de servicios los derechos de afiliación de las personas. En cuanto a la vigilancia se hacen visitas a los establecimientos comerciales, IPS e IPS para realizar la inspección vigilancia y

control y se emplean las medidas sanitarias (Alcaldía Municipal de Montería, 2020, p. 134).

Montería cuenta con tres distritos de riesgo. Uno de ellos a gran escala que comparte con otros municipios de Córdoba y dos a pequeña escala (Costa de Oro y las Palomas), el principal es el Distrito de riego Mocarí de gran escala, beneficia a los municipios de Ciénaga de Oro, San Pelayo, Chima, Lorica y Cotorra, cuenta con un área neta de 43.818 hectáreas. El distrito de riego de Costa de Oro cuenta con un área de 525 hectáreas y su escala es local, por último, encontramos el Distrito Las palomas de mínima escala con un área neta de 150 hectáreas (Alcaldía Municipal de Montería, 2020).

Montería tiene una población de 505.334 personas en la actualidad (DANE, 2020), de los cuales el 51,4 % son mujeres y el 48,6% hombres, De acuerdo con datos disponibles del el 21,8 % de habitantes es población rural (Alcaldía Municipal de Montería, 2020, p. 14).

De acuerdo con datos disponibles del PDM el 21,8 % de habitantes es población rural (p. 14). 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 ñame, yuca maíz, ñame, plátano y arroz.

Los emprendimientos para jóvenes y para población de la tercera edad los adultos mayores se enfocan en las labores agropecuarias, pero 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, prefieren quedarse la ciudad capital Montería buscando oportunidades académicas o laborales.

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

agremiaciones de piscicultores, ganaderos, asociaciones de mujeres campesinas, jóvenes, asociaciones mineras y artesanales.

Según datos del Ministerio de Agricultura a 2019, en Montería hay 5.755 unidades de producción agropecuarias (UPA) de personas naturales. En la toma de decisiones productivas el reporte registrado es de 4.228 UPA. En estas, los hombres toman las decisiones de producción en el 74,4% de los casos, en comparación con 21,0% donde las decisiones se toman únicamente por las mujeres y en 4,5% se toman la decisión en conjunto entre hombres y mujeres

En total 12.146 personas trabajaron de manera permanente en las UPA de Montería. De ellas 1.168 son mujeres (9,6%). Del total de trabajadores, 4.304 pertenecían al hogar del productor y de estos, 568 son mujeres (15,2%) (Alcaldía Municipal de Montería, 2020, p. 240)

Desde el 2012, la Alcaldía de Montería creó el Programa de Juventudes adscrito a la Secretaría de Gobierno Municipal, que trabaja por la garantía y la defensa de los derechos de las y los jóvenes de la ciudad. El propósito fue articular, difundir y dinamizar la oferta pública, privada y comunitaria para el desarrollo del Ser Joven en Montería (Alcaldía Municipal de Montería, 2020, p. 240)

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 moto taxismo que les permite generar mayores ingresos monetarios que el de las actividades productivas agropecuarias.

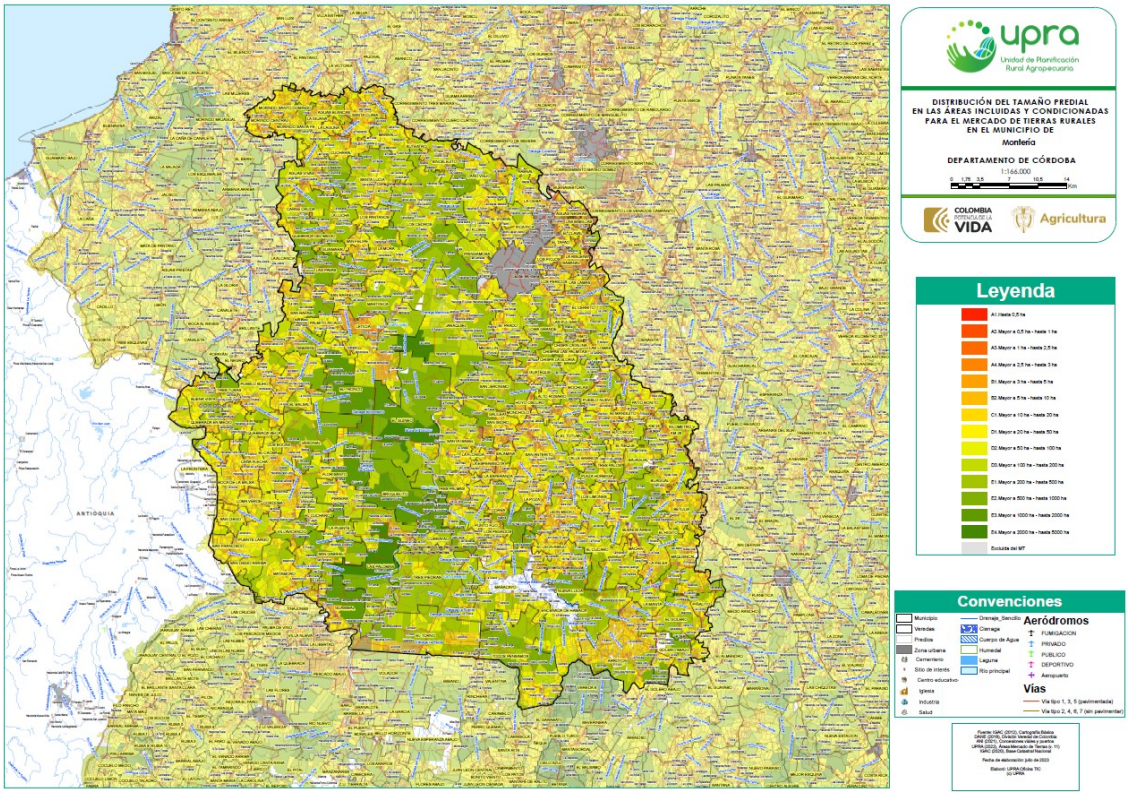
Finalmente, en relación al componente de seguridad, el municipio de Montería presenta un nivel riesgo medio bajo de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, el cual es una herramienta que permite identificar la posibilidad de ocurrencia de violaciones graves y manifiestas a las normas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

5.2.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

En el municipio de Montería la propiedad de la tierra rural se ostenta en una proporción cercana al 34 % 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. en relación con los municipios que conforman la región, Montería presenta el índice más bajo teniendo en cuenta que es la capital de departamento y la presencia institucional que facilita la formalización y el registro de la propiedad.

La distribución de tamaño de la propiedad de tierras, de las 161.811,90 ha productivas 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 20 hasta 50 ha, el siguiente rango de área es de 50 a 100 ha, los últimos rangos se presentan con área fluctuantes entre 10 hasta 20 ha, 100 hasta 200 ha y 220 hasta 500 ha, los rangos anteriormente mencionados se encuentran dispersos por todo el municipio.

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



Fuente: UPRA (2023).

5.2.3. **Dimensión de ordenamiento territorial rural**

Mediante el acuerdo 003 de 2021 "Por Medio Del Cual Se Adopta El Plan Básico De Ordenamiento Territorial Del Municipio De Montería", se establecen los siguientes usos del suelo rural:

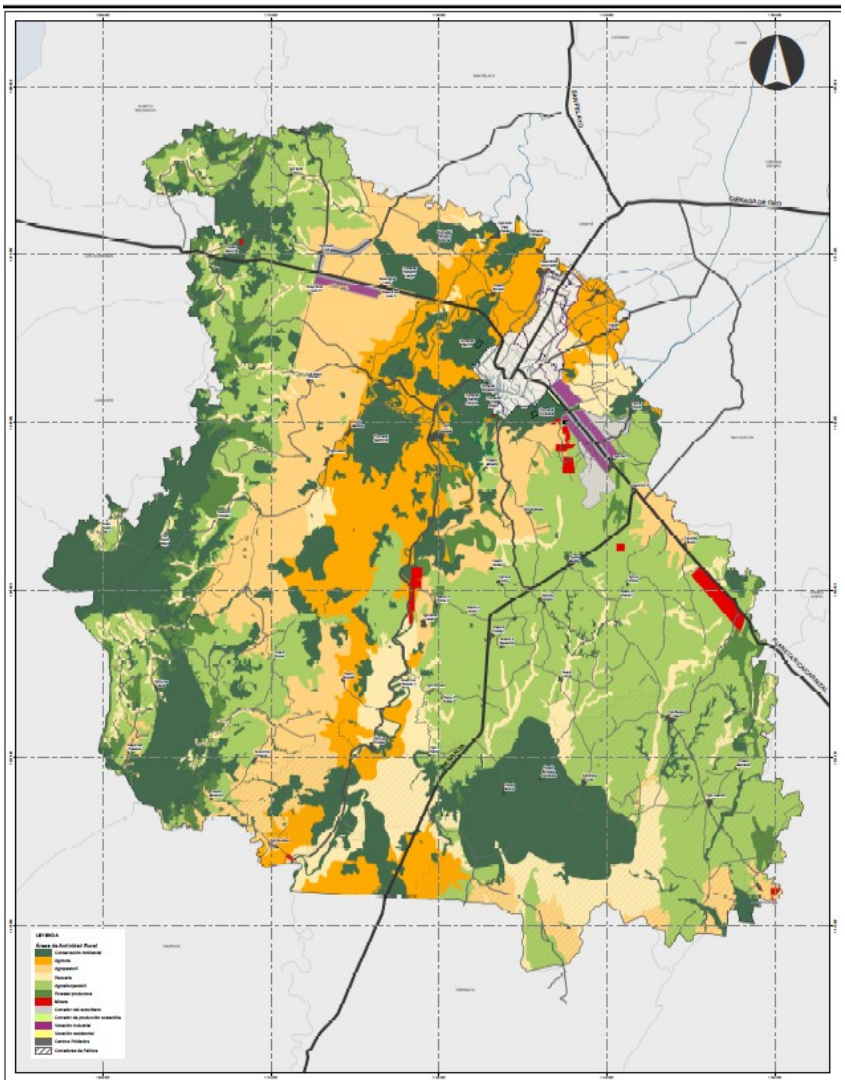
Tabla 9. Usos del suelo rural del municipio de Montería

Categoría de Uso	Uso Principal	Usos Complemerntarios	Usos Restringidos	Usos Prohibidos
Áreas para la producción agropuecuaria	Agropastoril	Cultivos transitorios y semipermanentes & ganaderia	Parcelación para condominios.	Mineria, Industria de ningún tipo
Áreas para la producción agropuecuaria	Área de actividad pecuaria	Sistemas Silvo Pastoriles, avistamiento de flora y fauna y	Parcelación para condominios. Protector	Extracción de productos maderables y no

Categoría de Uso	Uso Principal	Usos Complemerntarios	Usos Restringidos	Usos Prohibidos
		senderismo. Cultivos permanentes y semipermanentes, transitorios y asociados, actividades agrosilvícolas, silvopastoriles y agroforestales sostenibles donde se protejan los retiros reglamentarios de las fuentes hídricas, plantaciones.	Productor.	maderables.
Áreas para la producción agropuecuaria	Se implementarán sistemas silvo pastoriles, barreras vivas, rotación de potreros	Cultivos transitorios y semipermanentes & ganaderia. aprovechamiento combinado de sistemas agrícolas	Protector Productor.	Mineria, Industria de ningún tipo, Extracción de productos maderables y no maderables.
Areas de Producción Minero-energética	Areas de Producción Minero	Unicamente minería	Extracción de productos maderables y no maderables.	Parcelación vivienda, industria & comercio
Areas de Conservación y protección	Áreas de conservación y protección ambiental	Zonas de protección y conservación hídrica	Extracción de productos maderables y no maderables.	Mineria, Industria de ningún tipo. Actividad Agropecuaria
Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios	Áreas de conservación y protección	Zonas de protección y conservación hídrica	Extracción de productos maderables y no maderables.	Mineria, Industria de ningún tipo.Actividad Agropecuaria.

Fuente: Alcaldía Municipal de Montería (2021).

Figura 13. Mapa usos del suelo rural del municipio de Monteria



Fuente: Alcaldía Municipal de Montería (2021).

La economía del municipio de Montería depende de la actividad agropecuaria. No se presenta actividad minera significativa en el municipio, excepto la extracción de material de cantera del río Sinú ya que se realiza de manera muy artesanal, en cuanto a la industria no se considera un factor que genere conflicto, toda vez que en el municipio esta actividad se desarrolla en el casco urbano. Según la información del IGAC, el 62,83% del suelo de Montería se encuentra subutilizado, mientras que un 20,98% tiene un conflicto de sobreutilización.

En cuanto al turismo, el municipio cuenta con infraestructura turística, se presentan de casas de campo en condominios, En el suelo suburbano se presentan parcelaciones y viviendas campestres. Sin embargo, el mal estado de la vía de acceso resulta una limitante para el desarrollo de esta actividad. Los corredores viales presentan algunos usos comerciales muy puntuales e incipientes.

5.2.4. **Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario**

Las principales líneas productivas pecuarias son, Bovina, porcina, avícola, piscícola, en cuanto a las agrícolas tenemos: maíz tradicional, maíz tecnificado, algodón, sorgo, arroz secano manual, arroz secano mecanizado, arroz riego, yuca, plátano y ñame (Alcaldía Municipal de Montería, 2020, p. 280). Según datos del Ministerio de Agricultura a 2019, en Montería hay 5.755 unidades de producción agropecuarias (UPA) de personas naturales.

La mayor parte del suelo rural de Montería se destina a la producción (57%), incluyendo las áreas de actividad agro pastoril, pecuaria y agrosilvopastoril. El 39% del suelo rural de Montería corresponde a las categorías de protección que incluye la estructura ecológica principal (áreas de conservación ambiental que representa el 24%) y las áreas agrícolas y forestales productoras. Finalmente, las categorías de desarrollo restringido solo ocupan el 4% del suelo rural, que incluye los corredores viales suburbanos, las áreas suburbanas industriales y recreativas y los centros poblados rurales. En la actualidad, el municipio cuenta con 296.505 hectáreas de frontera agrícola, y 18.678 de bosques naturales y áreas no agropecuarias.

El Distrito de riego de Mocarí surte de agua a 2.953 hectáreas de los municipios de Montería, Cereté, San Carlos, San Pelayo, Cotorra y Ciénaga de Oro y se convierte en factor importante en el desarrollo agrícola de la región.

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.

Consultado el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales 2019 - 2022, elaborado por la UPRA, con base en la información suministrada por municipios y agremiaciones de productores locales, entre otros. Se tiene que para el año 2022 el municipio de Montería registro como principal cultivo permanente la Palma de aceite con 1.598,00 ha, seguidamente plátano con 1.499,00 ha, coco con 395,00 ha, Naranja demás variedades con 371,00 ha; Papaya con 132,00 ha, guayaba 118,00 ha en menor proporción se encuentran maracuyá, cacao y piña con 173,00 ha.

En cuanto a cultivos transitorios, para el segundo semestre del 2022 el municipio sembró aproximadamente 1.180,00 ha de Maíz Blanco Tecnificado, 1.000 ha Maíz Amarillo Tradicional 940 ha Maíz Amarillo Tecnificado, 740 Ñame, 530 Yuca consumo en fresco, 290,00 ha Maíz Blanco Tradicional, 280,00 ha Arroz Riego, en menor proporción otros cultivos como frijol, arroz secano Manuel, berenjena, patilla, ají y ajonjolí con aproximadamente 469,00 ha sembradas.

Tabla 10. Área y rendimiento de los principales cultivos en Montería

CULTIVO	ÁREA COSECHADA ha/año	RENDIMIENTO Ton/ha
Palma de aceite	1.598,00	2,80
Plátano consumo interno	1.499,00	11,00
Maíz Blanco Tecnificado	1.180,00	6,00
Maíz Amarillo Tradicional	1.000,00	3,00
Maíz Tecnificado	940,00	6,00
Ñame demás variedades	740,00	15,00
Yuca consumo en fresco	530,00	11,00
Coco	395,00	4,50
Naranja	371,00	24,00

CULTIVO	ÁREA COSECHADA ha/año	RENDIMIENTO Ton/ha
Maíz Blanco Tradicional	290,00	3,00
Arroz Riego	280,00	4,10
Frijol	190,00	4,00
Arroz Secano Manual	180,00	2,70
Papaya	132,00	14,00
Guayaba	118,00	11,00
Maracuyá	75,00	11,00
Berenjena	55,00	15,00
Cacao	54,00	0,50
Piña demás variedades	44,00	26,00
Patilla	28,00	12,00
Ají	16,00	6,00
Ajonjolí	0,00	0,00

Fuente: UPRA (2022a).

5.2.5. **Dimensión económica**

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

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía ligeramente inclinada, difícil acceso, vías en regular y mal estado de conservación, con tiempos de desplazamiento desde el casco urbano de dos horas en promedio, valores potenciales mayores de 49. Principalmente en las veredas El Golero, El Golero Abajo en el sector oriental y las veredas de Pueblo Búho, Tres Tusas, Quebrada en Medio, Las Lomas y Caña Flecha en el costado occidental del Municipio.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía ligeramente inclinada, difícil acceso, vías en regular y mal estado de conservación, valores potenciales mayores de 44. Abarca principalmente en la vereda El Gineo, vale la pena resaltar que si bien el rango anterior presenta un mayor valor potencial en este rango lo que marca la diferencia es la accesibilidad ya que se encuentra a menos de una hora del casco urbano y se ubica en el en el sector central del Municipio.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía ligeramente inclinada, difícil acceso, vías en regular y mal estado de conservación, con tiempos de desplazamiento desde el casco urbano de dos horas en promedio, valores potenciales mayores de 55. Principalmente en las veredas La Iguana, Morindó Santa Fe, Santo Domingo, Central en el costado noroccidental del Municipio.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía moderadamente inclinada, regular acceso, vías en regular estado de conservación, esta zona es más alejada del casco urbano que la siguiente (rango de 30 a 40 millones), valores potenciales mayores a 55 puntos, abarca principalmente en las veredas Plaza Hormiga, Tres Palos, Bijagual; Bajagual, Betulia, El Higuito, La Pelea Maquencal, El, Cucaro, León Abajo, León Medio, La Poza, San Anterito, Salamina, EL Totumo, Calle Barrida, El Ñeque y tres Palos entre otras, se ubica entre el costado centro del Municipio se extiende hasta el límite oriental del Municipio.

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía plana, buen acceso, vías en regular estado de conservación, esta zona es más alejada del casco urbano que la siguiente (rango de 40 a 50 millones), valores potenciales mayores a 60 puntos, ubicaciones cercanas al perímetro urbano del municipio abarca principalmente en las veredas Jaraquiel, Leticia, Martinica, Tenerife, Flor Santo, Pereira, Broquelito, San Gabriel, Las Flórez, Guasimal, Matamoros, Las Palomas, Tres Piedras, El Torno, Currayao entre otras, se ubica entre el costado centro del Municipio se ubica entre el costado central y se extiende hasta el límite sur del Municipio.

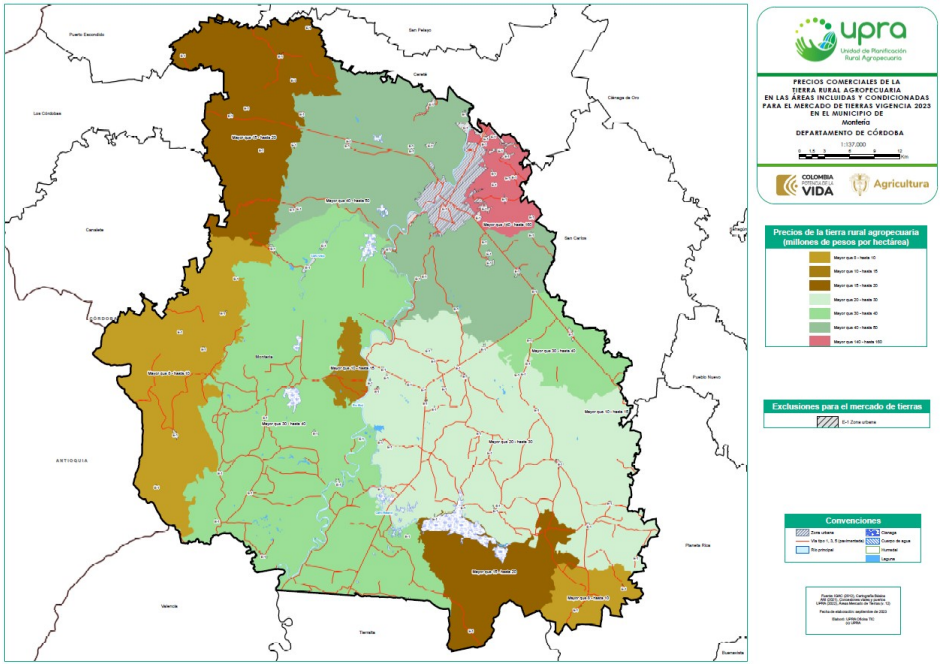
Mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía plana, buen acceso, vías en regular estado de conservación, esta zona es muy cercana al casco urbano de Montería, en ella se identifica las ciénagas de Martinica, Mono macho y La fortuna cerca al casco urbano de Montería, valores potenciales mayores a 60 puntos, ubicaciones cercanas al perímetro urbano del

municipio abarca principalmente en las veredas Pica Pica, El Vidrial, El Floral, Pringamosa, Los Cedros, Los Pantanos, La Mora, Nuevo Paraíso, Sincelejito, Suteatro, Mochilas, Alto Rosario y Guateque entre otras en el costado Centro norte del Municipio.

Mayor que 140 hasta 160 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía plana, buen acceso, vías en buen estado de conservación, muy cerca al casco urbano de Montería valores potenciales mayores a 73 puntos, este sector se encuentra en el área de influencia del distrito de Riego de "Mocarí". Principalmente en las veredas Los Pericos, Las Llamas, La Risueña, Sabanal, El Tapao, El faro, Aguas Negras y Las Babillas entre otras en el costado nor oriental del Municipio.

Por su cercanía al casco urbano se pueden identificar zonas que están siendo loteadas para uso de condominios e industriales principalmente, con valores por metro cuadrado que pueden ascender a $ 500.000 m^2

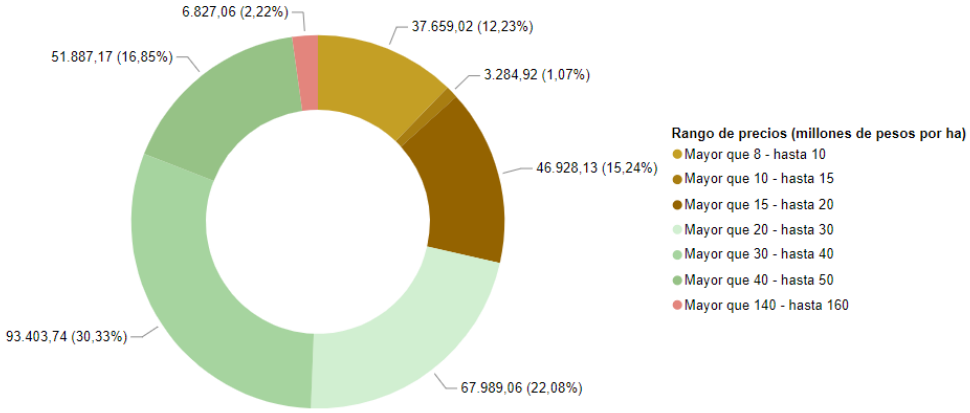
Figura 14. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Montería



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea con un 30,33% 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 Montería



Fuente: UPRA (2024).

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

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	37.659,02	veredas El Golero, El Golero Abajo en el sector oriental y las veredas de Pueblo Búho, Tres Tusas, Quebrada en Medio, Las Lomas y Caña Flecha en el costado occidental del Municipio.	47 a 52 puntos	Entre 2 y 3 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 10 hasta 15	3.284,92	Vereda el Guineo	53 a 58 puntos	Menor a 1 horas	Mayor a 500 ha hasta 1000 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	46.928,13	La Iguana, Morindó Santa Fe, Santo Domingo, Central en el	53 a 58 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 10 ha hasta 20 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
		costado nor occidental del Municipio				
Mayor que 20 hasta 30	67.989,06	Plaza Hormiga, Tres Palos, Bijagual; Bajagual, Betulia, El Higuito, La Pelea Maquencal, El, Cucaro, León Abajo, León Medio, La Poza, San Anterito, Salamina, EL Totumo, Calle Barrida, El Ñeque y tres Palos entre otras, se ubica entre el costado	59 a 63 puntos	Entre1 y 2 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 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
		centro del Municipio se extiende hasta el límite oriental del Municipio.				
Mayor que 30 hasta 40	93.403,74	Florisanto, Broquelito, san Gabriel, Las Palomas, Tres Piedras, El Torno, Las Flores, Guasimal, El Tronco, Leticia, Martinica, Jaraquiel, Tenerife Currayao y Pereira entre otras	77 a 84 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 200 ha hasta 500 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 40	51.887,17	Pica Pica, El Vidrial, El	77 a 84 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 100 ha hasta 200 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
hasta 50		Floral, Pringamosa, Los Cedros, Los Pantanos, La Mora, Nuevo Paraíso, Sincelejito, Suteatro, Mochilas, Alto Rosario y Guateque entre otras en el costado nor Centro norte del Municipio.				
Mayor que 140 hasta 160	6.827,06	Los Pericos, Las Llamas, La Risueña, Sabanal, El Tapao, El faro, Aguas Negras y Las Babillas entre otras en el costado nor	70 a 76 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 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
		oriental del Municipio. En cercanías del Distrito de riego de Mocarí.				

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 Montería

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Período	Observación
Agrícola	De $ 1.000.000 a $ 1.500.000	ha	anual	El valor de la hectárea varía entre $1.000.000 y $1.500.000 independiente mente del cultivo en las zonas con mejor accesibilidad, este valor es aplicable a los siguientes cultivos: Plátano, Yuca, Ñame, Maíz y Arroz
Agrícola	De $ 600.000 a $ 800.000	ha	anual	El valor de la hectárea varía entre $600.000 y $800.000 independiente mente del cultivo en las zonas con mala accesibilidad concretamente hacia las veredas del sector "Morindó y Santa Clara" accesibilidad, este valor es aplicable a los siguientes cultivos: Plátano, Yuca, Ñame y Maíz

Fuente: UPRA (2023).

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

Los usos del suelo predominante en las tierras rurales agropecuarias del Municipio de Montería corresponden a 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 maíz, arroz, yuca, ñame y plátano ocupan renglones importantes en la economía local.

La actividad pecuaria y agrícola se fortalece positivamente por la presencia de asociaciones y agremiaciones en la región como lo son asociaciones de mujeres de ganaderas, agrícolas y artesanales. En términos generales los cultivos de

subsistencia o baja escala están representados por cultivos como yuca dulce, maíz, plátano, 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 actividades ganaderas o agrícolas, con precios por hectárea que oscilan entre el $1.000.000 y el $ 1.500.000 pesos anuales en los sectores más cercanos al casco urbano y con mejor de accesibilidad vehicular. Otro rango para arriendos presente en el municipio varía entre $ 600.000 y $ 800.000 pesos anuales en los sectores más lejanos al casco urbano y con peor de accesibilidad vehicular.

En cuanto, las variables que más inciden en los precios del mercado de tierras en el Municipio de Montería 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 Montería 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 Montería.
- La informalidad en la tenencia de la tierra es una constante en el Municipio llegando a un 34% 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.

- Las características edafoclimáticas que condicionan el establecimiento, desarrollo y permanencia de sistemas productivos agrícolas y pecuarios.
- La disponibilidad y oferta de servicios públicos que facilitan las actividades entorno a los sistemas productivos.
- El Distrito de riego de Mocarí facilita la disponibilidad de recurso hídrico que favorece de manera significativa el desarrollo agropecuario, incide de manera significativa en el valor de la tierra.
- 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 Montería 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.

5.3. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Ayapel

5.3.1. Dimensión contextual

El municipio de Ayapel se ubica en el extremo oriental del departamento de Córdoba, haciendo parte de la subregión de la Mojana delimitado de la siguiente manera: al norte: Municipios de San Marcos, San Benito Abad y Majagual del departamento de Sucre, al oriente: Municipios de Guaranda y Achí del departamento de Bolívar, al sur: Municipios de Caucasia y Nechí del departamento de Antioquia y, al occidente: Pueblo Nuevo, Buena Vista y La Apartada del departamento de Córdoba.

De acuerdo con el documento de caracterización territorial municipal con fines de catastro multipropósito del IGAC, el municipio de Ayapel cuenta con dos grandes zonas, el 91,3% por el paisaje de planicie en donde se desarrolla toda la actividad agropecuaria y predominan pendientes de topografías planas y ligeramente inclinadas; el restante 8,7% se caracterizan por ser zonas de lomerío con pendientes inclinadas a escarpadas de usos protegidos (IGAC, 2023b, p. 126).

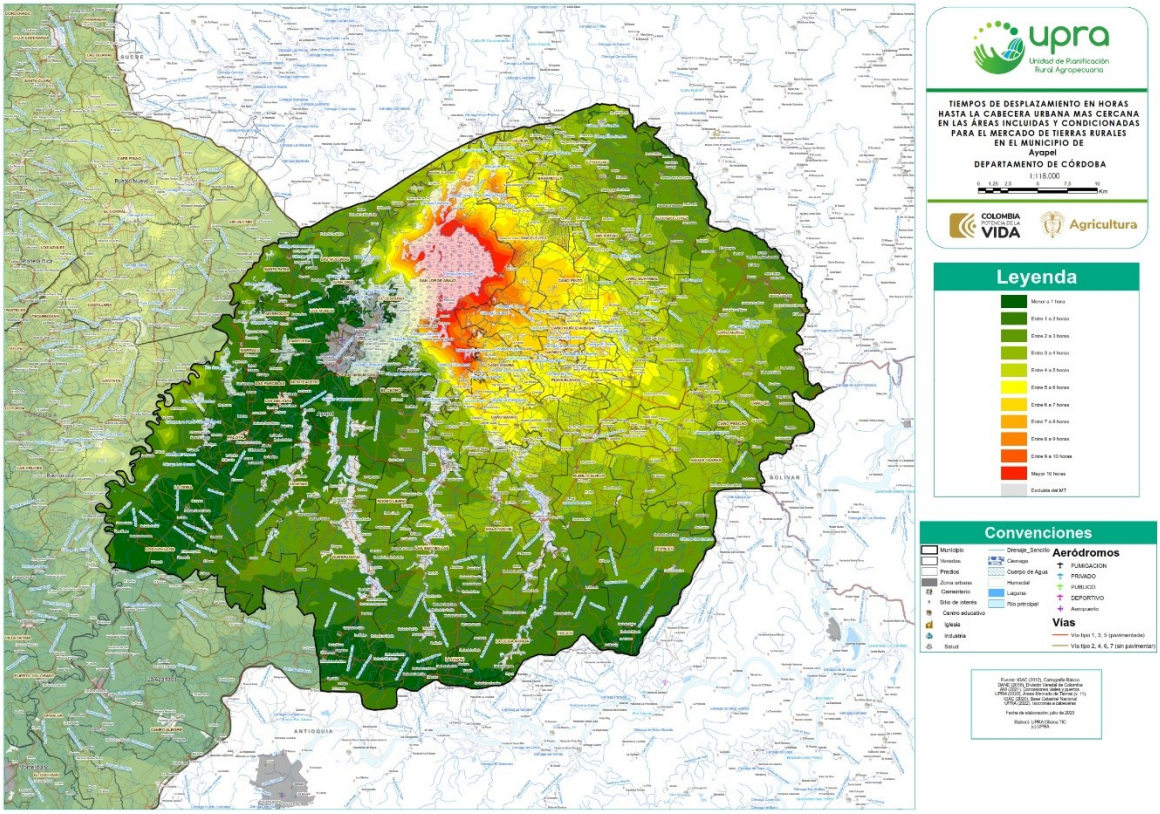
El área total municipal señalada en el Plan básico de Ordenamiento Territorial vigente (2015) es de 196.372,98 hectáreas. De acuerdo con el último censo DANE (2018) la población es de 38.816 habitantes de los cuales el 27% habita en la zona rural y el restante 73% en las zonas urbanas y centros poblados (IGAC, 2023b, p. 87), presentándose dinámicas de desplazamiento continuo entre lo urbano y rural en relación a que los trabajadores del campo prefieren habitar en zonas urbanas ya que estos perímetros pueden garantizar mejores accesos a servicios públicos básicos.

Todas las veredas presentan vía de acceso y se estima una cobertura aproximada de 50% siendo todas las vías rurales no pavimentadas. Hay unas veredas en las que su acceso es fluvial, especialmente los corregimientos de Cecilia, Alfonso López, Sincelejo y en general los corregimientos y veredas cercanos a la ciénaga de Ayapel.

El estado de conservación de la vía terrestre es regular y mala. El acceso es más eficaz por las vías fluviales. En épocas de invierno el acceso se complica e impacta en la comercialización de los productos.

En términos generales las distancias al oriente del municipio son menores a una (1) hora y se aumenta en las colindancias con a la ciénaga de Ayapel, anotando que para estos corregimientos se accede vía fluvial

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



Fuente: UPRA (2023).

El servicio eléctrico cuenta con una cobertura estimada de 85% aproximadamente. Respecto del acueducto se suple por tanques elevados, pozos artesanales, no existe redes de acueducto en la zona rural. La ciénaga es una de las principales fuentes para cultivos y ganadería. En cuanto a la conectividad de internet en la zona rural depende del operador y no es de buena calidad.

La presencia institucional de servicios rurales se resalta el Banco Agrario, Notaria e ICA, no se encuentran oficina de instrumentos públicos tampoco infraestructuras del SENA.

De acuerdo con el plan de desarrollo municipal (PDM) 2020-2023, en la zona rural existen 71 instituciones, 8 de ellas son principales y 63 son sedes

educativas (Alcaldía Municipal De Ayapel, 2020, p. 82); de otra parte, la tasa de analfabetismo es más alta en la zona rural con 62% mientras que en la zona urbana es de 38% (Alcaldía Municipal De Ayapel, 2020, p. 191).

Los servicios de salud del municipio son prestados principalmente por la ESE Hospital San Jorge, en cual se ofrece atención de primer nivel "Esto genera grandes dificultades a la población rural del municipio por cuanto muchos deben recorrer grandes distancias desde sus lugares de origen para recibir la atención médica" (Alcaldía Municipal De Ayapel, 2020, p. 194).

No existen infraestructura de riego de alto impacto en el municipio de Ayapel.

De acuerdo con la información suministrada en las entrevistas semiestructuradas indican que por falta de fuentes de trabajo y de estudio, los jóvenes migran hacia Montería o Sincelejo, lo que tiene impacto en el desarrollo rural, ya que no hay relevo generacional. Existe un desinterés general en las labores agropecuarias lo que implica escases de mano de obra para las actividades productivas del campo.

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

5.3.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

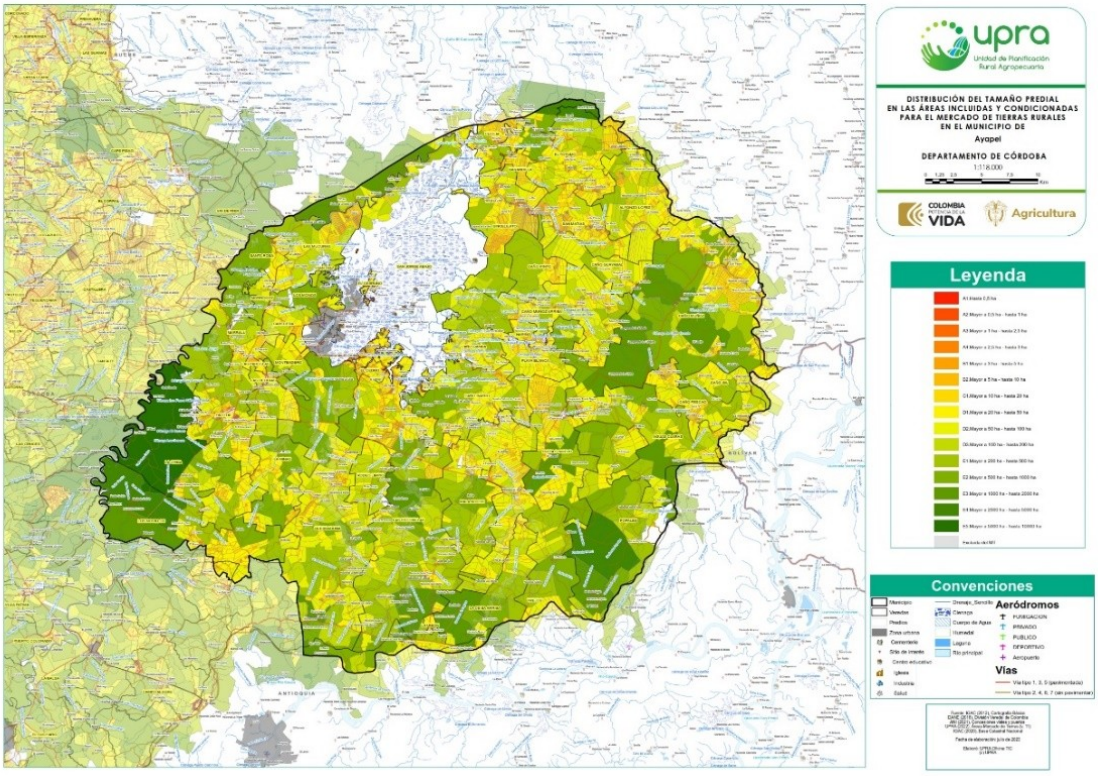
Predomina la informalidad de la tenencia de la tierra y transacciones por medio del documento denominado "Carta Venta". De acuerdo con los índices de informalidad determinados por la UPRA, el municipio de Ayapel presenta informalidad mayor de 25% y hasta el 50% donde las negociaciones se hacen sin títulos formales.

Mediante Resolución 9081 de 28 de noviembre de 2019 la Agencia Nacional de Tierras aprobó el Plan de Ordenamiento Social de la Propiedad Rural (POSPR) del municipio de Ayapel (Córdoba), del cual, en relación a la caracterización de

sujetos de ordenamiento social de la propiedad se determina que existe un alto grado de informalidad con una participación cercana a las mujeres del 35% frente al 65% de hombres (UPRA, 2020b) (ANT, 2019, p. 100). También se resalta que la relación de la tierra con la población joven es minoritaria.

El municipio es heterogéneo en tamaños prediales, toda vez que en tierras bajas pueden presentarse incluso áreas mayores de 200 hectáreas. Las áreas de pequeños productores son entre 10 y 15 hectáreas anotando que el 50% de estas áreas pueden ser inundables por lo que existe aproximadamente un 70% de campesinos que no tienen donde cultivar la tierra y acuden a figuras de arriendo o contratos de participación con los propietarios de las grandes extensiones de tierra, encontrando tamaños prediales mayores de 1.000 hectáreas.

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



Fuente: UPRA (2023).

El municipio de Ayapel se clasifica en la categoría de ruralidad intermedio, el cual corresponde a los municipios que se "caracterizan por tener entre 25.000 y 100.000 habitantes en la cabecera o que, a pesar de tener cabeceras menores, presentan alta densidad poblacional (más de 10 hab/km^2)(DNP, 2014, p. 12).

5.3.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

La reglamentación urbanística el municipio se encuentra normada mediante el Acuerdo Municipal N° 011 del 27 de noviembre 2015 "Por el cual se adopta la revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Ayapel (Córdoba) de acuerdo a las directrices de la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.".

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) vigente es del año 2015, el cual señala que el principal uso rural es de ganadería extensiva en un 65,17% de extensión del municipio seguido por usos agrícolas con un porcentaje del 23,97% (Alcaldía Municipal De Ayapel, 2014, p. 49).

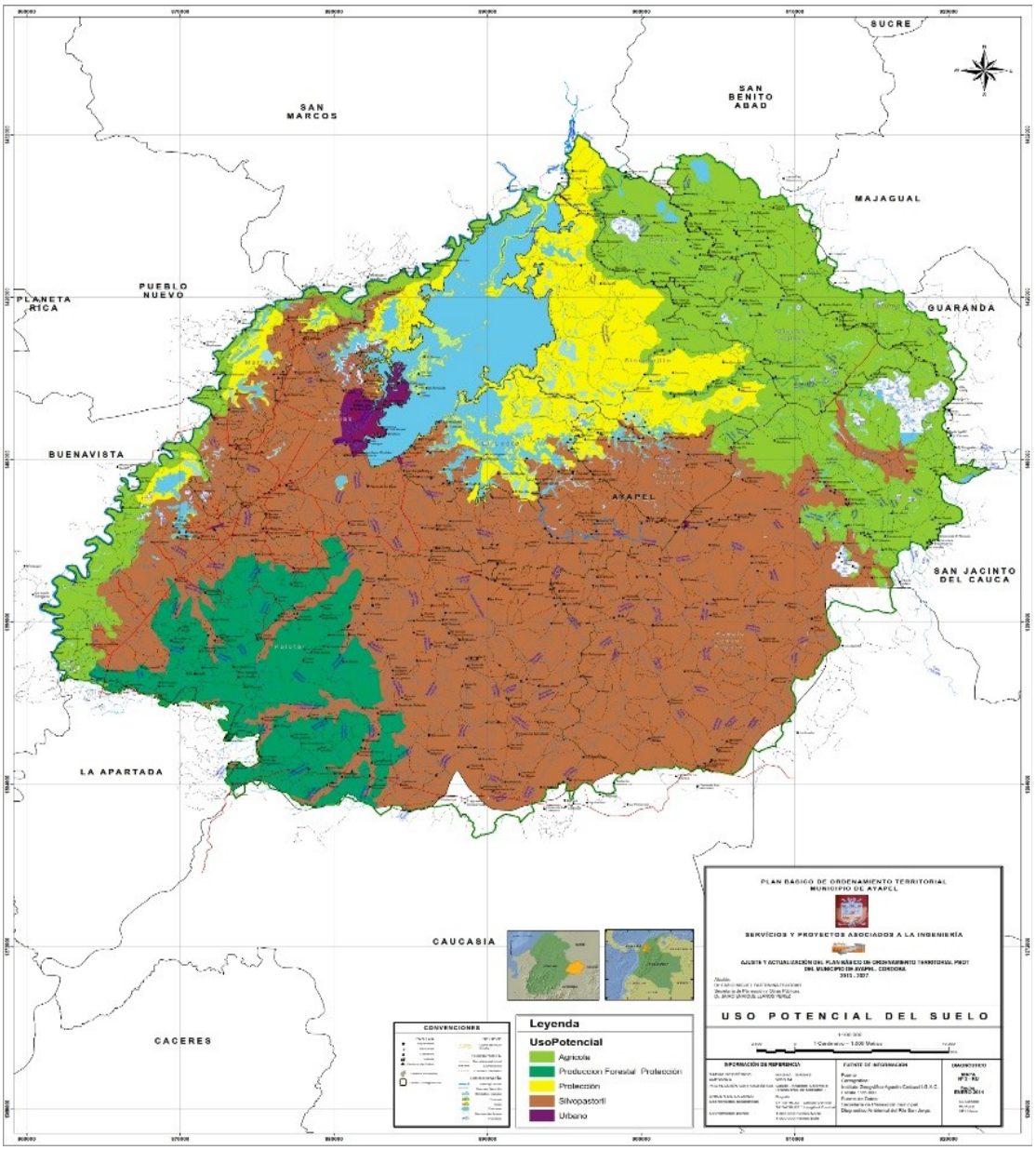
Tabla 13. Usos normados PBOT del municipio de Ayapel

USO (Fuente: PBOT)	Área (ha)	%
1. Ganadería Extensiva	125.053,24	65,17
2. Misceláneo (Agricultura subsistencia)	45.993,92	23,97
3. Pesca de Subsistencia	14.186,12	7,39
4. Extracción Forestal Selectiva	4.876,57	2,54
5. Agricultura Mecanizada	1.333,97	0,70
6. Urbano	383,83	0,20
7. Consumo Humano y Animal	55,06	0,03
Área total municipio	**191.882,71**	**100,00**

Fuente: Alcaldía Municipal De Ayapel (2014).

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) vigente, en su clasificación de usos potenciales de suelo, definiendo usos agrícolas, forestales-protección, protección, silvopastoriles y urbanos. En el municipio no se presentan usos campestres o condominios.

Figura 18. Mapa usos de suelo rural del municipio de Ayapel



Fuente: Alcaldía Municipal De Ayapel (2014).

No se detalla en el Acuerdo municipal del Plan básico de Ordenamiento Territorial de Ayapel una discriminación de usos principales, permitidos o condiciones por cada uso potencial. De acuerdo con el uso potencial del suelo Ayapel, predomina el uso silvopastoril seguido de usos agrícolas y suelos de protección.

En el municipio de Ayapel confluyen actividades económicas rurales que generan diferentes tensiones y conflictos entres usos de ganadería, agricultura y la explotación de hidrocarburos. En el corregimiento de Marralú se presenta extracción para materiales construcciones y en general minería informal acuífera de extracción de oro con materiales rudimentarios.

El principal impacto ambiental del municipio es la ciénaga de Ayapel, clasificada en la reglamentación urbanística vigente como suelo de protección, generando conflictos de uso de suelo toda vez que sus zonas colindantes y explotación es una de las principales fuentes de trabajo y desarrollo del municipio. Además, se ha venido consolidando una transformación de uso de suelo residencial por fraccionamientos en las colindancias de la ciénaga.

5.3.4. **Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario**

Las principales líneas productivas son la ganadería y agricultura especialmente arroz (mecanizada aproximadamente 300 Ha), yuca amarga y maíz, así como la piscicultura.

En el municipio cuenta con arroceras y subastas donde se venden en bulto en el mismo municipio especialmente entre pequeños y medianos productores. Los grandes productores comercializan principalmente en el municipio de Sahagún.

El costo de establecimiento de arroz secano oscila entre $ 3.000.000 - $ 3.500.00 por Ha y para la yuca es de aproximadamente $ 8.000.000 - $ 8.500.000 por Ha.

Respecto de la ganadería es de doble propósito y cada cabeza criolla en promedio produce de 3 a máximo 5 litros de leche. Si la cabeza es ejemplar (*Gyrolanda*) el

rendimiento es de 15-20 litros de leche. La capacidad de carga es de una (1) cabeza por hectárea.

El costo del jornal oscila entre $ 30.000 y $ 35.000 por día, en horario de 6 am hasta las 3 pm (dato agosto de 2023).

La Tabla 14 presenta las áreas de cultivos en hectáreas cosechadas por año y el rendimiento de toneladas por hectárea principalmente para el segundo semestre del año 2022 de acuerdo con el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales (EVAS) 2019 - 2022, elaborado por la UPRA, con base en la información suministrada por los municipios, portal SICA, Federación Nacional de Cafeteros, ENAM –DANE, Fedearroz, agremiaciones de productores locales, entre otros.

Tabla 14. Área y rendimiento de los principales cultivos en Ayapel – Córdoba

CULTIVO	ÁREA COSECHADA (Ha/año)	RENDIMIENTO Ton/Ha
Arroz (secano)	700	8,8
Yuca	120	20*
Patilla	80	15
Ñame	25	12
Maíz	20	1,8

Fuente: UPRA (2022a).

***** Para la yuca la información disponible de rendimientos es del primer semestre del año 2022.

5.3.5. **Dimensión económica**

Los precios de tierra rural agropecuaria en el municipio de Ayapel oscilan en rangos mayores que $ 3.000.000 hasta $ 15.000.000 millones por hectárea. Los precios de la tierra más bajos se encuentran principalmente en los sectores colindantes en la ciénaga de Ayapel donde confluyen conflictos de usos ambientales y condiciones de difícil acceso; en contraste, los precios de la tierra más altos se ubican al costado sur del perímetro urbano del municipio donde se

presenta accesos por vías principales. Los rangos de precios se describen seguidamente, anotando que los porcentajes señalados refieren a la relación entre el área de la variable analizada y el total del área del rango de precios dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierra rural agropecuaria:

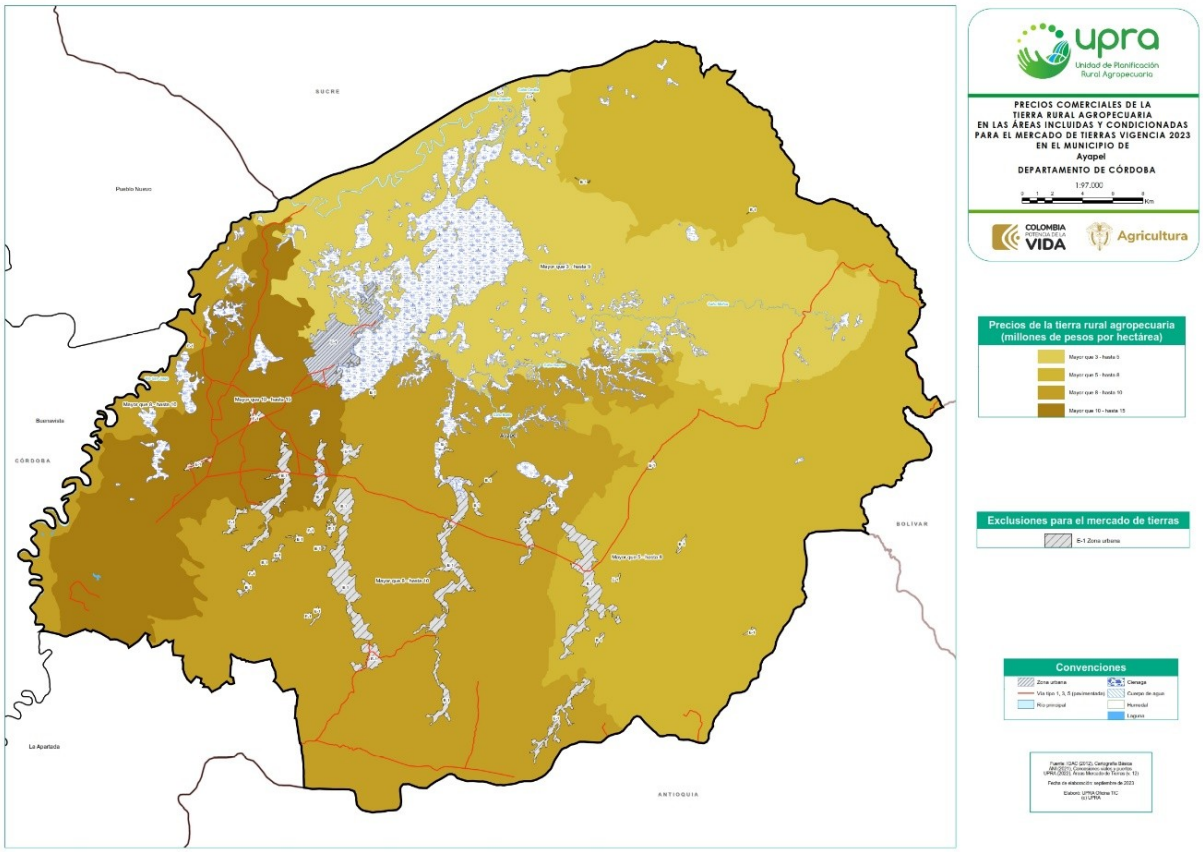
Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía ondulada, de más difícil acceso o de acceso principalmente fluvial, valores potenciales predominantes de 53-58 puntos, cercanos a la ciénaga de Ayapel en donde confluyen usos agropecuarios en conflicto con los suelos de protección definidos en la reglamentación urbanística vigente. Predominan con un 32,49% los tiempos de desplazamiento entre 3 y 5 horas y con un 47,15 % predominan los predios con tamaños entre 10 hasta 50 hectáreas. Se ubica principalmente en los corregimientos de Sincelejito, Cecilia, El Cedro Alfonso López, Playa Blanca y Palotal en la vereda Quebradona.

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía plana, buen acceso, vías en regular y buen estado de conservación, cerca de vía principal, principalmente usos agropecuarios. Predominan con el 35,85% los tiempos de desplazamiento entre 2 y 3 horas, en un 49,51% tamaños prediales entre 10 hasta 50 hectáreas y en 51,5% valores potenciales de 53-58 puntos. El polígono se encuentra principalmente al oriente del municipio colindando con el departamento de Bolívar en corregimientos como Marralú, El Totumo y Pueblo Nuevo.

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía plana, buen acceso, valores potenciales en el rango de 53-58 puntos, zonas agropecuarias. Predominan con un 36,99% los tiempos de desplazamiento entre 1 y 2 horas y con un 52,9% tamaños prediales entre 5 hasta 50 hectáreas. Principalmente se ubica este rango de precios de la tierra en los corregimientos Las Delicias y Palotal. También se presenta este polígono al occidente del municipio en colindancia con el río San Jorge.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Zona de topografía plana, con influencia de vías principales. Predominan con el 59,38% los tiempos de desplazamiento menores a una hora, en un 52,07% tamaños prediales entre 0,5 hasta 50 hectáreas y el 49,78% de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras en este rango corresponden a valores potenciales de 53-58 puntos. Ubicaciones cercanas al perímetro urbano de Ayapel.

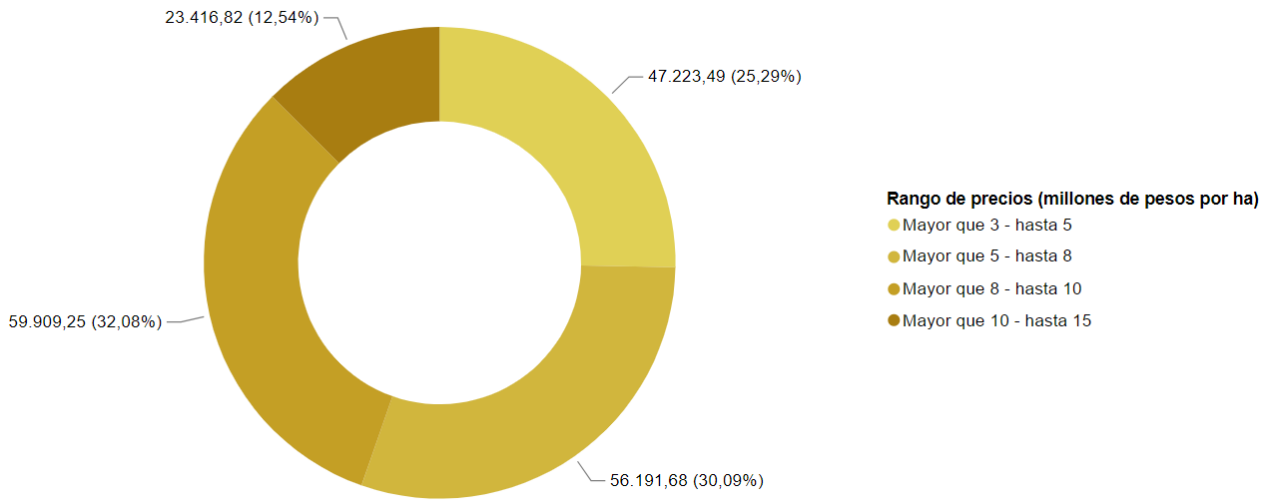
Figura 19. Mapa de Rangos de precios comerciales de la tierra rural en Ayapel



Fuente: UPRA (2023).

La Figura 20 muestra que el rango predominante mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea con un 32,08 % de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 20. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Ayapel



Fuente: UPRA (2023).

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

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 3 hasta 5	47.223,49	Principalmente en los corregimientos de Sincelejito, Cecilia, El Cedro Alfonso López, y Playa Blanca. Zonas colindantes a la Ciénaga de Ayapel.	53-58 puntos	Entre 3 y 5 horas	10-20 Ha y 20-50 Ha	Normativamente Suelos de protección y uso actual agropecuario.
Mayor que 5 hasta 8	56.191,68	Al oriente del municipio colindando con el departamento de Bolívar en corregimientos como El Totumo y Pueblo Nuevo.	53-58 puntos	Entre 2 y 3 horas	10-20 Ha y 20-50 Ha	Predomina uso agropecuario arroz y ganadería extensivo
Mayor que 8 hasta 10	59.909,25	Principalmente en los corregimientos	53-58 puntos	Entre 1 y 2 horas	10-20 Ha y 20-50 Ha	Predomina uso agropecuario arroz y

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
		Las Delicias y Palotal. También se presenta este polígono al occidente del municipio en colindancia con el río San Jorge.				ganadería extensivo
Mayor que 10 hasta 15	23.416,82	Principalmente al sur del perímetro urbano del municipio de Ayapel en las veredas Los novillos, Monteadero, Corregimiento Palotal	53-58 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 Ha 10-20 Ha y 20-50 Ha	Predomina uso agropecuario arroz y ganadería extensivo. Uso de suelo predomínate es el silvopastoril. También se presenta uso de producción forestal, pero en menor medida.

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio de Ayapel es frecuente la figura de arriendo como modalidad de acceso de tierra productiva. Los datos capturados de arriendo son los siguientes:

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola – Arroz	$ 400.000 a $500.000	Ha	Por cosecha-generalmente 4 meses	Ubicaciones cercanas (menores a 1 hora de desplazamiento) del perímetro urbano
Agrícola – Maíz	$ 300.000 a $400.000	Ha	Por cosecha-generalmente 3 meses	Ubicaciones cercanas (menores a 1 hora de desplazamiento) del perímetro urbano
Pecuario - Ganadería	$ 240.000 a $ 300.000	Ha	Anual	Por orilla de río San Jorge. Vaca parida $ 25.000 por cabeza, no parida $ 20.000. Capacidad de carga - UGG de 1 cabeza por hectárea.
	$ 360.000	Ha	Anual	Búfalo $ 30.000 por cabeza Por orilla de río San Jorge. Capacidad de carga - UGG 1 cabeza por hectárea

Fuente: UPRA (2023).

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

La capacidad productiva de las tierras expresadas en el valor potencial no tiene un peso significante en la formación de precios de la tierra rural agropecuaria del municipio de Ayapel, toda vez que el rango de precios más alto en el municipio establecido, mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea, presenta un valor potencial predomínate en rangos de 53 a 58 puntos, el cual es similar al predomínate en el menor rango de precios del municipio mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea.

Tampoco existe una alta incidencia en los tamaños prediales ya que en todos los rangos de los precios se presenta una tendencia predomínate en predios con áreas de terreno entre 10-20 Ha y áreas de terreno entre 20-50 Ha.

Esta condición indica que tienen un mayor peso en el precio de la tierra otras variables como los tiempos de desplazamiento que incluso pueden ser entre 6 y 7 horas a la cabecera municipal con acceso vía fluvial. También es importante precisar que el índice de riesgo de victimización para el municipio es de 0,24 (medio), situación social que está impactando negativamente en los precios de la tierra incluso en valores potenciales altos.

Existe una relación inversamente proporcional entre precios de la tierra y tiempos de desplazamiento, los mayores rangos de precios de la tierra predominan con un 59,38% tiempos de desplazamiento menores a una hora, anotando que el 73% de los habitantes del municipio viven en las zonas urbanas y, en consecuencia, buscan las tierras de más fácil acceso para su explotación.

El rango de precios más predomínate en el municipio de Ayapel es el rango de precios mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea de terreno, con el 32,08% de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. La principal actividad económica del municipio de Ayapel es la agrícola y con predominancia en los cultivos de arroz y maíz. Los valores de la tierra se

configuran en función principalmente de los tiempos de desplazamiento, topografías y la colindancia del Río San Jorge donde se presentan los precios más altos de la tierra con ocasión a la oportunidad productiva que implica tener acceso a este importante cuerpo de agua nodo de desarrollo de la región

La Ciénaga de Ayapel es una riqueza de biodiversidad y de recursos hídricos de alto impacto en los precios rurales en el municipio. En esta zona se están presentando el menor rango de precios de la tierra correspondiente a mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea, adicional a ser suelos de protección según la reglamentación urbanística vigente, en esta zona se acentúan los conflictos de usos especialmente por el deterioro del medio ambiente por prácticas como la deforestación, la contaminación del agua, minería informal entre otros factores.

5.4. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Buenavista

5.4.1. Dimensión contextual

El municipio de Buenavista está ubicado en la parte suroriental del departamento de Córdoba, en la región del río San Jorge a 52 kilómetros aproximadamente de la capital Montería. Limita al norte con los municipios de Pueblo Nuevo y Planeta Rica. Al sur con los municipios de La Apartada y Montelíbano; al oriente con el municipio de Ayapel y La Apartada y al occidente con el Municipio de Planeta Rica.

Se encuentra a una altitud de aproximadamente 110 metros sobre el nivel del mar. Las temperaturas promedio en el municipio actualmente están alrededor de los 27°C con variaciones hasta de 35°C en las zonas bajas y 25°C en las zonas altas. Presenta, además, condiciones de clima cálido en todo su territorio.

Tiene una extensión aproximada de 745,5 hectáreas (Alcaldía Municipal de Buenavista, 2014), el cual fue revisado en diciembre de 2005. Cuenta con una población aproximada de 20.496 habitantes de los cuales 59.8% (12.434 hab) y

en el casco urbano se concentra el 40.2% (8.096 hab) (Alcaldía Municipal de Buenavista, 2020).

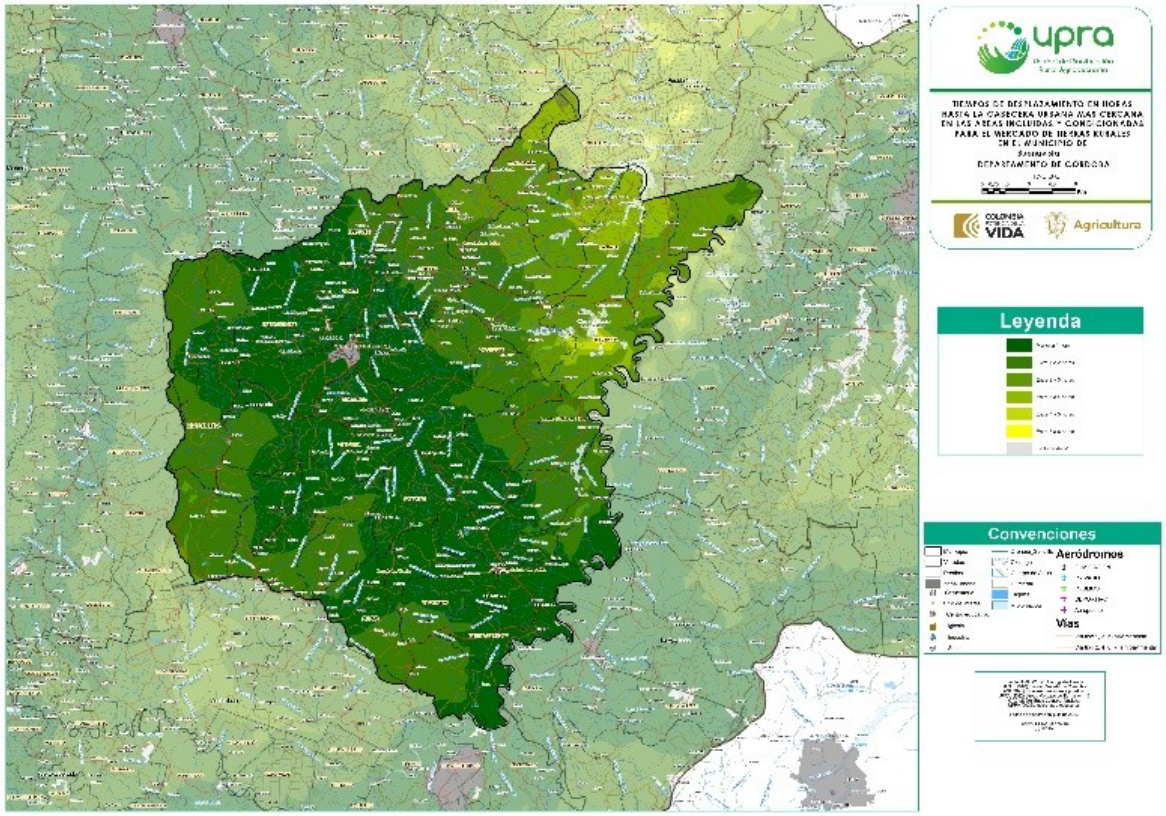
De otra parte, el municipio hace parte de la subregión del San Jorge por lo que la ubicación geográfica y la composición geomorfológica que tiene esta jurisdicción marca una importancia en el desarrollo y la economía de este territorio. Por consiguiente, en el municipio ocurren amenazas naturales tales como inundaciones asociadas principalmente a la dinámica del Río San Jorge, que dependen de la temporalidad de inundación, ubicación y frecuencias del evento.

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial 2016 -2027, el municipio está constituido por 11 corregimientos, 53 veredas.

La red vial principal del municipio es la vía en asfalto Troncal de Occidente (Planeta Rica – Caucasia) que atraviesa al municipio. A su vez, Buenavista se compone por 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, donde todas las veredas cuentan con accesibilidad.

Respecto a los tiempos de desplazamiento (isócronas) en la zona rural se presenta un tiempo de desplazamiento predominante menor a una hora desde cualquier parte del municipio a la cabecera urbana, lo que indica en términos generales una buena conectividad vial rural, tal como se ilustra en la siguiente figura:

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



Fuente: UPRA (2023).

Según las entrevistas semi estructurada realizadas en temas de servicios públicos, el municipio de Buenavista presenta una cobertura rural aproximada del 90% en la prestación del servicio de energía.

El servicio de acueducto tiene una cobertura aproximada en la zona rural 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 microacueductos rurales. Sin embargo, estos sistemas no cuentan con planta de tratamiento y se realizan por medio de bombeos directos con electrobombas sumergibles.

En cuanto al servicio de internet y telecomunicaciones en el municipio, solo se tiene una cobertura inferior al 20%. Este servicio se encuentra de manera focalizado en las instituciones educativas de forma precaria.

El municipio cuenta con presencia institucional como Banco Agrario, notaría, 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.

Adicionalmente carece de certificación en materia educativa, siendo esta responsabilidad directamente gestionada por la Secretaría de Educación Departamental. A pesar de ello, la Secretaría de Educación Municipal asume la labor de supervisar y dar seguimiento a las actividades de las 8 instituciones educativas oficiales y sus 38 sedes correspondientes.

La Salud en el Municipio de Buenavista, se encuentra dirigida Administrativamente por la secretaria de Salud Municipal; hace presencia: La ESE CAMU Buenavista: Entidad pública descentralizada el orden municipal, adscrito a la secretaria de Salud del Municipio de Buena vista e integrante del Sistema General de Seguridad Social en Salud.

El Centro de Atención Médica Inmediata CAMI de carácter privado: Institución de primer nivel de atención de carácter privado en el Municipio. Se encuentra ubicado en el área urbana en la avenida principal. (Alcaldía Municipal de Buenavista, 2014)

En el municipio no se ha presentado producción y explotación de hidrocarburos, minería, ejes industriales, ni se han construido distritos de riego. De igual manera, en Buenavista no se han constituido zonas de reserva campesina que fomenten y estabilicen la economía campesina.

En cuanto a enfoque diferencial, se destaca la participación de la mujer rural y los jóvenes en diversas actividades. El municipio alberga 16 asociaciones dedicadas a diferentes actividades, incluyendo dos asociaciones exclusivamente de

mujeres, una de ellas, Asopro Areub, se enfoca en el reciclaje y la agricultura en la zona de Tierra Santa, hay otras asociaciones de mujeres rurales quienes se dedican a la cadena productiva de hortalizas principalmente pepino y berenjenas.

Los jóvenes participan en programas de siembra de hortalizas, principalmente a través del SENA y programas de la alcaldía. Además, se encuentra una asociación para adultos mayores en el casco urbano, aunque no está en funcionamiento actualmente, existen programas para garantizar su alimentación y bienestar.

A su vez, el municipio de Buenavista presenta asociaciones con enfoque agropecuario, integrados por la población en general, es decir, mujeres, jóvenes y adultos mayores. Entre las más reconocidas están Asproagrovies cuyo enfoque es pecuario (ovinos), Asoupa línea productiva agrícola (ñame), Asoprocamver, Asocampestre y Asoprounco línea productiva pecuaria (cachama), Asodecima línea agrícola (maíz), Asomufuturo dedicada a sector pecuario (pollos de engorde), Asoprovia sector agrícola (hortalizas), Asociación Familias Unidas enfoque agrícola (arroz), Asociación Los Milagros con actividad Pecuaria (Tilapia roja – pollos de engorde), Asoproapema línea productiva pesquera – agrícola, entre otras.

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

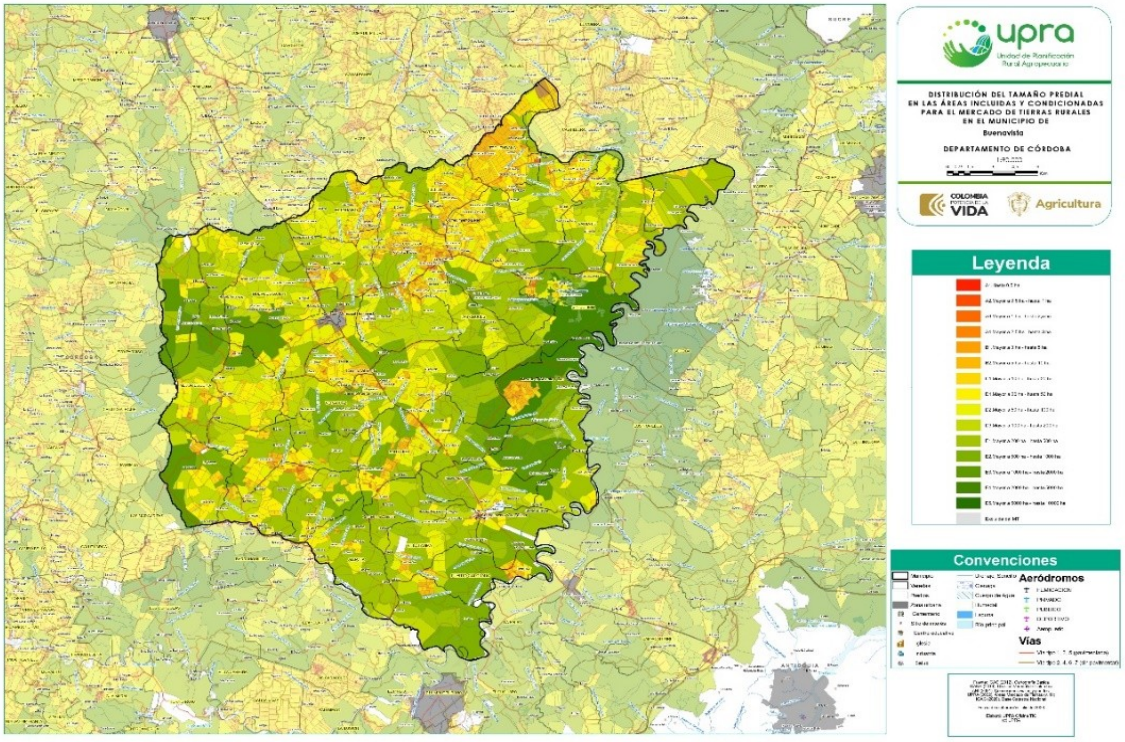
5.4.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

En cuanto a la dinámica de la tenencia de la tierra en la zona rural, en general el municipio presenta una informalidad de entre el 25% y el 50%, en donde las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2020a). La población para poder formalizar las escrituras, se dirigen al círculo notarial de Montería.

Buena vista se clasifica en la categoría de ruralidad Rural, caracterizándose por una cabecera municipal pequeña (menos de 25.000 habitantes) y una densidad poblacional intermedia (entre 10hab/km^2 y 100hab/km^2) (DNP, 2014).

De otra parte, con base en el mapa de distribución predial elaborado por la UPRA, en la zona rural del municipio sobresalen predios cuyos tamaños son de 20 hectáreas, y de acuerdo con lo informado en la entrevista realizada a los profesionales de la Alcaldía de Buenavista, en el municipio predominan predios cuya área está entre las 20 y 30 hectáreas; a su vez fue informado que la UAF definida a esta jurisdicción está en el rango de 2 a 3 hectáreas.

Figura 22. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Buenavista



Fuente: UPRA (2023).

5.4.3. **Dimensión de ordenamiento territorial rural**

El municipio de Buenavista al tener una población inferior a 30.000 habitantes tiene como instrumento de ordenamiento territorial un Esquema de

Ordenamiento Territorial - EOT, el cual fue revisado y adoptado, quedando con vigencia 2016-2027. No obstante, cabe aclarar que no se cuenta con el Acuerdo que reglamenta la actualización en mención, no obstante, se tiene el Documento Técnico de Soporte Formulación, el documento Resumen y el documento Diagnóstico Integral del Territorio para el *"Nuevo Esquema de Ordenamiento Territorial 2016 – 2027 del Municipio de Buenavista – departamento de Córdoba".* Los usos del suelo se clasifican como: Principal, complementarios, restringidos y prohibidos

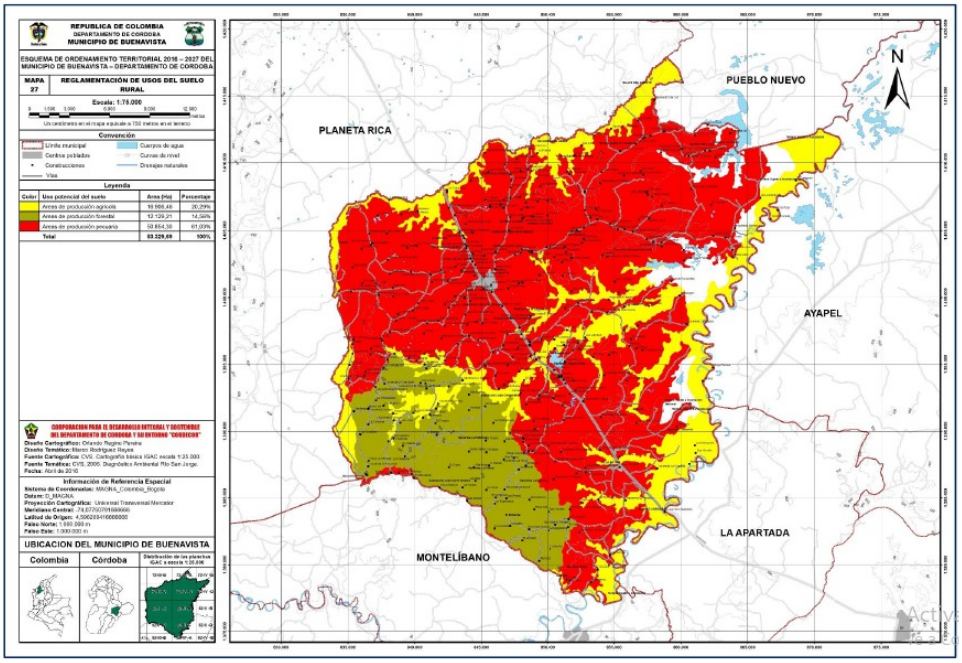
Tabla 17. Usos del suelo rural del municipio de Buenavista

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

Categoría de uso	Usos principales	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
		campestre		
Áreas de Producción Pecuaria	- Ganadería extensiva	- Agricultura de subsistencia		
	- Ganadería semi intensiva	- Asentamientos humanos	- Agricultura semi mecanizada	- Agricultura mecanizada
		- Conservación	- Quemas	- Minería
Áreas de Producción Agrícola	- Agricultura semi mecanizada	- Protección	- Agricultura semi mecanizada	- Producción acuícola
		- Residencia campestre	- Agricultura mecanizada	- Uso de químicos
				- Producción explosivos
Áreas de Producción Forestal	- Aprovechamiento forestal	- Sistemas agrosilvopastoriles	- Industria	- Residencia urbana
		- Producción acuícola	- Minería	
		- Residencia campestre		

Fuente: Alcaldía Municipal de Buenavista (2014).

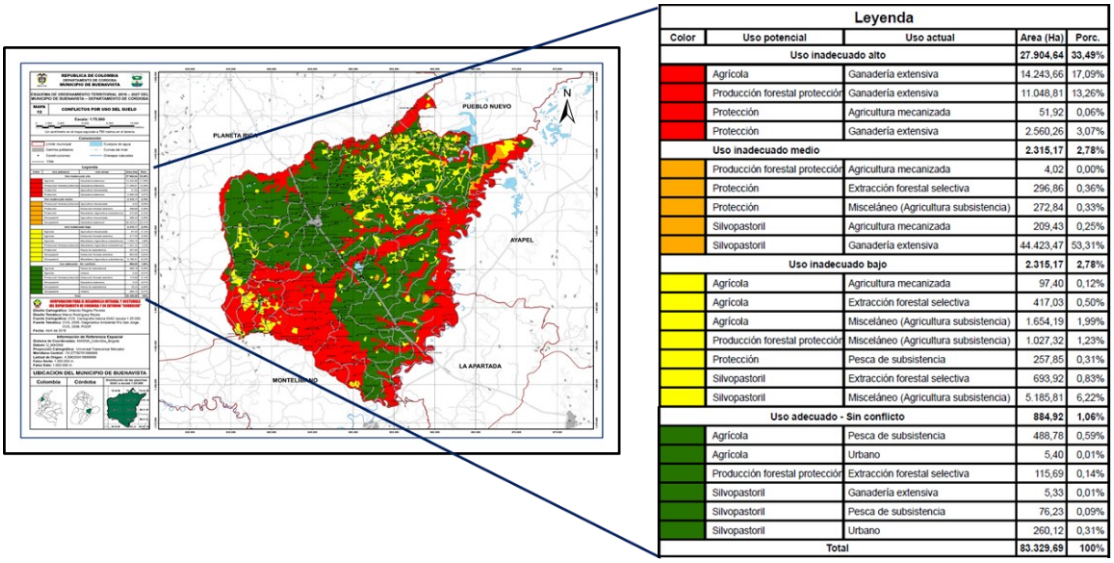
Figura 23. Mapa de usos del suelo rural en el municipio de Buenavista



Fuente: Alcaldía Municipal de Buenavista (2014).

Estas actividades inapropiadas del uso del suelo han ocasionado conflictos por el uso en niveles alto, medio, bajo y sin conflictos. En la siguiente imagen se presentan los conflictos por uso de suelo rural en el municipio de Buenavista.

Figura 24. Mapa de conflicto de uso del suelo rural en el municipio de Buenavista



Leyenda				
Color	Uso potencial	Uso actual	Area (Ha)	Porc.
Uso inadecuado alto			27.904,64	33,49%
	Agrícola	Ganadería extensiva	14.243,66	17,09%
	Producción forestal protección	Ganadería extensiva	11.048,81	13,26%
	Protección	Agricultura mecanizada	51,92	0,06%
	Protección	Ganadería extensiva	2.560,26	3,07%
Uso inadecuado medio			2.315,17	2,78%
	Producción forestal protección	Agricultura mecanizada	4,02	0,00%
	Protección	Extracción forestal selectiva	296,86	0,36%
	Protección	Misceláneo (Agricultura subsistencia)	272,84	0,33%
	Silvopastoril	Agricultura mecanizada	209,43	0,25%
	Silvopastoril	Ganadería extensiva	44.423,47	53,31%
Uso inadecuado bajo			2.315,17	2,78%
	Agrícola	Agricultura mecanizada	97,40	0,12%
	Agrícola	Extracción forestal selectiva	417,03	0,50%
	Agrícola	Misceláneo (Agricultura subsistencia)	1.654,19	1,99%
	Producción forestal protección	Misceláneo (Agricultura subsistencia)	1.027,32	1,23%
	Protección	Pesca de subsistencia	257,85	0,31%
	Silvopastoril	Extracción forestal selectiva	693,92	0,83%
	Silvopastoril	Misceláneo (Agricultura subsistencia)	5.185,81	6,22%
Uso adecuado - Sin conflicto			884,92	1,06%
	Agrícola	Pesca de subsistencia	488,78	0,59%
	Agrícola	Urbano	5,40	0,01%
	Producción forestal protección	Extracción forestal selectiva	115,69	0,14%
	Silvopastoril	Ganadería extensiva	5,33	0,01%
	Silvopastoril	Pesca de subsistencia	76,23	0,09%
	Silvopastoril	Urbano	260,12	0,31%
Total			83.329,69	100%

Fuente: Alcaldía Municipal de Buenavista (2014).

Referente a la población, la mayor parte de la población se ubica en la cabecera municipal y en los centros poblados, no obstante, esta sigue manteniendo una relación fuerte con las actividades agropecuarias que son en últimas, la principal fuente de sus ingresos.

De otra parte, en el municipio de Buenavista se están realizando parcelaciones en sectores como Mejor Esquina y El Trono, donde tiempo atrás se presentó esta figura en zonas como Tierra Santa, Santa Fe y Belén. A su vez, la vivienda campestre se ha incrementado en el municipio después de la pandemia COVID-19, donde por lo general, son las personas pensionadas y los profesores quienes han adquirido predios para estos fines de recreación y descanso.

En temas de turismo, el municipio de Buenavista se ha empezado a fortalecer toda vez que este cuenta con la presencia de ciénagas importantes, como lo es la ciénaga Arcial que ha potenciado su turismo por las llamadas "Islas Flotantes"

que se encuentran en este cuerpo de agua, lo que ha incentivado la visita de turistas en esta región. Estas islas flotantes son arrastradas por el viento, se componen de plantas acuáticas que se compactan a través de sus raíces, las cuales flotan en el agua.

En temas de orden público, la jurisdicción municipal ha presentado mejoría en estos temas en comparación a épocas anteriores por la presencia de grupos armados, ya que se ha podido ingresar de manera paulatina a sectores a los que anteriormente no se era permitido su acceso.

Finalmente, en el municipio no se ha presentado producción y explotación de hidrocarburos, minería, ejes industriales, ni se han construido distritos de riego. De igual manera, en Buenavista no se han constituido zonas de reserva campesina que fomenten y estabilicen la economía campesina.

5.4.4. **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. Se tiene que para el año 2022 el municipio de Buenavista presenta los siguientes cultivos:

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

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Yuca Dulce	150,00	14,00
Arroz Secano Mecanizado	120,00	7,00
Maíz Amarillo Tradicional	75,00	2,00
Arroz Secano Tradicional	70,00	5,00
Yuca Industrial.	65,00	14,00
Ñame	20,00	15,00
Patilla	15,00	26,00

Fuente. UPRA (2022a)

Los cultivos agrícolas en la región se distribuyen en diferentes sectores. El maíz blanco y amarillo tradicional, así como el arroz secano tradicional y mecanizado, se concentran en las inmediaciones de la Ciénaga de las Marías y el Corregimiento El Paraíso. Estos sectores son propicios para el cultivo de cereales debido a las condiciones climáticas y del suelo. Por otro lado, la yuca dulce y la yuca industrial, junto con el ñame y la patilla, se cultivan principalmente en los corregimientos de El Viajano y Belén. Estos lugares ofrecen un entorno adecuado para el desarrollo de cultivos tuberosos y frutales, aprovechando las características del suelo y el clima de la zona. En conjunto, estos sectores conforman una diversidad agrícola que contribuye a la economía local y regional.

Los productos agrícolas más representativos en este territorio son el maíz, la patilla, el ñame, la yuca, y el arroz. Estos productos son trasladados al municipio de Cereté y allí son comercializados hacia la ciudad de Medellín. De manera similar, en el sector de Belén se tiene un cultivo focalizado de piña, con un área sembrada aproximada de 56 hectáreas.

Tabla 19. Costo de establecimiento de los principales cultivos en Buenavista

Línea productiva	Costo de Establecimiento ($/ha)	Venta
Maíz	$600.000 - $800.000	Sin información
Yuca	$900.000 - $1.000.000	Sin información

Fuente: UPRA (2023).

Para el caso de la ganadería, la capacidad de carga (UGG) es de 1,5 a 2 cabezas por hectárea, donde cada animal produce diariamente entre tres a cuatro litros de leche. En esta línea productiva se presenta agroindustria con la leche, la cual es transformada en productos lácteos como quesos y yogurt, los cuales son comercializados a la empresa Colanta ubicada en el municipio de Planeta Rica. No obstante, en el municipio de Buenavista, sectores como Belén, Aguaditas y Coyongo hay centros de acopio de Colanta (tanque de enfriamiento de leche).

A su vez, la ganadería es otro renglón importante en la economía de este municipio, donde esta es por lo general doble propósito. Cabe resaltar que Buenavista es reconocido en esta región por ser un municipio que realiza varias subastas comerciales de ganado en el año.

Por último, la piscicultura es otro renglón importante en la economía de Buenavista. Los pescadores del municipio se ubican principalmente en las zonas con cercanía al río San Jorge como los corregimientos de Puerto Córdoba y Tierra Santa, a su vez estas áreas cuentan con la presencia de dos cuerpos de agua, ciénaga Las Marías y el Arcial en las que se concentra esta actividad.

En la entrevista realizada, la experta piscícola mencionó que los cultivos de peces se realizan en el municipio de tres maneras, unos usan las represas para criar los peces, otros lo hacen a través de tanques en tierra con geomembrana y electricidad, y hay quienes solo tienen el tanque sin ningún tipo de tecnificación. Para la producción de peces en tierra sin tecnificar, se siembran 1,5 peces por metro cuadrado, en razón a que este sistema carece de electricidad. A nivel general, en un tanque circular cuya dimensión es de ocho metros de diámetro por un metro de alto caben aproximadamente 3.000 peces, donde la producción depende del sistema de tecnificación que se tenga, entre menos tecnificación haya la pérdida de animales aumenta, por lo que, si se tiene una producción más controlada sobre este tanque de ocho de diámetro se produce una tonelada cada seis meses.

En el caso de que el cultivo sea en represa en tierra, esta debe tener mínimo tres metros de profundidad considerando la temperatura que se alcanza en el municipio en época de verano, donde como mínimo la represa debe tener 1,5 metros de profundidad para que los animales se críen. Estos productos que constan de un sistema de mecanización son comercializados en los municipios de Caucasia (Antioquia), Montelíbano, Planeta Rica y Montería; los que son producidos en represa, son para consumo de pan coger.

A manera de aspectos positivos, el municipio presenta tierras muy fértiles lo que favorece la producción agrícola. Asímismo, Buenavista cuenta con variedad de pasturas por lo que la línea de producción pecuaria, específicamente la ganadería es muy fuerte en esta jurisdicción. En cuanto a los aspectos negativos, pese a que el orden público ha mejorado considerablemente en el municipio, este sigue siendo un aspecto negativo, ya que ha limitado la producción agropecuaria de los campesinos por temas de pagos de extorsión.

De otra parte, en razón a que en el municipio no se tienen formalizados los predios ante las entidades competentes, incluyendo la zona urbana, ha perjudicado los proyectos de inversión en estas tierras.

En cuanto a los costos de establecimiento de productos agrícolas, desarrollar una hectárea de terreno depende del sistema productivo, para establecer una hectárea de maíz podría estar aproximadamente entre $600.000 a $8.000.000, y para una hectárea de yuca los costos pueden oscilar entre $900.000 y le $1.000.000.

El jornal según lo informado en la entrevista realizada a los profesionales de la alcaldía de Buenavista oscila entre los $30.000 y $35.000 jornada completa a todo costo, la jornada es de 7am a 2pm. Para el caso de la construcción, el jornal es de $70.000 día con un horario de 6am a 3pm.

5.4.5. **Dimensión económica**

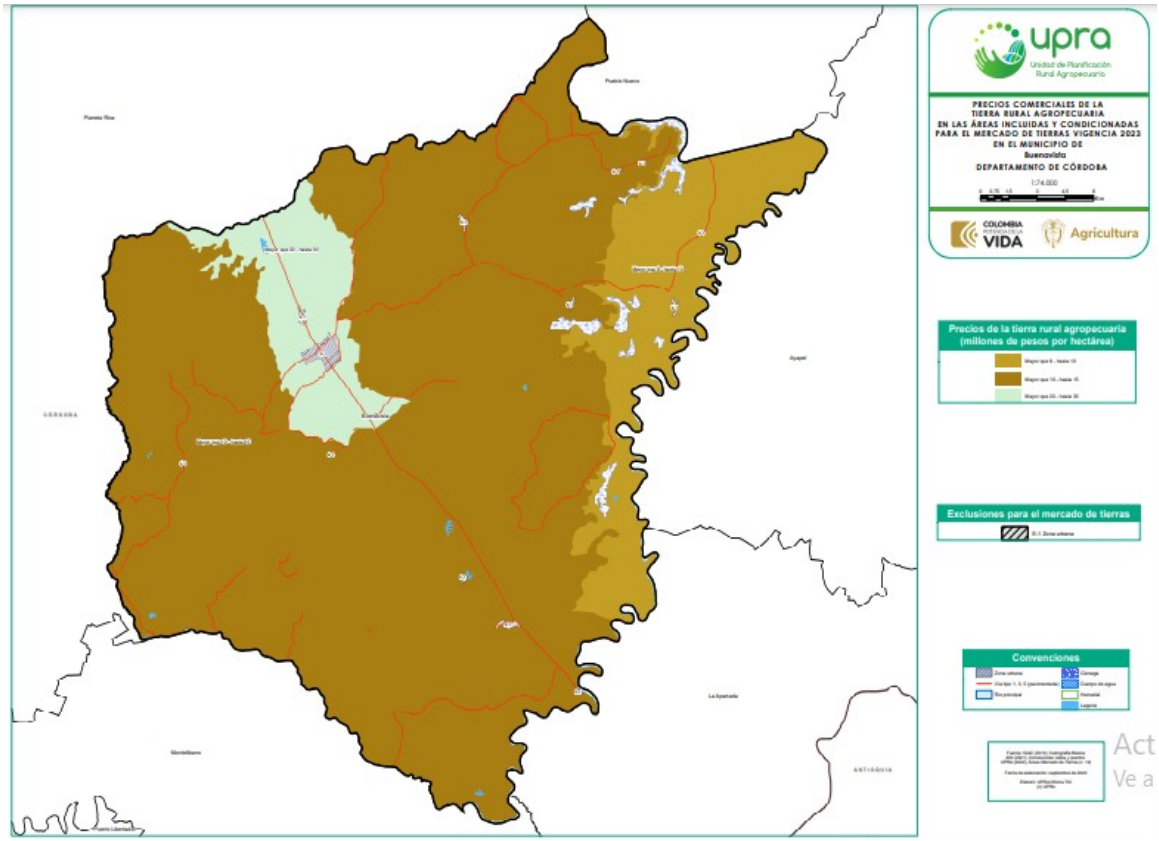
Los precios comerciales que se encuentran en el municipio se ven influenciados directamente por la conexión vial que tengan los predios (acceso), ya que en general todo el municipio es muy productivo. Los rangos de precios comerciales de la tierra rural definidos en el municipio son los siguientes:

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: corresponde a las zonas más lejanas del municipio, estas tierras se conforman de suelos inundables por la presencia de los cuerpos de agua (ciénagas, quebradas y especialmente por el Rio San Jorge).

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Este rango de precios es el que predomina en todo el municipio, no obstante, en estas zonas se presentan precios comerciales de la tierra más elevados comparados con el rango anterior por la misma influencia que ejerce la Troncal de Occidente.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Este es el rango de precio más elevado de todo el municipio, en razón a que los predios que comprenden esta zona se ubican sobre la Troncal de Occidente y tienen influencia de la cabecera urbana por la cercanía a la misma, a su vez presentan buen acceso vehicular y vías en buen estado de conservación.

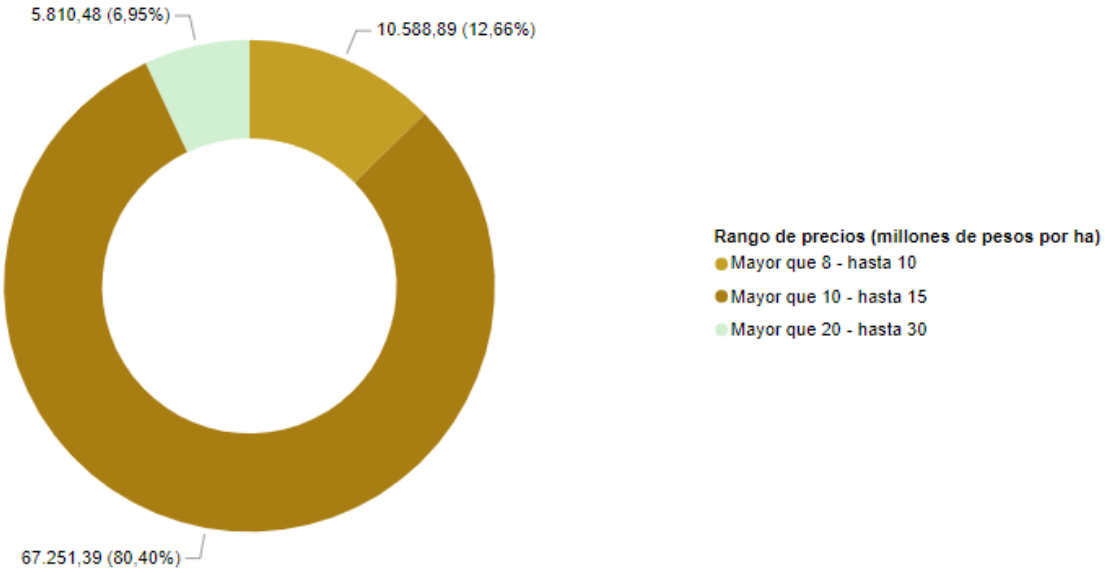
Figura 25. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Buenavista



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 10 hasta 15 millones por hectárea con un 80,40% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 26. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Buenavista.



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 20. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Buenavista

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	10.588,89	Santa Fe	De 64 a 69 puntos	Entre 2 y 3 horas	Mayor a 20 ha - hasta 50 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 10 hasta 15	67.251,39	Tequendama, Belén, Cotorra, Las Cruces, Santa Fe I, El Cucharo, Veracruz, El Paraíso, Nueva Estación, Mejor Esquina	De 64 a 69 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha - hasta 10 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 20 hasta 30	5.810,48	Canime, Costa Rica	De 59 a 63 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agrícola y pecuario

Fuente: UPRA (2023).

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

- Mayor que 8 hasta 10: Mayor a 200 ha - hasta 500 ha, ocupa un 35,73% con 4.175,57 ha
- Mayor que 10 hasta 15: Mayor a 5 ha - hasta 10 ha, ocupa un 27.49% con 18.323,22 ha
- Mayor que 20 hasta 30: Mayor a 100 ha - hasta 200 ha, ocupa un 32,77% con 1.743,39 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 tres hectáreas de tierra la están rentando en $1.000.000 anual. La condición es que, al entregar la tierra, esta debe presentar condiciones similares a las que fue alquilada.

Tabla 21. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Buenavista.

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola	$1.000.000	Ha	Anual	El arriendo de la tierra se da igual sin importar el cultivo.
Ganadería	$25.000 - $35.000	Cabeza	Mensual	Hay diferencia en el arriendo de la tierra, si es vaca escotera es de $25.000 si es vaca parida es de $35.000

Fuente: UPRA (2023).

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

El mercado de tierras en el municipio de Buenavista se ve fuertemente marcado por la influencia que tiene la vía Troncal de Occidente que atraviesa al municipio, por lo que los precios comerciales más altos en Buenavista corresponden a los

predios que se ubican cerca al casco urbano y a su vez están influenciados por la Troncal de Occidente.

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 que se ha generado en torno a este rio, ha impulsado la economía informal de Buenavista 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 Buenavista con Montería la capital del departamento (76,7 km) y con Caucasia-Antioquia (44 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 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 0.23 (UARIV, 2022).

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. En la línea pecuaria, el municipio tiene un promedio de 120 mil cabezas de ganado en su mayoría doble propósito. Referente a ganado porcino, hay una población aproximada de 1.000 cabezas.

En cuanto a la línea piscícola, esta es básicamente de subsistencia y se desarrolla en los cuerpos de agua en las ciénagas Las Marías, Los Zambos, El Arcial y la Ribera del Río San Jorge.

De manera similar, las tensiones y conflictos que se viven en torno al inadecuado uso del suelo por falta de control en la definición de la frontera agrícola ocasionadas entre los límites establecidos normativamente con la realidad local de los terrenos ubicados en las áreas protegidas, han perjudicado a estas últimas, ya que a través de las llamadas "quemas" se ha transformado el ecosistemas con vocación protección forestal, a usos agrícolas, ampliando zonas de producción agropecuaria pero sin título legal que las certifique afectando a las posibles transacciones de tierras que se puedan realizar en un futuro.

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.

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

5.5.1. Dimensión contextual

El municipio de Canalete Córdoba es un municipio se encuentra en la zona noroccidental del departamento de Córdoba, ubicado geográficamente en la región Caribe, Subregión Costanera, a una distancia de a 45 kilómetros de la capital Montería y aproximadamente a cincuenta minutos. Limita por el norte con el Municipio de Los Córdobas, al sur con el municipio de Montería y el departamento de Antioquia, al este con el municipio de Montería y el oeste con el departamento de Antioquia (municipio de Arboletes).

La extensión total del municipio de Canalete es de 48.000 ha, equivalente al 1.5% del área departamental. Tiene 19 Kilómetros de Costa en el Mar Caribe. El

área urbana ocupa 64,00 ha representado el 0,13% y 47.936,00 hectáreas en la zona rural correspondiente al 99, 87%.

La humedad relativa en el Municipio de Canalete es de 83%, registrándose aun valores de un 85% en el mes de agosto, lo que coincide con el mes de mayor pluviosidad; la humedad relativa disminuye en la temporada de sequía (diciembre – marzo) (Alcaldía de Canalete, 2001, p. 39).

La topografía central colombiana, se divide en tres serranías a partir del nudo de Paramillo, las cuales entran en el Departamento de Córdoba con el nombre de Serranías de Abibe, San Jerónimo y Ayapel. La serranía de Abibe, recorre el lado occidental del Departamento de Córdoba y a la altura del sitio denominado Loma Verde (Jurisdicción del Municipio de Montería), se manifiesta con el nombre de Serranía de Las Palomas, esta atraviesa el territorio del Municipio de Canalete, determinando así las características topográficas de dicho Municipio. De sur a norte, los terrenos correspondientes al Municipio de Canalete con curvas con nivel de 200 y 300 metros sobre el nivel del mar, hasta llegar a la cabecera Municipal con una curva de 100 metros sobre el nivel del mar (Alcaldía de Canalete, 2001, p. 71).

El área quebrada representa el 55%, el área ondulada representa el 35% y el área plana el 10%. En cuanto al sistema hidrográfico de Córdoba, está conformado por las cuencas del valle del Sinú, del San Jorge, que canaliza las aguas de la ciénaga de Ayapel hacia la depresión Momposina; y de los ríos Canalete, Los Córdobas, Yuca, Cedro y Mangle, al noroeste del Departamento. La oferta hídrica multianual promedio varía en cada cuenca: Canalete 6.6 m3 /seg.3, San Jorge 250 m3 /seg.4 y Sinú 382 m3 /seg.23. La oferta de agua para consumo humano se complementa con fuentes subterráneas (Alcaldía Municipal de Canalete, 2020, p. 119).

El Municipio de Canalete, cuenta con diversos y variados sistemas hidrográficos dentro de las cuales, el más importante es el río Canalete, río Los Córdobas, las quebradas de: El Cocuelo, Boca Al revés, Prisco, Garrapata, Los Angeles,

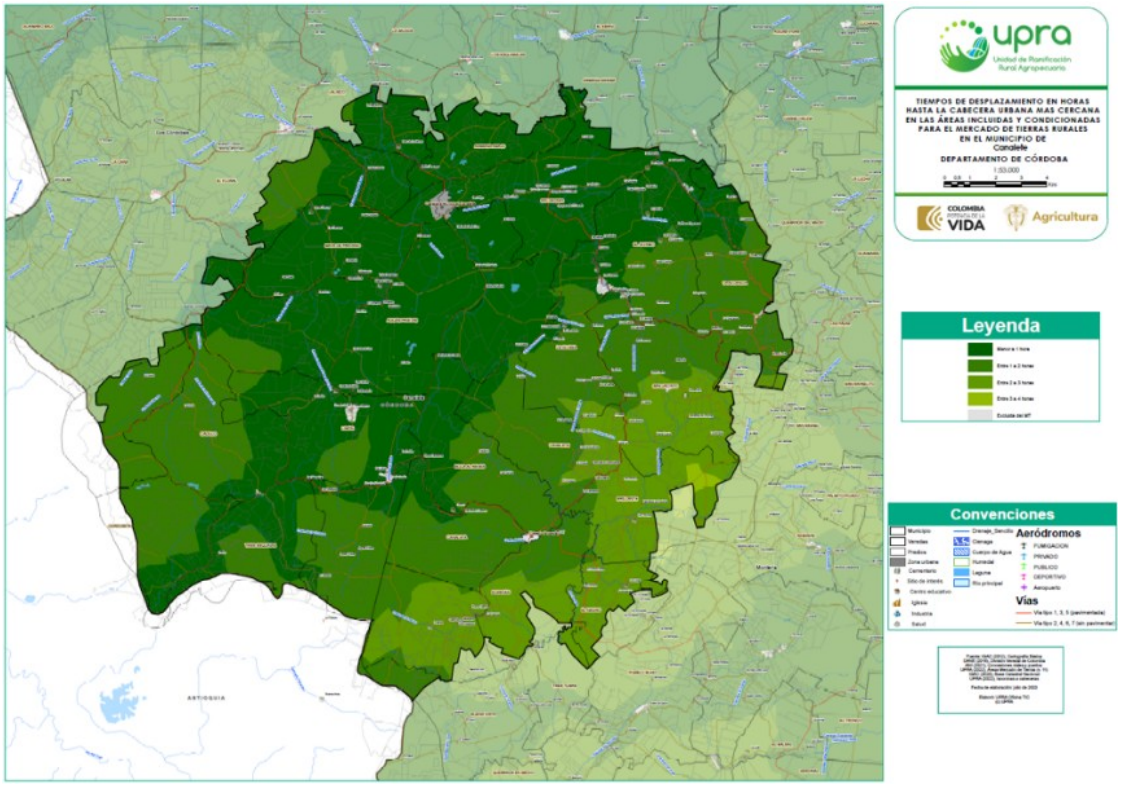
Caracolí, Lorencita, El Águila, Sí Se Van, El Ají, La Culebra, Colomboy, El Limón, Pachacal, El Guineo, Morrocoy, El Clavo, Aguas Prietas, Aguas Blancas, El medio, Urango, Juan Tauh, Los Enanitos, El Tomate y el Arroyo Cadillo (Alcaldía Municipal de Canalete, 2020, p. 40).

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 25ºC y precipitaciones entre 1.000 y 1.500 m.m. Existen algunas variaciones micro climáticas pero enmarcadas dentro de la misma zona de vida.

De conformidad con el Plan de Desarrollo Territorial Municipio de vigente, la división política "cuenta con 12 corregimientos: Urango, Limón, Guineo, Lorenza, Cordobita Fronteras, Buenos Aires las Pavas, Sisevan, Popayán, Tierra Dentro, El Tomate, Cordobita Central y Cadillo" (Alcaldía Municipal de Canalete, 2020, p. 49). Presenta un área de 48.000 ha, lo que representa el 1,5% del área departamental.

El municipio cuenta vías que comunican al casco urbano con los corregimientos con un cubrimiento del 60% solo algunas vías cuentan con placa huella, las mismas se encuentran en mal estado siendo la vía a la vereda el Barrial la que se encuentra en estado más crítico empeorando particularmente en los periodos lluviosos, la comunicación entre los centros poblados y las veredas se hace mediante carreteras veredales deterioradas, algunos senderos y caminos de herradura en mala condición lo cual dificulta en gran parte la salida de los productos a los centros de acopio, con relación a los desplazamientos el sector más alejado del casco urbano y con más dificultad de acceso es la zona conocida como El Floral con tiempos de desplazamiento mayores a una hora.

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



*F*uente: 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.

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 presentan una cobertura 1.72%, el restante se provee de agua usando represas artesanales jagueyes, pozos profundos y fuentes naturales.

El servicio de energía se presta en el 97,47% 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.

De acuerdo al PDTM (2020), el acueducto y alcantarillado en el área urbana reportan altas coberturas (92.65% acueducto y 73.98% Alcantarillado), en contraste con el sector rural (29.54% para acueducto, 0.56% para alcantarillado), el municipio no cuenta con planta de tratamiento de aguas residuales, por tal motivo los vertimientos son arrojados a una laguna de oxidación. Tampoco cuenta con sistemas separados para el alcantarillado pluvial o de escorrentía y para el alcantarillado sanitario.

Finalmente, la cobertura del servicio de internet en el municipio de Canalete es relativamente baja, siendo más aun para la zona rural ya que tiene una cobertura de 0.28% y la zona urbana 7.51% (Alcaldía Municipal de Canalete, 2020, p. 93).

Existe una baja presencia institucional, de las cuales podemos destacar: Banco Agrario, Notaría y corresponsal bancario de Bancolombia.

En cuanto a la oferta educativa, Canalete cuenta con 1 institución educativa en la parte urbana, San José de Canalete, entidad de carácter público que, de acuerdo a datos entregados por Secretaria de Educación Municipal a 2019, atendía 1.370 estudiantes; de igual manera en el área rural se cuenta con 6 Instituciones Educativas (Nuestra Señora del Carmen Popayán, El Guineo, Buenos Aires, Cadillo, El Limón y Mata de Plátano).

De acuerdo a datos de la secretaria de Salud Municipal de CANALETE este presenta una cobertura del 98.7% con 21.373 afiliados al sistema de salud, de los cuales una gran mayoría 17.743 pertenecen al régimen subsidiado, mientras que 3.630 al régimen contributivo (Alcaldía Municipal de Canalete, 2020, p. 59).

Por otro lado, de acuerdo con información suministrada por la secretaria de Salud municipal, Canalete cuenta con 7 Puestos de salud en el área rural (Popayán, El Guineo, Buenos Aires, Cordobitas Fronteras, Cordobitas Central, El Tomate y El Urango). Lo anterior, sumando a que gran parte de la población se

encuentra en zonas rurales dispersas, haciendo el acceso a servicios de salud más fácil.

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.

La población asciende a 23.520 Habitantes (2019), de los cuales el 53.3% (12.541) son hombres y el 46.7% (10.979) mujeres, en su mayoría población económicamente activa, cuya mayor concentración se encuentra en el área rural 80.7% con un total de (18.985) habitantes, versus 19.3% de una población rural de (4.535) (Alcaldía Municipal de Canalete, 2020, p. 46).

Si bien existen asociaciones de mujeres y agremiaciones de ganaderos ya que este es el principal renglón de la económica en el municipio.

Adicionalmente dentro del desarrollo de actividades agropecuarias existen en el momento organizaciones de mujeres, algunos emprendimientos para jóvenes, en cuanto a la tercera edad la ayuda a esta población se limita a la entrega del subsidio por valor de $80.000 pesos que hace el gobierno nacional, la presencia de instituciones como el SENA es intermitente a veces brindan capacitaciones pero no es permanente, la presencia de otras entidades de fomento no es representativa en el momento, en el municipio existe una oficina del Banco Agrario, sin embargo se estima la presencia de 26 asociaciones de campesinos que en este momento están llevando a cabo emprendimientos en cría de porcinos, aves de corral y piscicultura, adicionalmente el gobierno municipal está apoyando el cultivo de plátano arrendando a los productores 200 hectáreas y apoyando con insumos. Los jóvenes no se interesan por las actividades agropecuarias ya que prefieren buscar oportunidades educativas y laborales en otras ciudades, en cuanto al adulto mayor estos se dedican a las actividades agropecuarias, se infiere que no hay relevo generacional para las actividades agropecuarias en el Municipio.

En Canalete existen diferentes agremiaciones enfocadas en el desarrollo agropecuario de los principales productos generados en el municipio, como las agremiaciones y asociaciones de mujeres campesinas, jóvenes, asociaciones mineras y artesanales.

En el plan de desarrollo se menciona el enfoque diferencial como "Este enfoque se base en el deber constitucional del estado de promover las condiciones para que la igualdad sea real y efectiva y adoptar medidas en favor de grupos que históricamente han sido discriminados, excluidos o marginados. Para que esta igualdad sea efectiva, el reconocimiento, el respeto, la protección, la garantía de derechos y el trato deben estar ajustadas a las particularidades y realidades propias de cada individuo, por lo cual las acciones que tome se tomen el proceso de planificación del municipio de Canalete atenderán esta diferencia".

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.

El Municipio de Canalete posee una población joven que asciende a 6.777 jóvenes que equivale al 31% de la población total, este porcentaje es considerable y representa gran interés para secretaria de Juventud del municipio de Canalete. Se identificaron como principal problemática es que la población carece de oportunidades de educación laboral y superior (Alcaldía Municipal de Canalete, 2020, p. 165).

El Municipio de Canalete según cifras DANE al 2019 existen 1.968 adultos mayores de 60 años, de los cuales 1.150 reciben el beneficio económico (Alcaldía Municipal de Canalete, 2020, p. 165). En el municipio los adultos mayores se dedican a las labores del campo agricultura y ganadería, algunos cuentan con

ayuda económica por parte del gobierno, los programas de atención al adulto mayor se encuentran en estudio y en espera de ser concretados.

El Territorio de la comunidad Zenú el Maizal fue reconocido por el ministerio del interior mediante Resolución 0065 de 31 de mayo de 2013. Según censo poblacional del 2013 fue reconocida con 665 personas, distribuidas en 133 familias. La organización de etnias afrodescendientes el guineo, es una entidad sin ánimo de lucro de derecho privado, reconocida formalmente ante el ministerio del Interior mediante resolución No 0062 de 2007, constituida el 19 de febrero de 2006 y legalizada el 20 de junio de 2007. La "Organización de etnias afrodescendientes el guineo", se encuentra localizada a 20 minutos parte sur del casco urbano del municipio de Canalete en el corregimiento el GUINEO, se extiende a lo largo de la quebrada el guineo (Alcaldía Municipal de Canalete, 2020, p. 171).

Finalmente, en relación al componente de seguridad, el municipio de Canalete 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, medio bajo los parámetros establecidos por la Ley 1448 de 2011, según la Unidad Para las Victimas (UARIV, 2024)

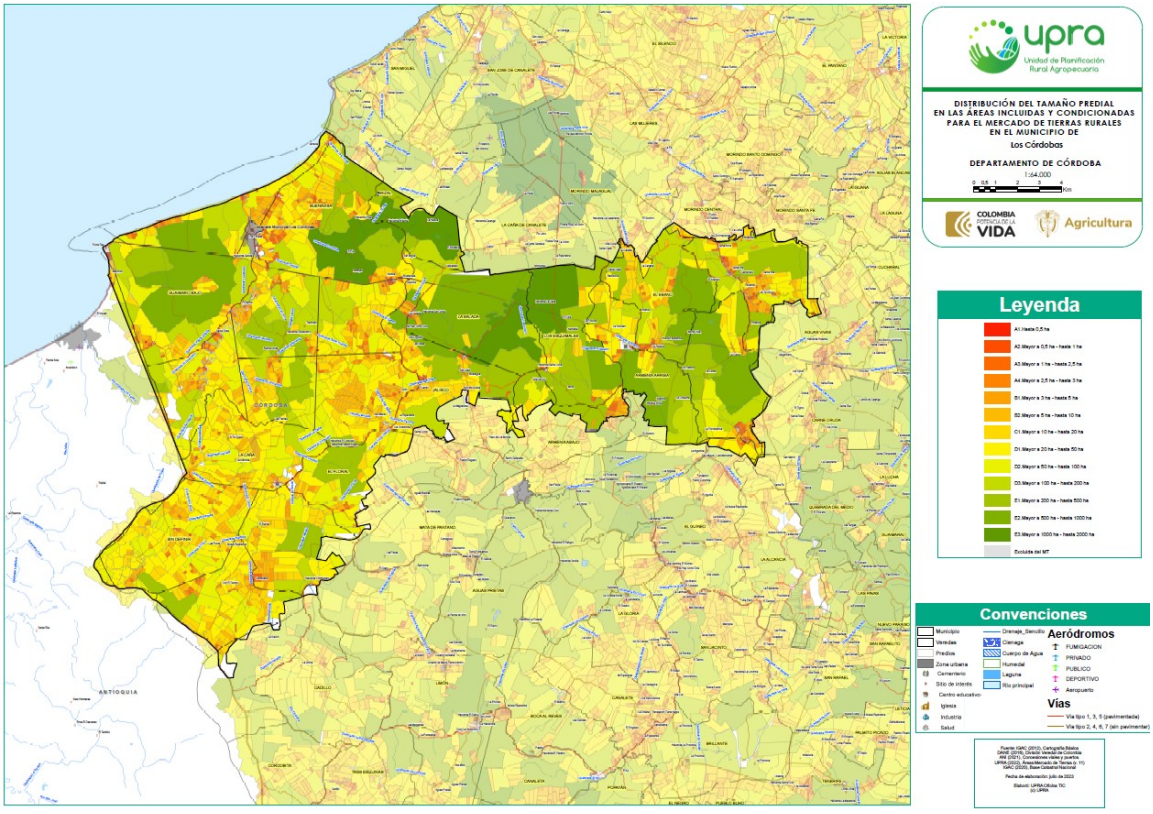
5.5.2. **Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural**

En el municipio de Canalete la propiedad de la tierra rural se ostenta en una proporción cercana al 80% de manera informal, esto se explica por 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 importancia la figura del

arrendatario, impulsada por los pequeños agricultores a acudir este 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 la ciudad de Montería.

De las 19.992,81 ha que conforman el área rural del municipio, estas se encuentran distribuidas en tres grandes rangos, principalmente. El primer rango de área que presenta mayor porcentaje es de 20 a 50 ha, el siguiente rango de área es de 10 a 20 ha y el último rango se presenta con área fluctuantes entre 500 a 1000 ha, los rangos anteriormente mencionados se encuentran dispersos por todo el municipio.

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



*F*uente: UPRA (2023).

5.5.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

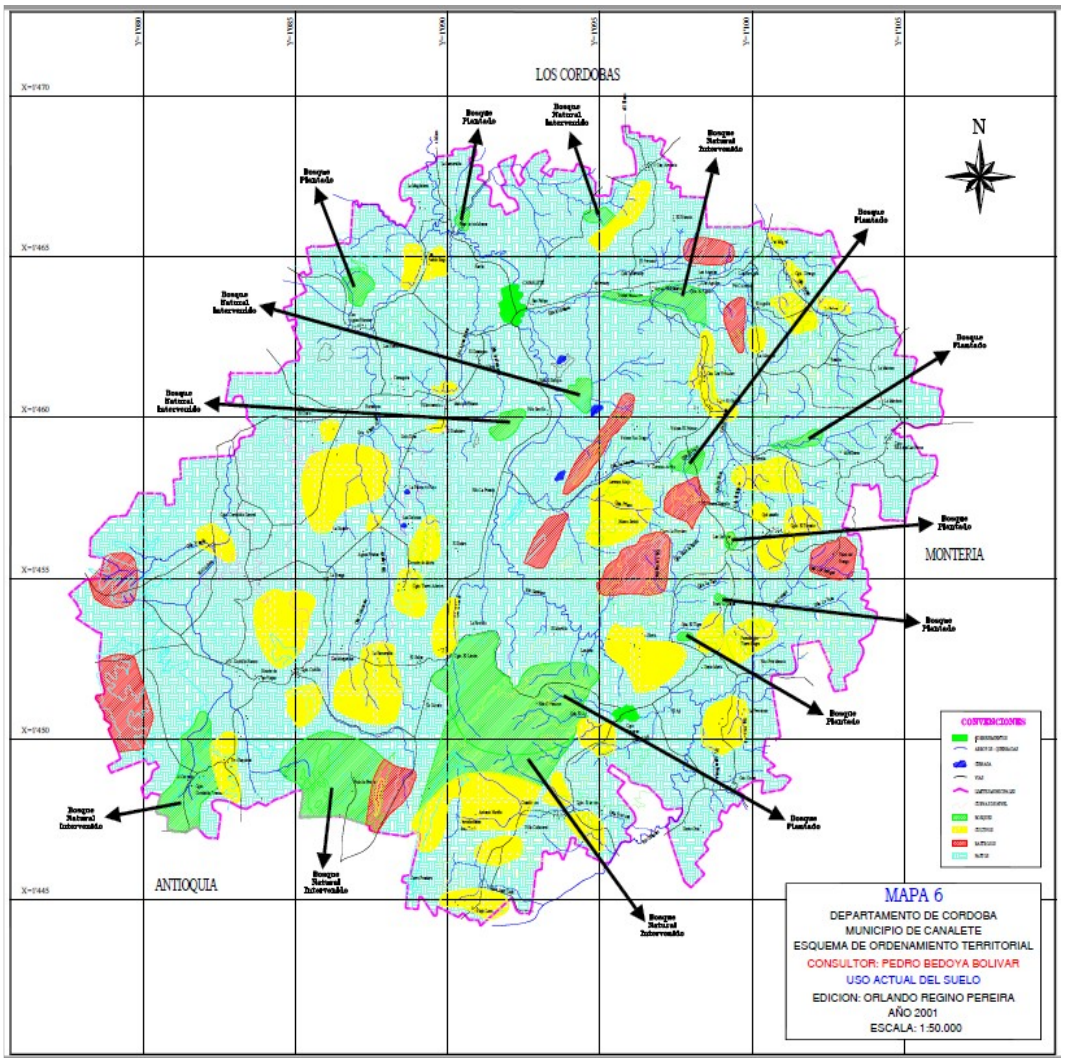
El Plan Básico De Ordenamiento Territorial del Municipio de Canalete, data del año 2000 y en él se establecen los siguientes usos del suelo rural:

Tabla 22. Usos del suelo rural en el municipio de Canalete

Categoría de Uso	Uso Principal	Usos Complemerntarios	Usos Restringidos	Usos Prohibidos
Zona de protección Conservación y preservación ambiental (art 51)	Proteccion y preservación ambiental	Zonas de protección y conservación hídrica	Actividad agrosilvopastotil	Mineria, Industria de ningún tipo. Actividad Agropecuaria
Agricolas ganaderos (art 23)	Áreas para la producción agropuecuaria	Cultivos transitorios y semipermanentes & ganaderia	Parcelación para condominios.	No registra en el EOT
Residencial campestre (art 45)	Vivienda Rural individual o agrupación	Agroforestales	No registra en el EOT	No registra en el EOT

Fuente: Alcaldía Municipal de Canalete (2001).

Figura 29. Mapa usos del suelo rural en el municipio de Canalete



Fuente: Alcaldía Municipal de Canalete (2001).

En el municipio se presentan zonas de expansión o suburbanas reglamentariamente definidas. Respecto de usos campestres, condominios se presentan en inmediaciones del casco urbano el municipio, de igual manera se encuentran actividades asociadas al turismo y comercio sobre los corredores viales, en el municipio se presenta la minería ilegal representada en la extracción de material de cantera del río Sinú las vías tampoco presentan una dinámica comercial intenso.

La economía del municipio de canalete depende de la actividad agropecuaria. No se presenta actividad minera significativa en el Municipio, en cuanto a la industria no se considera un factor que genere conflicto, toda vez que en el municipio esta actividad se desarrolla en el casco urbano.

Respecto del turismo no se presentan programas de diversa índole que pretenden consolidar el turismo en la región

5.5.4. **Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario**

Teniendo en cuenta que CANALETE es de vocación agrícola, gran parte del trabajo que se desarrollara en este cuatrienio está enfocada en lo rural. Para los productos agrícolas al momento se tiene: cultivos de plátano, cacao, maracuyá, acuicultura, entre otros, es de anotar que por su cercanía a municipios tan importantes como Montería, Arboletes y los de la zona costanera Cordobesa, el municipio de Canalete cuenta con un potencial de condiciones para el desarrollo de una práctica agroindustrial en un libre entorno de oferta y demanda, que contribuya a mejorar las condiciones socioeconómicas de sus habitantes (Alcaldía Municipal de Canalete, 2020, p. 83).

En el municipio de Canalete, el comportamiento de la actividad económica se ve reflejado principalmente en los cultivos de Plátano, Yuca y Maracuyá, que son considerados como permanentes en su producción, según la evolución agropecuaria municipal realizada por Min Agricultura, en donde el plátano presentó un rendimiento 51.71% t y la yuca 21.49% Min Agricultura (Alcaldía Municipal de Canalete, 2020, p. 87).

Como se relata anteriormente en cultivos como yuca o ñame alcanzan rendimientos hasta de 15 toneladas para la yuca y 12 para Ñame por hectárea con precios de establecimiento de 5 millones. Lo productos se comercializan directamente por los productores con centros de acopio ubicadas dentro del municipio alguna parte de la producción de yuca se utiliza para el consumo interno lo mismo que el Ñame y el Maíz.

En el caso de la ganadería esta se desarrolla con doble propósito en modalidad extensiva, en el momento la carga de animales por hectárea está estimada en 1,5 a 2 unidades de gran ganado, sin embargo por las condiciones climáticas actuales puede aumentar la presencia de animales por hectárea, la leche producida es alrededor de 3,5 litros por vaca es vendida a las productoras de queso ubicadas 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,

El valor del jornal para actividades agropecuarias es de $35.000 a $45.000 si es libre en horario de 7 a 12 pm.

Consultado el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales 2019 - 2022, elaborado por la UPRA, con base en la información suministrada por municipios, 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 Canalete registro como principal cultivo permanente Plátano consumo interno con 2.498,00 ha, seguidamente el Maracuyá con 188,00 ha; en menor proporción se encuentra el Cacao con 75 ha

En cuanto a cultivos transitorios, para el segundo semestre del 2022 el municipio sembró aproximadamente 894,00 ha de Yuca consumo en fresco demás variedades, 764,00 ha de Maíz Amarillo Tradicional, 680 ha de Arroz Secano Manual, 283 ha de Maíz Amarillo Tradicional, 97 ha de Ahuyama en menor proporción otros cultivos como, Maíz Amarillo Tecnificado, Maíz Blanco Tecnificado y Fríjol con aproximadamente 258,00 ha sembradas.

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

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Plátano consumo interno	2498,00	15,00
Yuca consumo en fresco	894,00	8,00
Maíz Amarillo Tradicional	764,00	4,50
Arroz Secano Manual	680,00	5,95
Maíz Blanco Tradicional	283,00	4,50
Maracuyá	188,00	14,50
Ahuyama	97,00	7,00
Maíz Amarillo Tecnificado	87,00	5,00
Cacao	75,00	0,65

*F*uente: UPRA (2022a).

5.5.5. **Dimensión económica**

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

Los precios del suelo rural en el municipio de Canalete oscilan entre los ocho millones y los veinte millones por hectárea siendo los suelos mejor valorados los de la zona circundante al casco urbano, dentro de los valores más bajos están la zona del extremo occidental colindantes con el municipio de Los Córdobas y el costado accidental colindando con el departamento de Antioquia, donde los suelos presentan características físicas poco favorable para la producción agropecuarias.

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea:

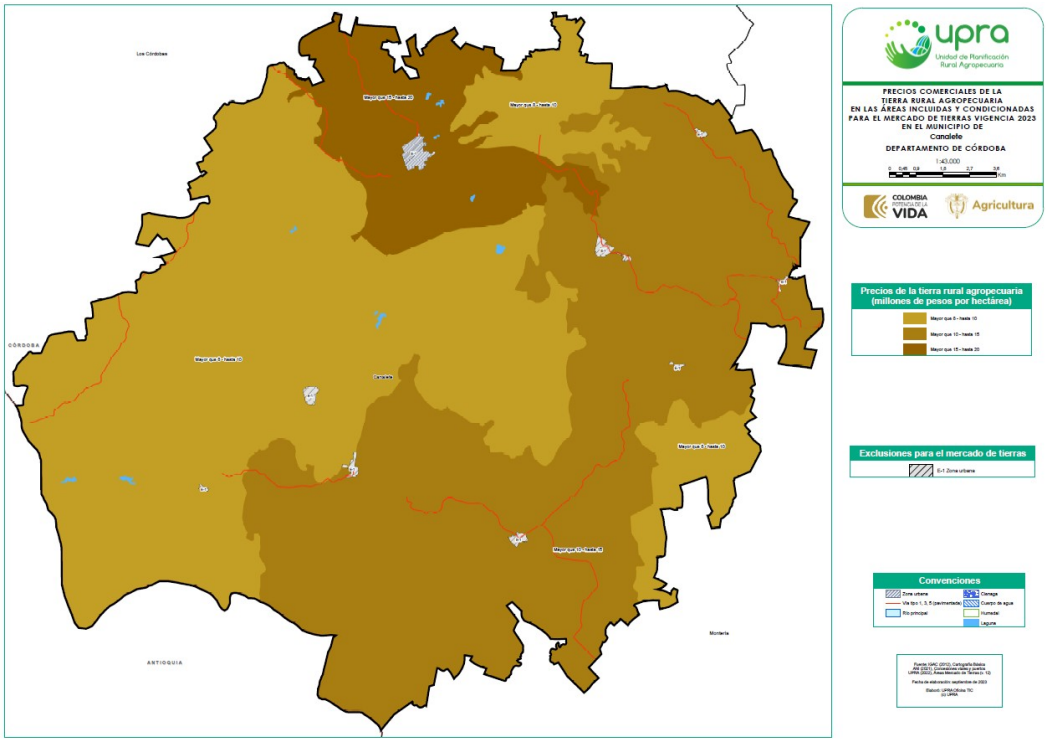
Costado occidental del municipio veredas limón y canillo zonas de topografía inclinada y muy inclinada, vías en mal estado de conservación, ausencia de servicios públicos y clase de suelo 6 y 7 con valores potenciales de 30 a 55 puntos. Son zonas que se dificulta el acceso desde del casco urbano del municipio pues el rango se localiza en las veredas cercanas al municipio de Los Córdobas.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Zona central y sur oriental del municipio corregimiento de Popayán, Canaleta, Brillante, Guineo y Boca al revés aproximadamente 150 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 y 6 en su mayoría con valores potenciales 55 a 67.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea:

Corresponde a las tierras aledañas al casco urbano incluyendo el sector de Armenia bajo en su mayoría es terreno inclinado, con suelos tipo 4 a 5 de valores potenciales que van desde 55 hasta 73 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 regular estado, cuenta con servicio de energía eléctrica y aceptable cobertura en el servicio de telefonía móvil.

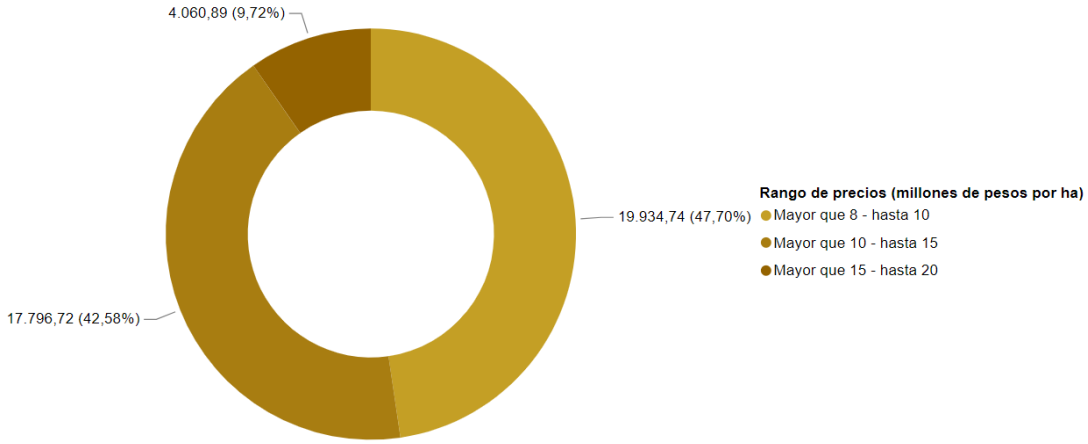
Figura 30. Mapa de Rangos de precios comerciales de la tierra rural en Canalete



Fuente UPRA (2023).

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 8 hasta 10 millones por hectárea con un 47,70% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 31. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Canalete



Fuente: UPRA (2023).

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

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	19.934,74	Limón y canillo	53 a 58 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 5 ha hasta 50 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 10 hasta 15	17.796,72	Popayán, Canaleta, Brillante, Guineo y Boca al revés	53 a 58 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 10 ha hasta 20 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	4.060,92	casco urbano y Armenia	70 a 76 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 10 ha hasta 20 ha	Agrícola y pecuario

Fuente: UPRA 2024

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

Tabla 25. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Canalete.

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola	De $ 600.000 a $ 800.000	ha	anual	El valor de la hectárea varía entre $600.000 y $800.000 independiente mente del cultivo en las zonas con mala accesibilidad concretamente hacia las veredas del sector "Morindó y Santa Clara", este valor es aplicable a los siguientes cultivos: Plátano, Yuca, Maíz y Ñame

Fuente: UPRA (2023).

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

Los usos del suelo predominante en las tierras rurales agropecuarias del Municipio de Canalete siendo la actividad agropecuaria representada en cultivos de maíz, arroz, yuca, ñame y plátano 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 por hectárea 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 Canalete 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 Canalete 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 Canalete.

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.

Las características edafoclimáticas que condicionan el establecimiento, desarrollo y permanencia de sistemas productivos agrícolas y pecuarios.

La distancia a los centros de consumo, acopio, comercialización y transformación de productos que se encuentran presuntamente en las cabeceras urbanas con más de 25 mil habitantes

La disponibilidad y baja cobertura de servicios públicos que facilitan las actividades entorno a los sistemas productivos.

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 Canalete 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.

Los mecanismos de comercialización del mercado de tierras en el municipio de Canalete 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.

5.6. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Cereté

5.6.1. Dimensión contextual

Cereté un municipio del departamento de Córdoba, ubicado en la región noroccidental del país a orillas del río Sinú, a 18 km de su capital Montería a unos quince minutos aproximadamente Limita por el norte con el municipio de San Pelayo; por el sur con los municipios de San Carlos y Montería, por el este con el municipio de Ciénaga de Oro, y por el oeste con el municipio de Montería.

La extensión total del municipio de Cereté es de 27.880 hectáreas, de los cuales 891,00 hectáreas corresponden al área urbana representando el 3,20% y 26.989,00 hectáreas se encuentra distribuidos en la zona rural correspondiente al 96,80%.

Se ubica en el valle medio del Sinú, El municipio de Cereté se localiza en el valle medio del Sinú, presenta vertientes de colinas baja en la margen izquierda que no superan los 100 m.s.n.m., el resto del territorio es plano perteneciente al valle aluvial con algunos sitios de terrenos bajos y anegadizos ciénaga de Corralito, de Wilches y Gran China.

El clima de la ciudad de Cereté 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 40 °C en temporada canicular. La humedad relativa promedio es de 78%.

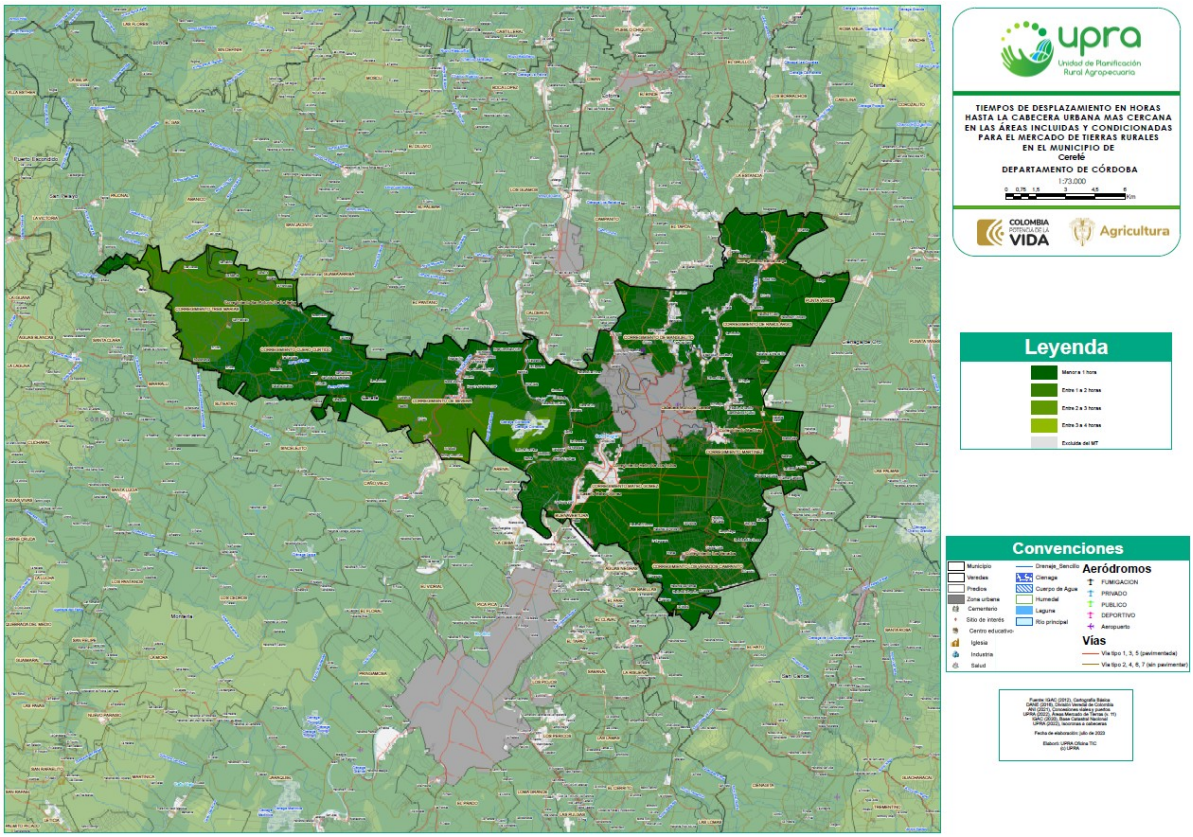
La topografía de Cereté es básicamente plana, con algunas elevaciones de menor importancia. La parte occidental de la ciudad está surcada por la serranía de Las Palomas según datos de la proyección del DANE para 2023, una población total de 516.217 habitantes, de los cuales 402.069 viven en el casco urbano y 114.148 en el área rural. Los centros poblados del municipio se dedican principalmente a la actividad agropecuaria y tienen una relación estrecha con el campo.

De conformidad con el Plan de Desarrollo Municipio vigente, la división política comprende 9 corregimientos: Mateo Gómez, Retiro de los Indios, Venado Campanito, Martínez, Rabolargo, Manguelito, Severá, Cuero Curtido y Tres Marías. En los cuales se incluyen 56 veredas Presenta un área de 26.600 ha, lo que representa el 1,06% del área departamental.

Las veredas más lejanas y de más difícil acceso se ubican en el corregimiento Tres Marías veredas Las Cuevas, El Cielo, El Olivo entre otras (costado noroccidental), un habitante desde el perímetro urbano del municipio de Cereté 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, "277 kilómetros son de vías rurales, de los cuales 27 se encuentran pavimentados con placa huella, 142 se encuentran en buen estado el (51.2%) y 108 kilómetros están en mal estado el (39%)" (Alcaldía Municipal de Cereté, 2020, p. 26).

Figura 32. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Cereté



Fuente: UPRA (2023).

En relación con los servicios públicos en las zonas de corregimiento presentan coberturas de acueducto 30% y energía eléctrica del 95%.

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. La cobertura del servicio de acueducto en el área rural de Cereté era de 29,0%; y las principales fuentes de abastecimiento de agua diferentes al acueducto son las represas en las fincas y el Río Sinú.

La cobertura de alcantarillado se presenta especialmente en el casco urbano y los corregimientos en donde se estima en un 20%.

En cuanto a la conectividad de internet en el perímetro rural es a través de las instituciones educativas las cuales todas cuentan con este servicio, en la zona rural se adolece de este servicio.

Existe una buena presencia institucional, dada cercanía a la capital departamental, de las cuales podemos destacar: Oficinas de Súper Notariado y registro, Notaria, Banco Agrario.

El Municipio presenta una cobertura en preescolar de 88,44%, la educación primaria excede con u 104,78%, la tasa de cobertura secundaria es del 100%, la tasa en educación media es del 75%, por último, presenta una deserción escolar del 1,14% anual. Existe un déficit aproximado de 60 aulas escolares se requiere el 50% de las existentes, se requiere mejorar el 25% de las salas de sistemas (Alcaldía Municipal de Cereté, 2020).

El municipio de Cereté presenta un déficit aproximado de 60 aulas escolares y se requiere mejorar el 50% de las salas de sistemas existentes, para que todos los establecimientos educativos cuenten con estos espacios para el aprendizaje con la debida dotación de computadores y conexiones de wifi (Alcaldía Municipal de Cereté, 2020, p. 39).

En el municipio se presentan 39 establecimientos educativos que atienden el nivel de básica primaria, 23 establecimientos educativos de educación media, 20 establecimientos que atienden la educación para el trabajo, 37 establecimientos de preescolar y 30 establecimientos para secundaria.

En cuanto al sector salud en el municipio se encuentra el Hospital san Diego de Cerete de segundo nivel, en el área rural se encuentran algunos centros de salud según el plan de desarrollo para el año 2023 la meta era de tener centros de primer nivel dotados y adecuados en los 9 corregimientos.

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 palma de aceite. 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 mototaxismo.

En Cereté existen algunas asociaciones campesinas femeninas, se identifica en el municipio 16 en total dentro de las cuales se pueden destacar asociaciones de piscicultoras, hortalizas, pollos, gallinas, cerdos y agricultura. 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 ñame, yuca maíz, ñame, plátano y arroz. De igual manera se encuentra la asociación de pescadores en corralito.

De acuerdo al DANE, en el municipio de Cereté viven 52.941 mujeres que representan un 50,04% del total de la población; el 57,6% 30.494 mujeres residen en la cabecera urbana, el 17,7% 9.371 mujeres en los centros poblados de los corregimientos y el 24,7% 13.076 mujeres en la rural dispersa. Solo el 11% de las mujeres logro terminar los estudios de educación superior, el 11,9 no presenta formación académica, el 33,9% termino la primaria y el 19,6% la básica secundaria y el 15,4% la educación media (Alcaldía Municipal de Cereté, 2020, p. 51).

De la población potencialmente activa representan un 62,8% del total, las mujeres tienen menos posibilidades de acceder al mercado laboral registrando una inequidad a la hora de conseguir trabajo y obtener ingresos, los indicadores del DANE registran a 10.215 mujeres ocupadas en diferentes trabajos el 30,72%, mientras que el 69,28%, 23.031 mujeres se encuentran desempleadas y se dedican a los oficios del hogar (Alcaldía Municipal de Cereté, 2020, p. 52).

Según las cifras del DANE para el año 2019, la población de personas mayores de 60 años es de 14.443 personas, que representan el 13,65% del total de la población, discriminada así: 6.913 (47,86%) son hombres y 7.350 (52,13%) son mujeres. Un 54,5% de los adultos mayores viven en la cabecera municipal y el 45,5% de los adultos mayores viven en la cabecera municipal y el 45,5% en los centros poblados corregimentales y en la zona rural dispersa. El 42% de los adultos mayores son analfabetas, solo 738 adultos mayores de 65 años 5,11% reciben pensión y 2.571 adultos mayores el 17,8% trabaja (Alcaldía Municipal de Cereté, 2020, p. 53).

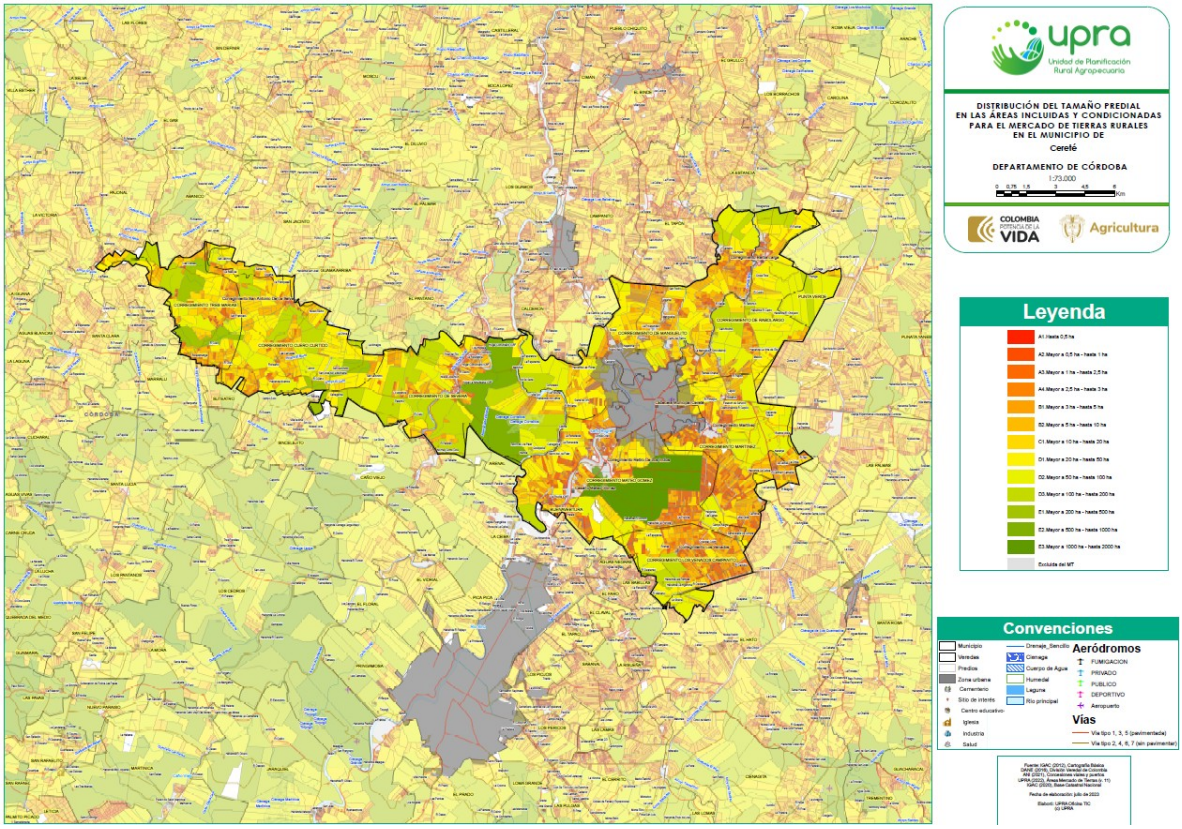
En Cereté existen algunas asociaciones campesinas femeninas, se identifica en el municipio 16 en total dentro de las cuales se pueden destacar asociaciones de piscicultoras, hortalizas, pollos, gallinas, cerdos y agricultura. Si bien existen asociaciones de mujeres y agremiaciones de ganaderos ya que este es el principal renglón de la económica en el municipio, existen otras asociaciones veredales asociadas a la producción de ñame, yuca maíz, ñame, plátano y arroz. De igual manera se encuentra la asociación de pescadores en corralito.

5.6.2. 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 Cereté tiene una informalidad en la tenencia de la tierra promedio del 60%, en donde 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 25.703,00 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 entre 20 a 50 ha, los rangos anteriormente mencionados se encuentran dispersos por todo el municipio.

Figura 33. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Cereté



Fuente: UPRA (2023).

5.6.3. **Dimensión de ordenamiento territorial rural**

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) vigente es de 2001 se encuentra medianamente atrasado y sin un proceso visible de renovación. Se establecen los siguientes usos del suelo rural:

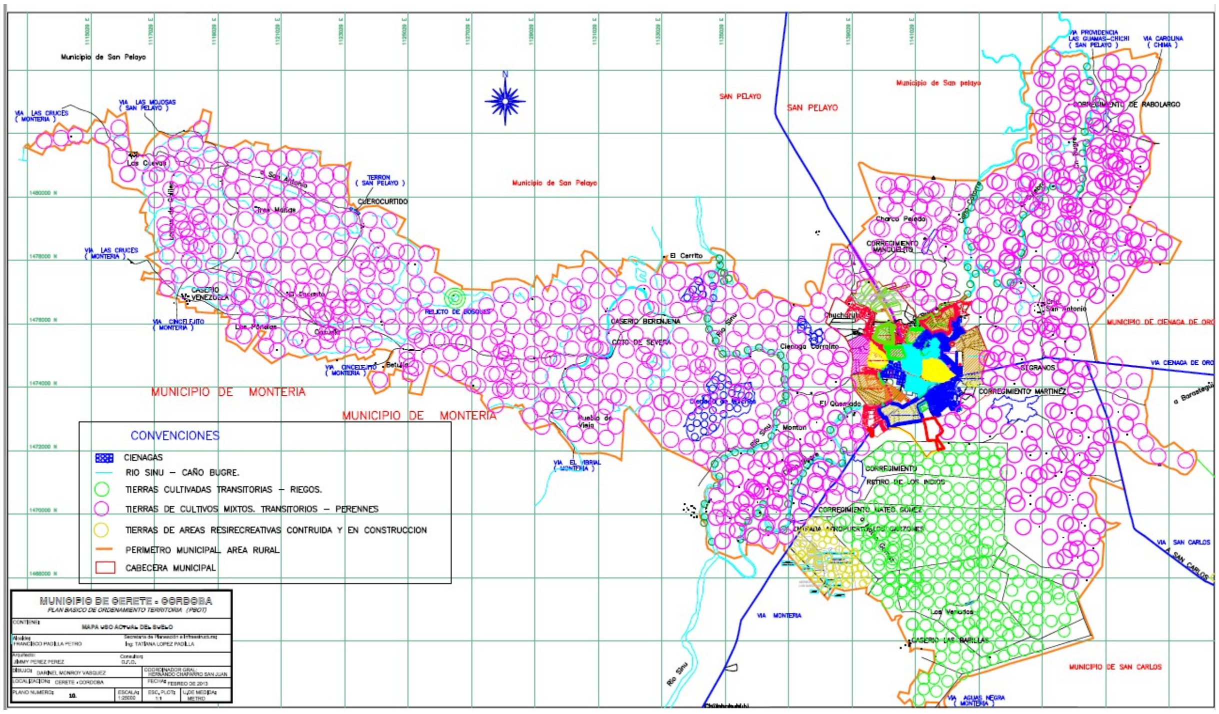
Tabla 26. Usos del suelo rural en el municipio de Cereté

Zona	Uso Principal	Uso Compatible	Usos Restringidos	Usos Prohibidos
Áreas para la producción agropuecuaria	Agropastoril	Cultivos transitorios y semipermanentes & ganaderia actividades agrícolas, pecuarias y	Actividad Forestal	Minería, Actividad agroindustrial

Zona	Uso Principal	Uso Compatible	Usos Restringidos	Usos Prohibidos
		acuícolas y pesqueras.		
Áreas para la producción agropuecuaria	Área de actividad pecuaria	Sistemas Silvo Pastoriles, avistamiento de flora y fauna y senderismo.	agrosilvícolas, y silvopastoriles extracciones de productos maderables y no maderables	Minería, Actividad agroindustrial
Áreas para la producción agropuecuaria	Se implementarán sistemas silvo pastoriles, barreras vivas, rotación de potreros	Cultivos transitorios y semipermanentes & ganaderia	Actividad Agrosilvopastoril y forestal productor	Minería, Actividad agroindustrial
Areas de Producción Minero-energética	Areas de Producción Minero	Unicamente minería	Agroforestal	Minería, vivienda, agricultura, actividad Pecuaria
Areas de Conservación y protección	Áreas de conservación y protección ambiental	Zonas de protección y conservación hídrica	Actividad de turismo contemplativo	Minería, vivienda, agricultura, actividad Pecuaria
Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios	Áreas de conservación y protección	Zonas de protección y conservación hídrica	Actividad de turismo contemplativo	Minería, vivienda, agricultura, actividad Pecuaria

Fuente: Alcaldía Municipal de Cereté (2001).

Figura 34. Mapa usos del suelo rural del municipio de Cereté



Fuente: Alcaldía Municipal de Cereté (2001).

En el municipio se presentan zonas de expansión o suburbanas reglamentariamente definidas. Respecto de usos campestres, condominios se presentan en inmediaciones del casco urbano el municipio, de igual manera se encuentran actividades asociadas al turismo y comercio sobre los corredores viales, se presentan programas de diversa índole que pretenden consolidar el turismo en la región.

Adicionalmente, en el municipio se presenta la minería ilegal representada en la extracción de material de cantera del río Sinú las vías tampoco presentan una dinámica comercial intenso.

5.6.4. **Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario**

Las principales líneas productivas pecuarias son, Bovina, porcina, avícola, piscícola, en cuanto a las agrícolas tenemos: maíz tradicional, maíz tecnificado, algodón, sorgo, arroz secano manual, arroz secano mecanizado, yuca, plátano y ñame (Alcaldía Municipal de Cereté, 2020). Según datos del Ministerio de

Agricultura (2019), en Cereté hay 5.755 unidades de producción agropecuarias (UPA) de personas naturales.

La mayor parte del suelo rural de Cereté se destina a la actividad agropecuaria: Agrícola 37,5%, pecuaria 97,4%, piscícola 1,9%. Del total de cultivos asociados a la vivienda rural el 60,0% corresponde a transitorios solos, el 9,8% a transitorios asociados, el 26,1% a permanentes solos y el 4,1% a permanentes asociados. 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.

El valor del jornal para actividades agropecuarias es de $30.000 a $55.000 si es libre en horario de 7 a 12 pm.

Consultado el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales 2019 - 2022, elaborado por la UPRA, con base en la información suministrada por municipios, 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 Cereté 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 600,00 ha de Maíz Amarillo Tradicional, 380,00 ha de Yuca consumo en fresco, el Ñame Espino con 332 ha, el Ñame Diamante con 205,00 ha en menor proporción otros cultivos como Maíz Blanco Tradicional, Ñame demás variedades y Arroz Secano Manual con aproximadamente 149,00 ha sembradas.

Tabla 27. Área y rendimiento de los principales cultivos en Cereté

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Plátano	1.972,00	12,00
Maíz Tradicional	600,00	2,00
Coco	474,00	8,00
Yuca consumo en fresco	380,00	12,00

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
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	56,00	12,00
Arroz Secano Manual	0,00	0,00

Fuente: UPRA (2022b).

5.6.5. **Dimensión económica**

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

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía ligeramente inclinada, difícil acceso, vías en mal estado de conservación, con tiempos de desplazamiento desde el casco urbano de dos horas en promedio, valores potenciales mayores de 55. Principalmente en la vereda Las Cuevas localizada en el costado nor occidental del Municipio.

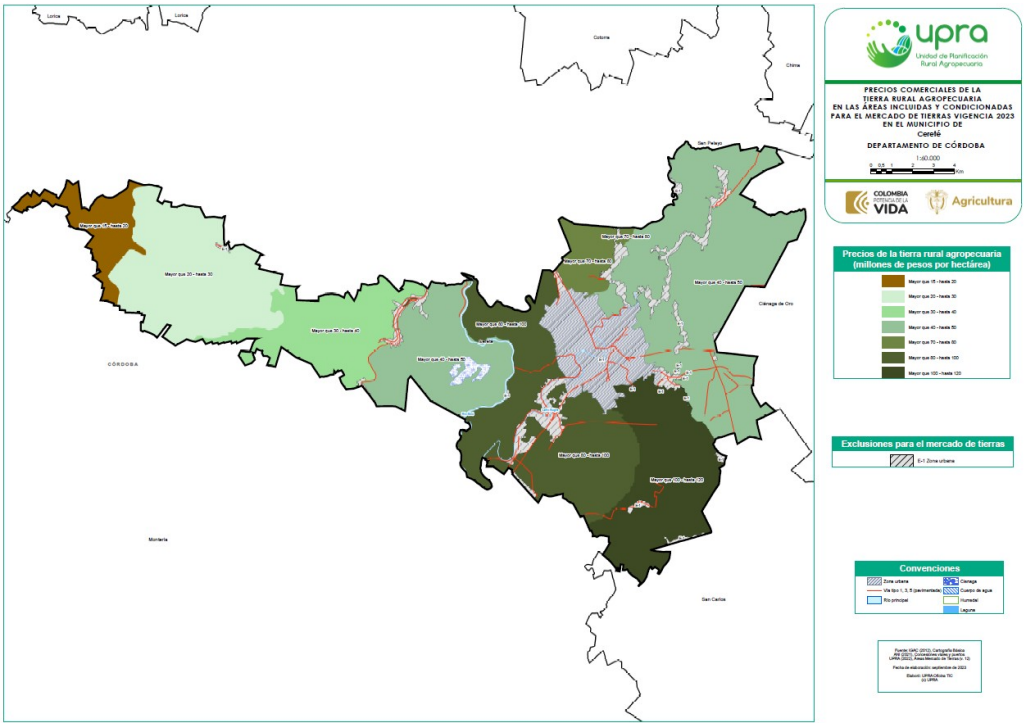
Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía moderadamente inclinada, difícil acceso, vías en regular estado de conservación, esta zona es más alejada del casco urbano que la siguiente (rango de 30 a 40 millones), valores potenciales mayores a 55 puntos, abarca principalmente las veredas San Francisco, El Cielo, El Olivo, Florisanto, Las Cazuelas, Jericó, El Cuándo, San José de la Montaña, San Gerónimo, La China. Nuevo Reino, La Franqueza, Coveña y La Bascula entre otras, se ubica entre el costado nor occidental del Municipio.

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía plana, buen acceso, vías en regular estado de conservación, esta zona es más alejada del casco urbano que la siguiente (rango de 40 a 50 millones), valores potenciales mayores a 55 puntos, ubicaciones cercanas al perímetro urbano del municipio abarca principalmente las veredas, Cartagenita, San Jerónimo, La Esperanza, Palermo y Las Monas entre otros se ubica entre el costado centro occidente del Municipio.

Mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía plana, buen acceso, vías en regular estado de conservación, esta zona es más cercana al casco urbano de Cereté que la zona anterior, en ella se identifica las ciénagas de Corralitos, se encuentra a la margen occidental del río Sinú, valores potenciales mayores a 67 puntos, abarca principalmente en las veredas: Retiro de Los Paéz, Cartagenita, Irlanda, Quisquella, Hacienda Los Caños, La Fortuna, y Martinina entre otras en el costado Centro norte del Municipio. De igual manera se identifican las veredas El Carmen, El Naranjal, Buenos aires muy cercanas a la zona suburbana del corregimiento de Martínez, en el costado oriental del municipio. Las veredas El Playón San Antonio, México, El Cedro, Costa Rica, Piscinga, Sana Wendy muy cerca del corregimiento Rabo Largo en el costado nor occidental del Municipio.

Mayor que 70 hasta 80 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía plana, buen acceso, vías en regular y buen estado de conservación, La diferencia de valor con la zona anterior está dada por que la fragmentación es mayor presentando loteos más pequeños, esta zona es más cercana al casco urbano de Cereté que la zona anterior, se encuentra a la margen oriental del río Sinú, valores potenciales entre 67 Y 73 puntos, abarca principalmente en las veredas: Betania, La Prosperidad, El Coco, Rusia y la Alquería entre otras en el costado norte colindante con el casco urbano del municipio de Cereté.

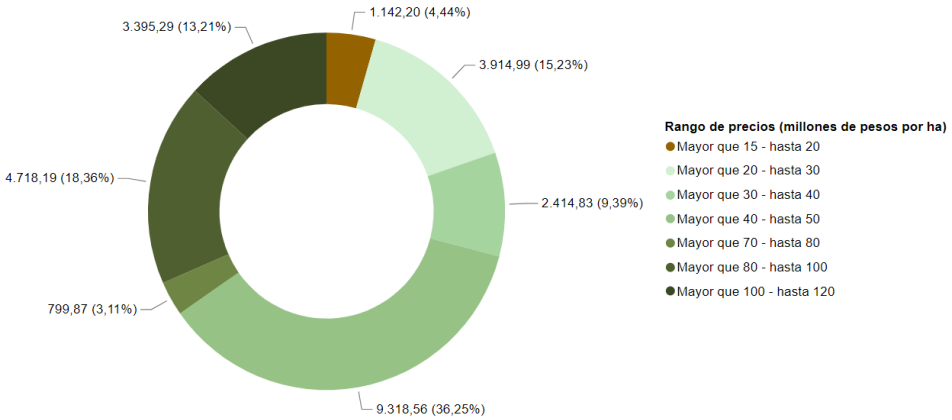
Figura 35. Mapa de Rangos de precios comerciales de la tierra rural en Cereté.



Fuente UPRA (2023).

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea con un 36,25% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 36. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Cereté



Fuente: UPRA (2024).

Tabla 28. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Cereté.

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Valor potencial	Tiempo de desplazamiento	Promedio tamaños prediales	Uso actual predominante
Mayor que 15 hasta 20	1.142,20	Las Cuevas localizada en el costado nor occidental del Municipio.	53 a 58 puntos	Entre 1,0 y 2,0 horas	Mayor a 5,00 ha hasta 10,00 ha	Uso: Agrícola y Pecuario
Mayor que 20 hasta 30	3.914,99	San Francisco, El Cielo, El Olivo, Florisanto, Las Cazuelas, Jericó, El Cuándo, San José de la Montaña, San Gerónimo, La China. Nuevo Reino, La Franqueza, Coveña y La Bascula entre otras, se ubica entre el costado nor occidental del Municipio.	70 a 76 puntos	Menor a 1,00 hora	Mayor a 5,00 ha hasta 10,00 ha	Uso: Agrícola y Pecuario
Mayor que 30 hasta 40	2.414,83	Cartagenita, San Jerónimo, La Esperanza, Palermo y Las Monas entre otros se ubica entre el costado centro occidente del Municipio.	64 a 69 puntos	Menor a 1,00 hora	Mayor a 1,00 ha hasta 2,50 ha	Uso: Agrícola y Pecuario
Mayor que 40 hasta 50	9.318,56	Retiro de Los Paéz, Cartagenita, Irlanda, Quisquella, Hacienda	70 a 76 puntos	Menor a 1,00 hora	hasta 0,50 ha	Uso: Agrícola y Pecuario

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Valor potencial	Tiempo de desplazamiento	Promedio tamaños prediales	Uso actual predominante
		Los Caños, La Fortuna, y Martinina entre otras en el costado Centro norte del Municipio. De igual manera se identifican las veredas El Carmen, El Naranjal, Buenos aires muy cercanas a la zona suburbana del corregimiento de Martínez, en el costado oriental del municipio. Las veredas El Playón San Antonio, México, El Cedro, Costa Rica, Piscinga, Sana Wendy muy cerca del corregimiento Rabo Largo en el costado nor occidental del Municipio.				
Mayor que 70 hasta 80	799,87	Veredas: Betania, La Prosperidad, El Coco, Rusia y la Alquería entre otras en el costado norte colindante con el casco urbano del municipio de Cereté.	70 a 76 puntos	Menor a 1,00 hora	hasta 0,50 ha	Agrícola y Pecuario

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Valor potencial	Tiempo de desplazamiento	Promedio tamaños prediales	Uso actual predominante
Mayor que 80 hasta 100	4718,19	El Brillante, Sierra de Oro y La Esperanza entre otras en el costado occidental colindante con el casco urbano del municipio de Cereté. De igual manera se identifican las veredas Corpus Cristi, La esmeralda, Islas Blancas, Hawai, en el costado sur del municipio en colindancia con el aeropuerto Los Garzones.	70 a 76 puntos	Menor a 1,00 hora	hasta 0,50 ha	Agrícola y Pecuario
Mayor que 100 hasta 120	3.395,29	Cristóbal Colón, El Danubio, Villa Delia entre otras en el costado nor oriental del Municipio. Influenciadas por el Distrito de riego de Mocarí.	Entre 70 y 76	Menor a 1,00 hora	hasta 0,50 ha	Uso: 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 como el de Maíz, Plátano, Yuca, Ñame y Arroz y ganadería entre otros.

Tabla 29. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Cereté.

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Período	Observación
Agrícola	De $ 1.000.000 a $ 1.200.000	ha	anual	El valor de la hectárea varía entre 1.000.000 y 1.200.000 independiente mente del cultivo en las zonas con mejor accesibilidad, este valor es aplicable a los siguientes cultivos: Maíz, Plátano, Yuca, Ñame y Arroz
Ganado Bovino	De $50.000	cabeza	mensual	El valor de $50.000 corresponde a una vaca sin su cría, a un macho o un hembra
Ganado Bovino	De $60.000	cabeza	mensual	El valor de $50.000 corresponde a una vaca con su cría.

Fuente: UPRA (2023).

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

Los usos del suelo predominante en las tierras rurales agropecuarias del Municipio de Cereté 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, coco, maíz, arroz, yuca, ñame y ocupan renglones importantes en la economía local.

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, plátano, 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 productos con precios por hectárea que oscilan entre el $1.000.000 y el $ 1.500.000 pesos anuales por hectárea. Otro rango para arriendos presente en el municipio para ganado bovino varía entre $ 50.000 y $ 60.000 por cabeza 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 Cereté 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 Cereté 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 Cereté.

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 Distrito de riego de Mocarí facilita la disponibilidad de recurso hídrico que favorece de manera significativa el desarrollo agropecuario, incide de manera significativa en el valor de la tierra.

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 Cereté presenta comportamientos diferenciales, es decir, en las áreas más alejadas de la cabecera municipal, 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.

5.7. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Chima

5.7.1. Dimensión contextual

El municipio de Chima se localiza al norte del departamento de Córdoba, entre los 7°22´ y 9°26’ de latitud norte y los 74°47’ y 76°30’ longitud oeste. Se encuentra a 70 km de Montería la capital del departamento y limita al norte con el municipio de Momil y Tuchín, al este con San Andrés de Sotavento, al sur con Ciénaga de Oro y San Pelayo y al oeste con Cotorra y Lorica.

El relieve del municipio es en mayor porcentaje de llanuras aluviales y en menor proporción de sistemas colinados. Predomina el ecosistema típico de bosque muy seco tropical con alta susceptibilidad a inundación y a erosión por la escasa cobertura boscosa y con pequeños fragmentos de bosque de galería en las márgenes hídricas. forma parte de la cuenca del río Sinú, con una alta presencia de ciénagas que ocupa el 47% del total del territorio, por lo cual es considerado de gran riqueza hídrica (alcaldia de Chimá, 2016).(IGAC, 2021)

Se encuentra a una altura sobre el nivel del mar que va desde 10 metros sobre el nivel del mar hasta 135 msnm. La temperatura media anual es de 27,5° C y debido a la poca diferencia promedio es de 28°C a lo largo del año. Es un clima cálido seco. La precipitación total anual se estima en 1.257 milímetros, el régimen de precipitación es monomodal con un fuerte período seco que se extiende desde diciembre hasta marzo y un período de lluvias entre abril a noviembre, con pequeño descenso de las lluvias entre los meses de junio y julio, tiene una extensión de 335 km2.

El municipio enfrenta diversos riesgos ambientales, como inundaciones, desbordamientos, tempestades, sequía que son las de mayor ocurrencia, no obstante, se presentan otras amenazas como huracanes, las quemas, erosión y socavamiento lateral. La amenaza por remoción en masa es media (56,5%) para las áreas de piedemonte y lomerío. También se destaca la amenaza por vientos fuertes y tempestades que suceden principalmente en los meses de marzo, abril, septiembre y octubre. Las quemas se presentan en mayor proporción en los meses de marzo, abril y agosto por prácticas inadecuadas al preparar el terreno para la nueva siembra.

Chimá, 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 (CNPV) 2018, cuenta con 50.790 habitantes, la población desagregada por área para 2024 en su parte urbana registra 3.737 habitantes que representan el 19,60%, y en la zona rural se ubican 15.282 habitantes, que corresponden al 80,40% del total de la población (TerriData, 2019).

La población étnica (2024) total es de 17.061 personas, que representan el 89,71% del total. en cuanto a su distribución se tiene que 16.997 personas son indígenas que corresponden al 89,37% del total, respecto a los otros grupos étnicos su representación es muy baja, siendo la población Negra, mulata o afrocolombiana la segunda con una representación del 0,30% con 57 personas.

Los habitantes de los centros poblados del municipio obtienen la mayor parte de sus ingresos de actividades del comercio y la prestación de servicios. Sin embargo, mantiene el vínculo con el campo y al igual que el resto de la población rural, logra algunos ingresos de actividades agrícolas con cultivos de maíz y algodón (IGAC, 2021).

De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial aprobado por Acuerdo 09 de 2003. El municipio de Chima está dividido en Siete (7) corregimientos más la cabecera municipal y diecisiete (17) veredas. (Alcaldía municipal de Chimá, 2012)

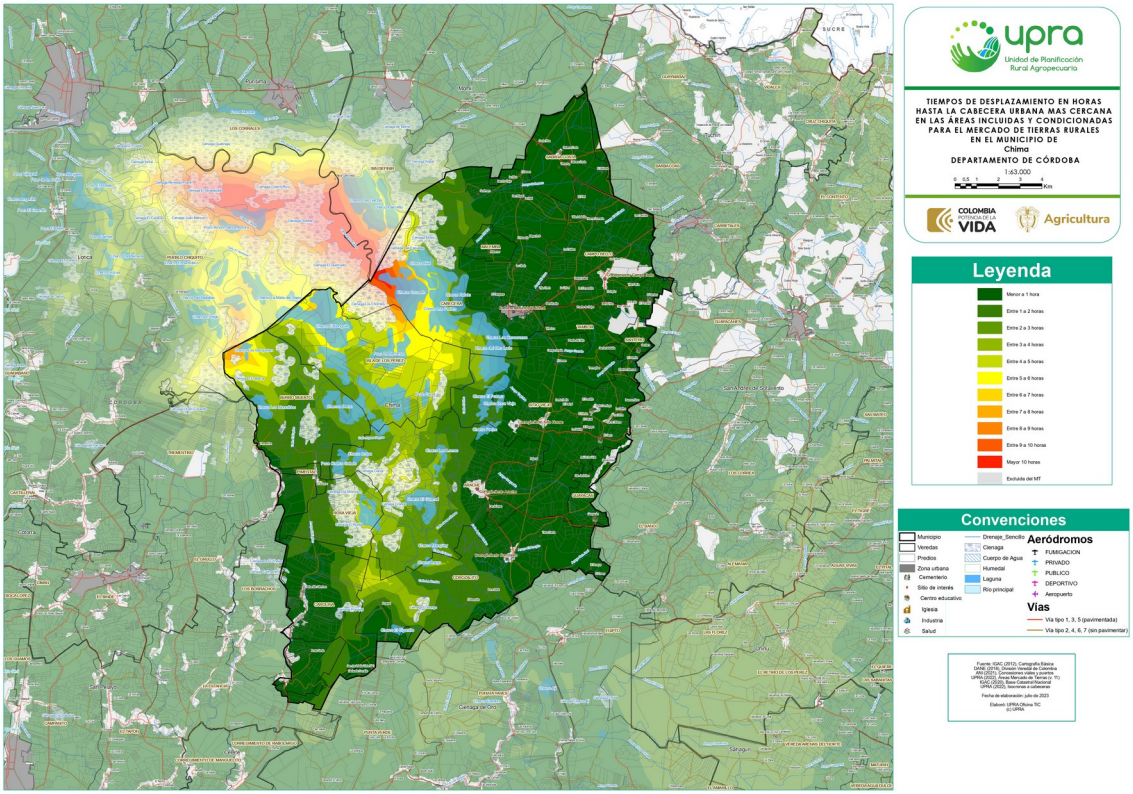
El municipio de Chima se comunica por vía terrestre con Tuchín y a través de la conexión Transversal del Caribe -Troncal de Occidente, con Lorica, Momil y Purísima, igualmente tiene conexión con Ciénaga de Oro la cual se encuentra pavimentada en un 80%. Red vial primaria, comprende el tramo que va de Lórica a Chinú pasando por Sabana Costa con una longitud de 6,58 km. Estado actual de la vía es malo y se encuentra en jurisdicción de INVIAS.

Red vial secundaría, en el municipio se encuentra localizada la vía secundaría Ciénaga de Oro – Chimá que tiene un total de 34 km, el municipio tiene bajo su jurisdicción 13,93 km, beneficiando a los corregimientos de Sitio Viejo, Arache y Corozalito, actualmente la vía se encuentra en buen estado.

En cuanto a la red vial terciaria el municipio cuenta con un total de 126,44 km. De las cuales 12,33 km se encuentra pavimentada (8 km en concreto rígido y 4,33 km en placa huella), cubriendo solo el 9,75%, mientras que el 90,25% se encuentra en material de afirmado, el cual en periodo de lluvias dificulta el acceso a centros poblados rurales (alcaldia de Chimá, 2016).

De acuerdo con el mapa de tiempos de desplazamiento en horas, hasta la cabecera municipal más cercana en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de Tierras elaborado por la UPRA, en general el municipio se caracteriza por tener fácil acceso hasta el área urbana desde la parte norte y oriental del municipio en donde los tiempos de desplazamiento van desde menos de 1 hora hasta 1 y 2 horas, a diferencia del costado occidental límites en donde se puede emplear tiempos desde 5 a 6 horas hasta mayor de 10 horas.

Figura 37. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Chima



Fuente UPRA 2023

Con relación a los servicios públicos, con base en el Reporte de Estratificación y cobertura REC 2021, la cobertura de energía eléctrica rural es del 52,11%. En cuanto a la cobertura del servicio de acueducto según el reporte de la REC es del 100,00% para el total municipal en el año 2022. Así mismo, para el año 2022 la cobertura de alcantarillado es del 100,00% para todo el municipio (TerriData, 2019).

Respecto a la penetración de banda ancha tomando como fuente MinTic para el año 2021 es de 0,12% (TerriData, 2019).

En algunos corregimientos se cuenta con un sistema de micro acueductos abastecidos por aguas subterráneas, los cuales no se encuentran en estado óptimo y en su mayoría el agua no es apta para el consumo humano.

El corregimiento de Pimental se abastece directamente del agua del municipio de Cotorra, a través de la compra de carro tanque, esto genera dificultad en la obtención de dicho recurso hídrico. En cuanto a la cobertura por grupo étnicos, el 28% de la población indígena cuenta con el servicio de acueducto, mientras que el grupo de afrocolombiano solo está conectado el 9,4% de la población según lo reportado en el Plan de Desarrollo municipal.

Existe poca presencia de entidades de carácter institucional, relacionadas con el desempeño de la actividad rural, entre estas entidades se encuentran El Banco Agrario, Bancolombia Corresponsal, Registraduría Nacional del Estado Civil, fiscalía general de La Nación, Oficina Enlace de Victimas, Notaría. La Oficina de Notariado y Registro se encuentra en San Andrés de Sotavento y Lorica.

El municipio tiene en el área rural un Centro Educativo en Campo Bello (cuatro sedes), Institución Educativa Sebastián Sánchez (cinco sedes), Institución Educativa Alfonso López (seis sedes), Institución Educativa San francisco de Asís (cuatro sedes). Tiene un Centro de Atención Médica de Urgencia (CAMU) y tres puestos de salud (Sitio Nuevo, Arache y Corozalito) a nivel rural.

El municipio dispone de un área que se encuentra en el sector suroccidental del municipio en inmediaciones de las veredas Punta Verde, Carolina y Pimental que hacen parte del Distrito de riego y drenaje de Mocarí y el cual permite el desarrollo de cultivo mecanizados especialmente el maíz y arroz.

El municipio tuvo un desplazamiento poblacional debido al conflicto armado. De acuerdo con la red nacional de información, para el año 2020 el municipio de Chimá registra una cifra de 691 víctimas, de las cuales 575 (93%) son víctimas del conflicto armado y 116 (7%) son víctimas sentencias, es decir victimas incluidas en cumplimiento de la Sentencia C280 y Auto 119 de 2013, lo que confluye una baja dinámica económica y mayores niveles de pobreza en el territorio. Dentro de los índices de incidencia del conflicto armado en el municipio de Chimá se encuentra con una tasa del 0,01, lo cual se encuentra en un bajo riesgo victimización (UARIV, 2022).

En el municipio se encuentran 25 asociaciones de tipo agropecuario algunas con presencia de mujeres las cuales participan en procesos de producción especialmente de cultivos de pan coger, ganadería. También se reportan asociación de productores y pescadores, productores de leche los cuales tienen un tanque frio para Colanta. En el municipio hace presencia la Fundación Santa Isabel que es de carácter ambientalista

La mujer rural tiene un papel mixto, participando en producción de cultivos, piscicultura, cría de pollos, gallinas y producción pecuaria. Algunas son líderes y representantes legales de sus asociaciones y muestran su liderazgo con la comunidad. Los Jóvenes participan en proyectos agropecuarios a través de la capacitación del SENA y los proyectos de La ADR para hacer extensión rural. Para la atención del adulto mayor se cuenta con una sede donde se les brinda alimentación y atención social.

Finalmente, en relación al componente de seguridad, el municipio de Chimá presenta un Índice del Riesgo de Victimización bajo según la Unidad Para las Victimas (UARIV, 2022).

5.7.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

El tipo de tenencia que se tiene en el municipio proviene principalmente de documentos de compraventa. De acuerdo con el Índice de Informalidad para el Departamento de Córdoba elaborado por la UPRA, a nivel municipal, el Índice de Informalidad para Chima es de 0,63%, esto es, que el 63% de las negociaciones se realizan sin títulos formales (UPRA, 2020b). Las formas de acceso a la se realizan a través de documentos como la carta venta, la posesión, la ocupación, aparcería o el arrendamiento.

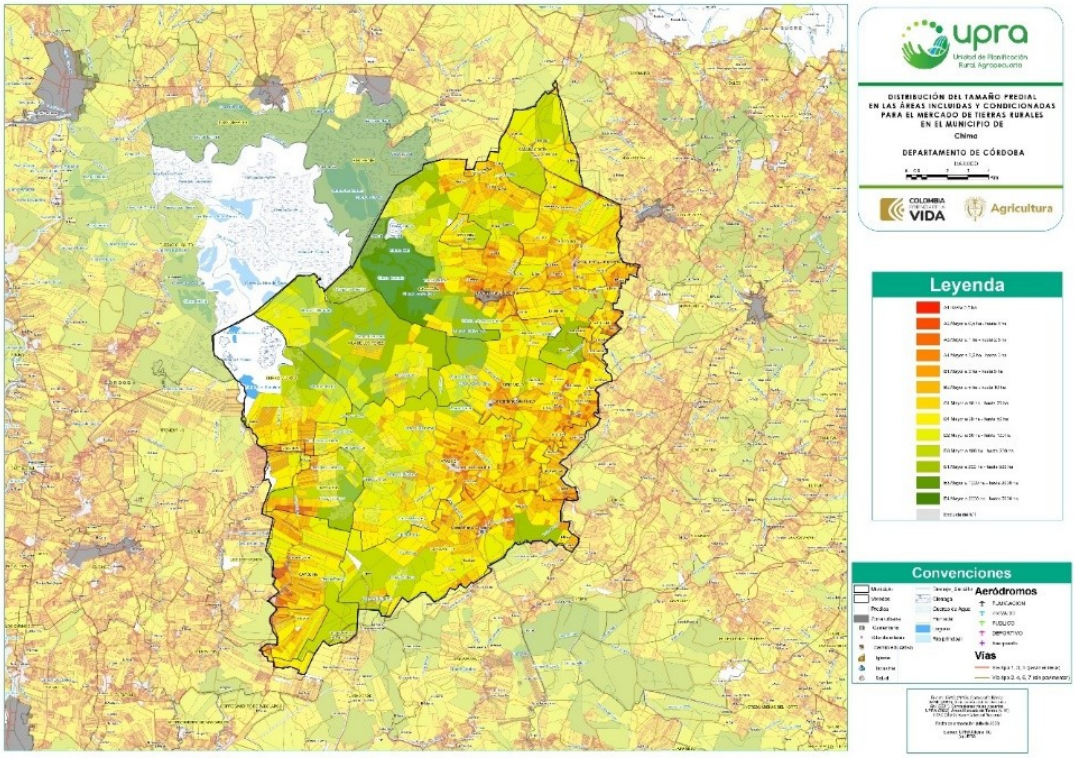
Los campesinos se reconocen como propietarios sin tener en cuenta el medio por el cual hayan obtenido el derecho.

De acuerdo con la misión para la transformación del campo se presentan las categorías de ruralidad las cuales sirven como base para focalizar y diferenciar políticas en ordenamiento social de la propiedad, provisión de servicios públicos

para la población y el tipo de proyectos productivos agropecuarios y acuícolas, y no agropecuarios para las zonas rurales (DNP,2014). Chimá se clasifica en la categoría de ruralidad rural disperso, dada su cabecera municipal pequeña, densidad poblacional baja (menos de 10 habitantes por kilómetro cuadrado) y alta concentración de la población en la zona rural.

De conformidad con la distribución del tamaño de la propiedad rural de la UPRA existen áreas prediales, incluso mayores de 50 hectáreas, no obstante, es importante anotar que la última actualización catastral rural del municipio es del año 2006, y de acuerdo con lo informado en las entrevistas con funcionarios de la Alcaldía de Chima, lo más común del municipio es la comercialización en promedio de hasta veinticinco (25) hectáreas de tierra especialmente en el área sur y occidental del municipio, en inmediaciones de la cabecera municipal, costado norte y oriental del municipio. las áreas son menores de cincuenta (50) hectáreas.

Figura 38. Distribución de tamaño predial en el municipio de Chima



Fuente: UPRA (2023)

5.7.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

El municipio de Chimá tiene como instrumento de ordenamiento territorial un Esquema de Ordenamiento Territorial -EOT, el cual se adoptó mediante Acuerdo No 09 del 09 de agosto del año 2003.

Respecto a los determinantes de ordenamiento territorial del municipio de Chima, los principales determinantes están relacionados con las áreas protegidas (Distrito Regional de Manejo Integrado Complejo Cenagoso del Bajo Sinú y la Reserva Natural de la Sociedad Civil Santa Rosa) y el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica -POMCA del río Sinú.

En cuanto al Distrito Regional de Manejo Integrado Complejo Cenagoso del Bajo Sinú, se encuentra ubicado en jurisdicción de los municipios de Chima, Lorica, Purísima, Momil, Cereté, Cotorra y San Pelayo con un total de 42.010 ha de las cuales 25.992,4 ha se localizan en Chima, equivalente al 80,2% del área total municipal.

Con relación a la Reserva Natural de la Sociedad Civil Santa Rosa, ubicada al sureste de la cabecera municipal, ocupa un área de 13,5 ha que equivale al 0,04% del total municipal. Otro determinante ambiental que cuenta el municipio es el POMCA del río Sinú del cual el 100% del área municipal pertenece a dicha cuenca. El resumen de los determinantes ambientales se presenta en la siguiente tabla.

En cuanto a la clasificación de territorio y los usos principales en el suelo rural, estos se encuentran normativamente dispuestos en el Esquema de Ordenamiento Territorial aprobado mediante el Acuerdo del 2003, "*Por medio del cual se adopta el Plan Esquemático de Ordenamiento Territorial del municipio de Chimá, para el período comprendido de 2003 al 2012.*"

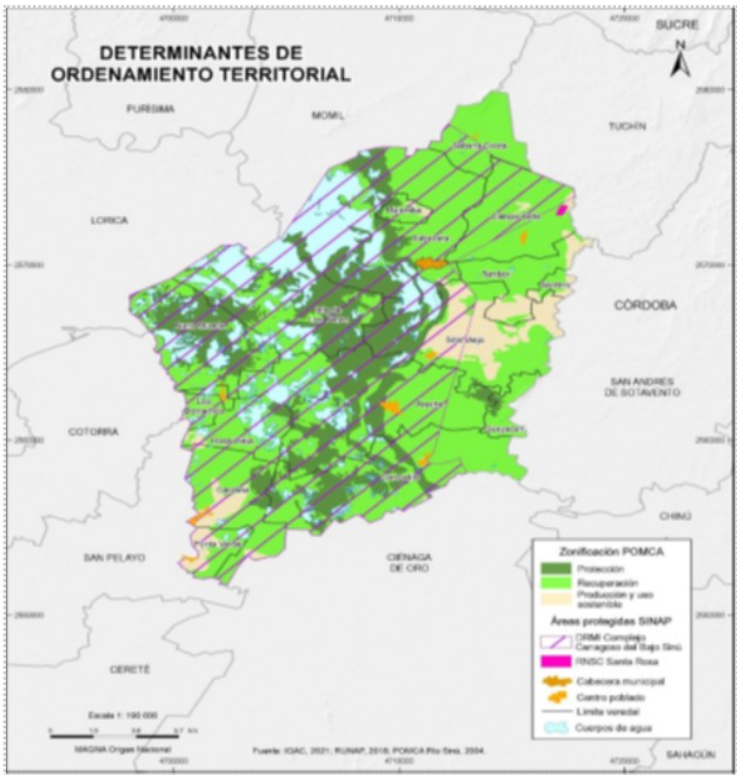
Tabla 30. Usos del suelo rural del municipio de Chima

Usos del suelo	Planicie fluvio lacustre clase de suelo VII	Terraza aluvial plana clase de suelo IVUs	Terraza aluvial moderadamente ondulada clase	Colinas clase de suelo VI

			de suelo IV	
Protección	Principal	Complementario	Complementario	Complementario
Agricultura tradicional	Prohibido	Complementario	Complementario	Condicionado
Agricultura semi-intensiva	Prohibido	Condicionado	Condicionado	Prohibido
Ganadería	Prohibido	Principal	Principal	Condicionado
Forestal	Complementario	Complementario	Complementario	Principal
Silvo-pastoril	Prohibido	Complementario	Complementario	Complementario

Fuente: IGAC (2021).

Figura 39. Mapa de determinantes Ordenamiento Territorial en el municipio de Chima



Fuente: IGAC (2021).

En la mayor parte del territorio municipal, inciden los conflictos ocasionados por las actividades que exceden los limitantes por inundaciones, especialmente en

veredas Cabecera, Sitio Viejo, Arache, Corozalito, Punta Verde, Carolina, Rosa Vieja, Los Borrachos, Burro Muerto e Isla de los Pérez.

No se presenta minería en el municipio, se tiene una cantera para la extracción de balastro que sirve para la red vial, no posee licencia.

El turismo al igual que la minería se contemplan como actividades económicas generadoras de empleo y armonía social, con el aprovechamiento de los recursos naturales, a través del mejoramiento de la competitividad turística y el fortalecimiento del mercado y la promoción del destino. Como programa de la administración se tiene propiciar o participar en eventos que permitan diversificar los mercados turísticos, culturales y/o agropecuarios.

La industria no ha desplazado la actividad agrícola, el 80% del territorio municipal se encuentra dentro de la reglamentación de Distrito de Manejo Integrado el cuál limita cualquier tipo de actividad agroindustrial.

Por otro lado, la agricultura está afectando las áreas de importancia ecosistémica aledañas a la Ciénaga de Guatinaja, la cual se usa para actividades diferentes a la preservación cuando baja el nivel de inundación. Los terrenos se utilizan para pastoreo del ganado, y cultivos como la patilla, plátano, arroz.

5.7.4. **Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario**

La economía se basa principalmente en actividades agropecuarias, el 100% del área municipal se encuentra dentro del POMCA del río Sinú, el cuál delimitó áreas para la protección, restauración y producción con restricciones y área urbana. Según este plan solo el 7,8% del área está reglamentada para la producción. En este renglón se destacan cultivos de maíz amarillo mecanizado, maíz blanco tradicional, arroz, yuca amarga, patilla, plátano, algodón en el segundo semestre.

El maíz tecnificado se cultiva en la zona sur veredas Punta Verde, Carolina y pimental; el maíz tradicional en la zona alta y baja; la yuca y el ñame en la zona alta y lomerío; y la patilla en la isla de Los Pérez y en Burro Muerto.

La actividad ganadera se desarrolla principalmente en la parte alta o lomerío y en la época de verano se inicia el proceso de trashumancia o sea el traslado de los ganados hacía la Ciénaga teniendo en cuenta que esta área es la única que dispone de pasto para alimentar a los animales.

Referente a los valores de arriendo que se dan en el municipio corresponde a cultivos como el arroz, yuca, maíz mecanizado y para la ganadería.

Los productos como el arroz, el maíz, la patilla se comercializan hacia mercados como Lorica, Montería, Sincelejo y la patilla llega a mercados de Barranquilla y Cartagena, el maíz se usa para la producción de harina, concentrados. En el municipio de Chima la actividad y producción agropecuaria se presenta de la siguiente manera:

Tabla 31. Principales Actividades Agrícolas en el municipio de Chima, Córdoba

CULTIVO	ÁREACOSECHADA ha/año-semestre	RENDIMIENTO Ton/ha
Maíz tecnificado	1800,00	5,00
Maíz tradicional	480,00	2,00
Patilla	220,00	12,00
Ñame	19,19	4,50
Yuca	90,00	6,00

Fuente: UPRA (2022a)

En el municipio también se reportan cultivos de maíz blanco tradicional, arroz para autoconsumo igual que plátano. En el segundo semestre del año se cultiva algodón. Para el año 2023, Chima contaba con un inventario ganadero de 34.423 bovinos repartidos en 495 fincas (ICA, 2023), la producción de leche se destina para el consumo local y para la producción artesanal de queso. La presencia de espejos de agua ha permitido el desarrollo de piscicultura se cuenta con unos 80 estanques para la cría de bocachico y cachama; es una actividad que tiene poco acompañamiento técnico que se refleja en alto índice de mortalidad.

El valor del jornal para actividades agropecuarias es de $20.000 para una jornada de 06:00 am a 10:00 am y si trabaja la jornada de la mañana y por la

tarde de 2:00 pm a 5:00 pm recibe $40.000 y de ahí tiene que alimentarse la persona.

5.7.5. **Dimensión económica**

Los rangos definidos en el municipio son los siguientes:

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Este rango de valor se encuentra localizado en el sector occidental corresponde a la ciénaga Grande del río Sinú con topografía plana afectados por inundaciones frecuentes, abarca sectores conocidos como Isla de Los Pérez, cabecera, Sitio Nuevo, con norma de protección, su uso se reduce a los periodos en que la inundación baja y se puede utilizar para agricultura con cultivos como el maíz, patilla y la ganadería trashumante que llega para aprovechar el pasto que queda después de la inundación. El acceso se hace a través de la ciénaga, Con presencia de tierras clasificadas según la zonificación física de la UPRA en clases 08 y 04 correspondiente a valores potenciales de 44 y 67 puntos de valor potencial. Se cultiva patilla, plátano, y uso pecuario.

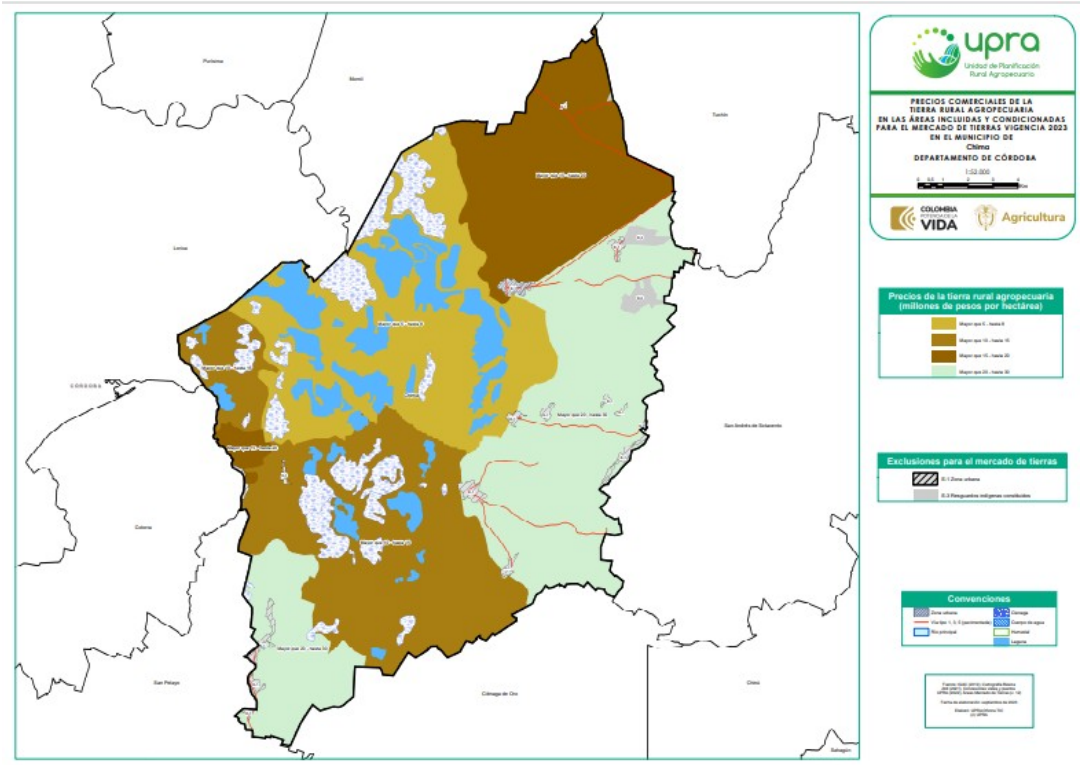
Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Correspondiente a zonas de topografía plana con susceptibilidad a inundación. Norma de uso protección con escasa presencia vías de acceso. Ubicada en la parte norte de la cabecera y el costado sur del municipio, con clases de tierra según la Zonificación Física de la UPRA clases 6 y 4 correspondiente a suelos con un valor potencial de 44 y 67 puntos de valor potencial. Comprende parte de los terrenos de las veredas Corozalito, vereda Arache, Rosa Vieja, Con predominancia de cultivos de maíz, arroz, patilla y ganadería.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Corresponde a zonas con topografía plana, ligeramente inclinada hasta ligeramente escarpada se ubica en el costado norte de la cabecera municipal en sectores de Campo Bello, Malemba, Sabana Costa, con acceso a la carretera troncal que comunica Purísima, Tuchín, Chinú presenta tierras con clases según la Zonificación Física de La UPRA 05,03, 02, con rangos de valores potenciales entre 44,61, 67, 80

puntos de valor potencial, con presencia de ganadería, cultivos de maíz, arroz, patilla, piscicultura, porcinos.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Corresponde a zonas con topografía fuertemente escarpada con presencia de erosión moderada y remoción en masa con topografía plana, ligera y moderadamente inclinada hasta ligeramente escarpada con presencia de inundaciones y erosión en grado moderado, se ubica en el costado oriental del municipio parte de las veredas Cabecera, Campo Bello Tambor, Chima, Santero, el Cerro, Sitio Viejo, presencia de una vía pavimentada, presenta tierras con clasificadas según la Zonificación Física de La UPRA en clases 04, 03,02 con rangos de valor potencial de 67,73 y 80 puntos, en esta zona se encuentran cultivos de patilla, maíz, arroz, ganadería bovina, porcina y aves de corral.

Figura 40. Mapa de Rangos de precios comerciales de la tierra rural en Chima

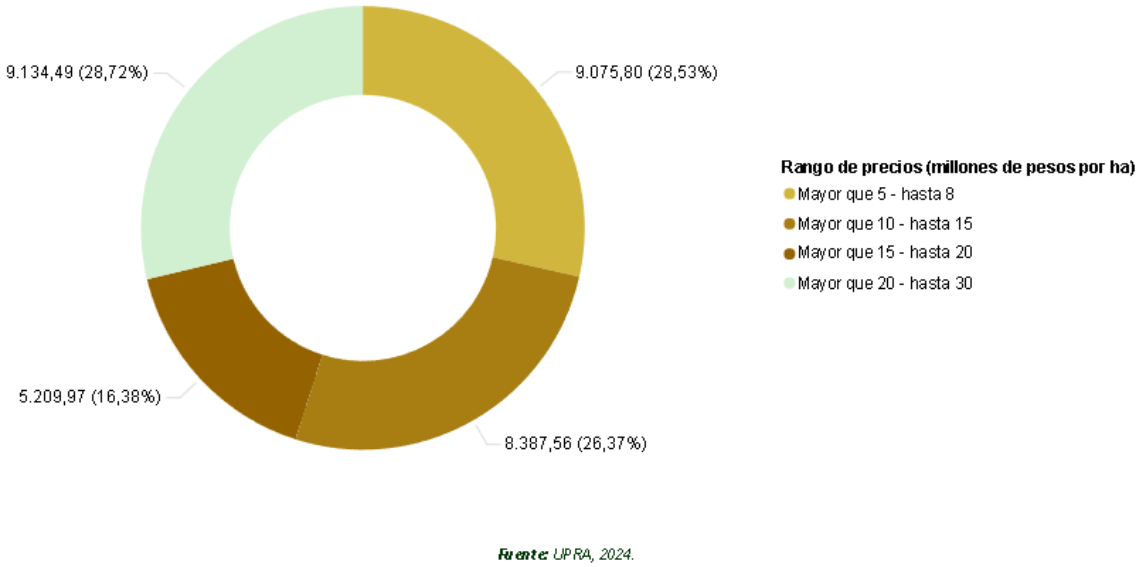


Fuente: UPRA (2023)

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

mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea con un 28,72% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

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



Fuente: UPRA, 2024.

Fuente: UPRA (2023).

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

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	9.075,80	Cabecera,Sitio Viejo, Isla de Los Pérez	41 a 46 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor que 20 ha hasta 50 ha	Patilla, maíz, ganadería, pesca artesanal
Mayor que 10 hasta 15	8.387,56	Corozalito, Rosa Vieja, Burro Muerto	64 a 69 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor que 5 ha hasta 50 ha	Patilla, maíz, plátano, ganadería bovina, porcina, avícola
Mayor que 15 hasta 20	5.209,97	Cabecera, Malemba, Sabana Costa, Campo Bello	77 a 84 puntos	Menor a 1 hora	Mayor que 5 ha hasta 20 ha.	Patilla, maíz, arroz, ganadería bovina, porcina
Mayor que 20 hasta 30	9.134,49	Campo Bello, Tambor, Chima, Santero, Arache, Guayacan,Pimental, Carolina	64 a 69 puntos	Menor a 1 hora	Mayor que 3 ha hasta 10 ha.	Yuca, maíz, patilla, arroz, ganadería bovina, porcina, aves, piscicultura.

Fuente: UPRA (2023).

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

Tabla 33. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Chima, Córdoba.

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola Maíz, yuca, patilla, arroz	$400.000	Hectárea	Cosecha	Zona sur
Pecuario -Ganadería	Desde $20.000 a $30.000	Cabeza	Mensual	Zona norte y oriental del municipio
Pecuario-Ganadería	De $30.000 a $50.000	Cabeza	Mensual	Zona norte y oriental del municipio

Fuente: UPRA (2023).

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

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

La zona más próxima a la cabecera urbana y en la zona sur donde se encuentra un sector con adecuaciones del Distrito de Mocarí la cual es la despensa agrícola del municipio, presenta los rangos de valor más altos, favorecido además de la ubicación por la cobertura de infraestructura de comunicación, adecuación de tierra y oferta biofísica.

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 por la elaboración del sombrero vueltiao que se ha constituido en un nombre y símbolo de la región, la cual ya está tenida en cuenta en los destinos turísticos nacionales e internacionales que se están promocionando.

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

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

En cuanto a la actividad agropecuaria, cabe mencionar que la principal actividad es la agricultura, el principal cultivo del municipio es el maíz, cuya siembra disminuye en el segundo semestre, continua en importancia la patilla, yuca, ñame, arroz. En el segundo semestre se siembra un área pequeña en algodón.

Después del cultivo de maíz el segundo renglón de la economía rural del municipio de Chima es la ganadería extensiva, por estar sujeto al aspecto climático y a las dinámicas hidrológicas del río Sinú, en la época de verano, el ganadero del municipio, se ve obligado a la trashumancia de los ganados a las partes bajas del territorio y de municipios vecinos, a las áreas que recién desecadas constituyen las praderas que aprovechan los ganados, porque en la parte alta y debido al verano ya escasea el alimento.

La piscicultura artesanal, es una de las actividades económicas destacadas y se desarrolla principalmente en las riberas de las ciénagas.

La concentración de la tierra en pocas manos genera inequidad y se convierte en un conflicto social en Chima. Muchas familias no poseen tierras o, si la tienen, la

extensión puede ser insuficiente, para atender las necesidades mínimas de alimentación y consumo básico.

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

A pesar de que, en el municipio de Chima, no existe explotación minera ni de hidrocarburos, si se encuentra alta mente afectada por la contaminación ambiental de sus cuencas hídricas ya que captan las corrientes de aguas fluviales provenientes de las zonas de explotación minera de oro que se desarrolla en otros territorios. 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.

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

En el municipio de Chima se presenta problemas de orden público, por los desplazamientos de personas víctimas del conflicto armado. En el municipio el 70% de la población es Indígena los cuales se dedican a actividades entre ellas las artesanías y la producción de leche, también, se cuenta con presencia de afrodescendientes en la región. Esta condición se refleja en una baja demanda de tierras.

Respecto a los determinantes de ordenamiento territorial del municipio de Chima, los principales determinantes están relacionados con las áreas protegidas (Distrito Regional de Manejo Integrado Complejo Cenagoso del Bajo Sinú y la Reserva Natural de la Sociedad Civil Santa Rosa) y el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica -POMCA del río Sinú.

Con relación al DMI Complejo Cenagoso del Bajo Sinú El 80,2% del área territorial se encuentra dentro del mismo. Otro determinante ambiental es el POMCA del río Sinú y del cual el 100% del área municipal se encuentra en dicha cuenca.

Con relación a la Reserva Natural de la Sociedad Civil Santa Rosa, ubicada al sureste de la cabecera municipal, ocupa un área de 13,5 ha que equivale al 0,04% del total municipal. Otro determinante ambiental que cuenta el municipio es el POMCA del río Sinú del cual el 100% del área municipal pertenece a dicha cuenca.

5.8. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Chinú

5.8.1. Dimensión contextual

Chinú es un municipio localizado en el noreste del departamento de Córdoba, a unos 94 kilómetros de la capital, Montería y a 27 kilómetros de Sincelejo capital del departamento de Sucre. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio de Chinú hace parte del medio Sinú zona privilegiada del departamento de Córdoba por sus ventajas comparativas en materias de características físicas de sus suelos. Limita al norte con el municipio de Sampués (Sucre), al sur con el municipio de Sahagún, al oeste con los municipios de San Andrés de Sotavento y Ciénaga de Oro (Córdoba) y por el este con el municipio de La Unión (Sucre). Chinú es uno de los municipios más antiguos de Colombia con casi 500 años desde su fundación.

El municipio de Chinú se encuentra a una altitud promedio de 100 metros sobre el nivel del mar, sobre piso térmico cálido. La temperatura promedio es de 34,0 grados centígrado. La variación de la precipitación para el municipio de Chinú oscila entre 1.000 y 1.700 mm anuales, sin embargo, estos valores pueden variar debido a fenómenos de la niña y el niño alternándose éstos con las épocas de lluvia.

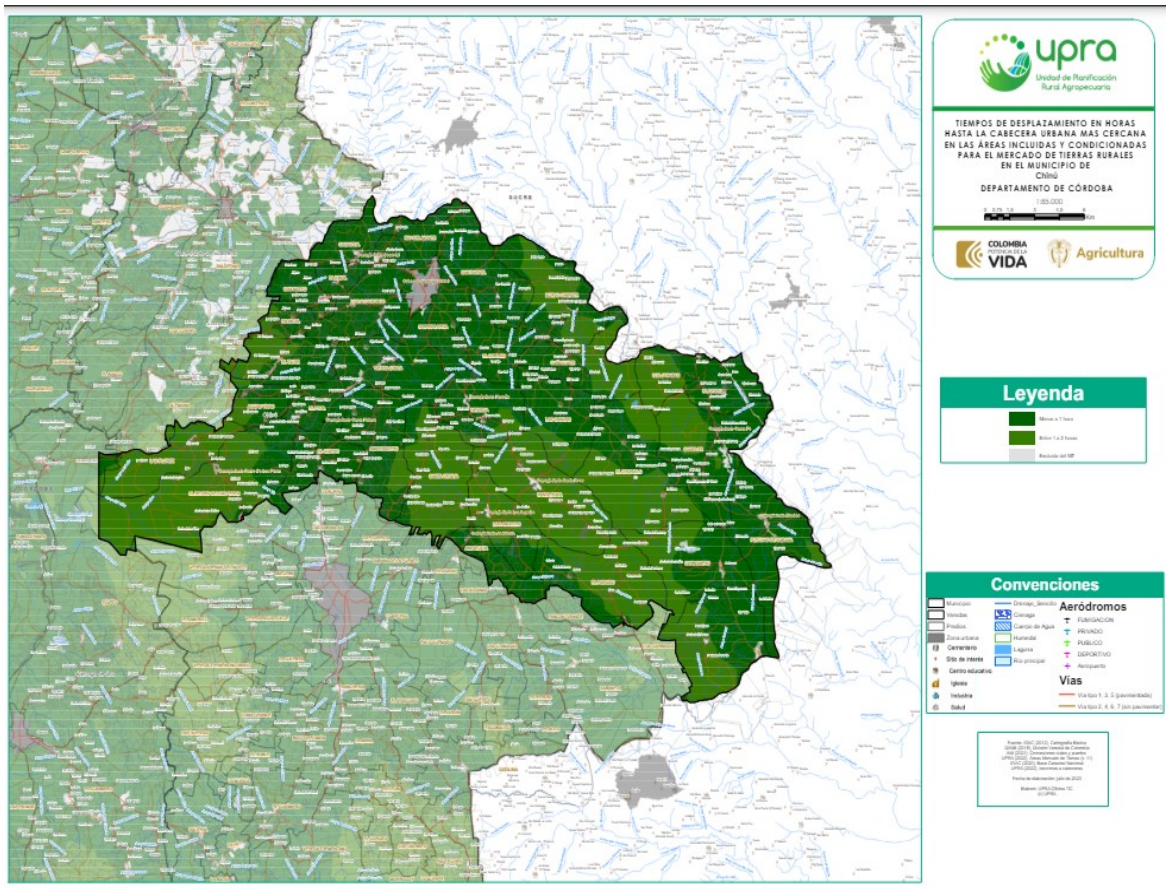
La red hidrográfica del municipio de Chinú está formada por las microcuencas de los arroyos El Peñón, Caracolí, Achiote, Nieto, Canoas, Sabanas, Manzanares, El Tigre, Carranzó, Barro Prieto y la Ciénaga del Orozco. Esta red hidrográfica está conformada por arroyos que derivan de otros más pequeños formando el concepto de microcuencas por el poco caudal y ancho de su cauce y por irrigar zonas bastante extensas.

El municipio se encuentra en la zona sísmica Intermedia. En cuanto amenazas por fenómenos hidrometeorológicos, incluye amenazas de tipo hídrico y de tipo climático. Esto quiere decir que son los propios elementos naturales los que constituyen en una amenaza. Amenazas por inundaciones, se presentan por el desbordamiento de los arroyos que constituyen la red de drenaje superficial en períodos de gran intensidad lluviosa, estos arroyos se crecen aumentando la velocidad de sus cauces de tal manera que arrastra la cobertura vegetal y la arborización que se encuentra cerca de su cauce y cuyo anclaje no es muy fuerte. Los arroyos que presentan más desbordamiento son: Los que conforman la microcuenca de Caracolí o Achiote como Carranzó, Charcón y el Trébol. Otra zona inundable que se presenta en el municipio es la conformada por el arroyo Sábanas, Ciénaga Orozco y el arroyo Canoas, las cuales son tierras bajas y planas. Los vendavales y tempestades eléctricas se pueden presentar en cualquier parte del municipio, se considera una amenaza de grado medio, causando daño principalmente en construcciones e infraestructura. Amenazas por sequía, las áreas que presentan mayor afectación por este fenómeno son las ubicadas en la zona de las sábanas, por el tipo de suelo que presenta este territorio especialmente en los corregimientos de Garbados, Pisa, Bonito, Flecha Sabana, El Deseo, Bella Vista, esta amenaza se puede considerar como de grado medio.

El municipio cuenta vías que comunican al casco urbano con los corregimientos con un cubrimiento del 100 %, las mismas se encuentran en buen y regular estado, la comunicación entre los centros poblados y las veredas se hace mediante carreteras veredales algunas con placa huella otras destapadas, algunos senderos y caminos de herradura en regular condición la cercanía con la

capital de Sucre y Córdoba facilita la salida de los productos a los centros de acopio, con relación a los desplazamientos el sector más alejado del casco urbano y con más dificultad de acceso es la zona denominada El Paraíso donde el desplazamiento desde el casco urbano se puede tardar más de 2 horas.

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



Fuente: UPRA (2023)

Con relación a los servicios públicos del área rural, el servicio de energía eléctrica tiene una cobertura de 95%. La prestación se realiza a través de la empresa Afinia.

El acceso al agua potable es posible para los habitantes del municipio en un 90% para la zona rural el servicio en su mayoría se abastece de la utilización de acueductos veredales y algunos pozos profundos.

La señal de telefonía celular suele ser constante en las zonas rurales y el servicio de internet no es de fácil acceso a excepción de los centros educativos de los corregimientos donde funciona el programa de vive digital impulsado por el gobierno nacional

El municipio cuenta con Banco Agrario, corresponsal de Bancolombia, Juzgados, Notaría y Registraduría Nacional del Estado Civil. Además, tiene varias instituciones educativas en área urbana y rural, no se dispone de sede del SENA, pero si hay una permanente oferta educativa con apoyo de la alcaldía. En cuanto a la atención en salud, dispone de un hospital de primer nivel y centro de salud en algunos corregimientos.

Dentro del municipio de Chinú no se ha realizado ningún tipo de adecuación que tengan como finalidad aumentar la productividad del suelo como distritos de riego o similares. Dentro del desarrollo de actividades agropecuarias existen algunas organizaciones de mujeres dedicadas a labores de agricultura, piscicultura y ganadería, no hay emprendimientos para jóvenes ni para población de la tercera edad.

En el municipio hay presencia de instituciones educativas en la cabecera, en algunos corregimientos y veredas, a nivel de primaria, media y secundaria. Algunos jóvenes al culminar el bachillerato acceden a los diferentes programas que ofrece el SENA, otros se dedican al mototaxismo en la cabecera municipal, otros emigran a ciudades vecinas en busca de oportunidades y pocos se dedican a las labores del campo. La mano de obra en el campo resulta ser una de las grandes insuficiencias puesto que los jóvenes no manifiestan interés en estas labores debido a la baja rentabilidad del oficio comparado con las propuestas del sector de los hidrocarburos o de oficios informales como el mototaxismo. Por tanto, se presenta un fenómeno de bajo relevo generacional

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

de la población rural trabaja en las fincas y pernoctan en los centros poblados, en las cabeceras corregimentales o en la municipal.

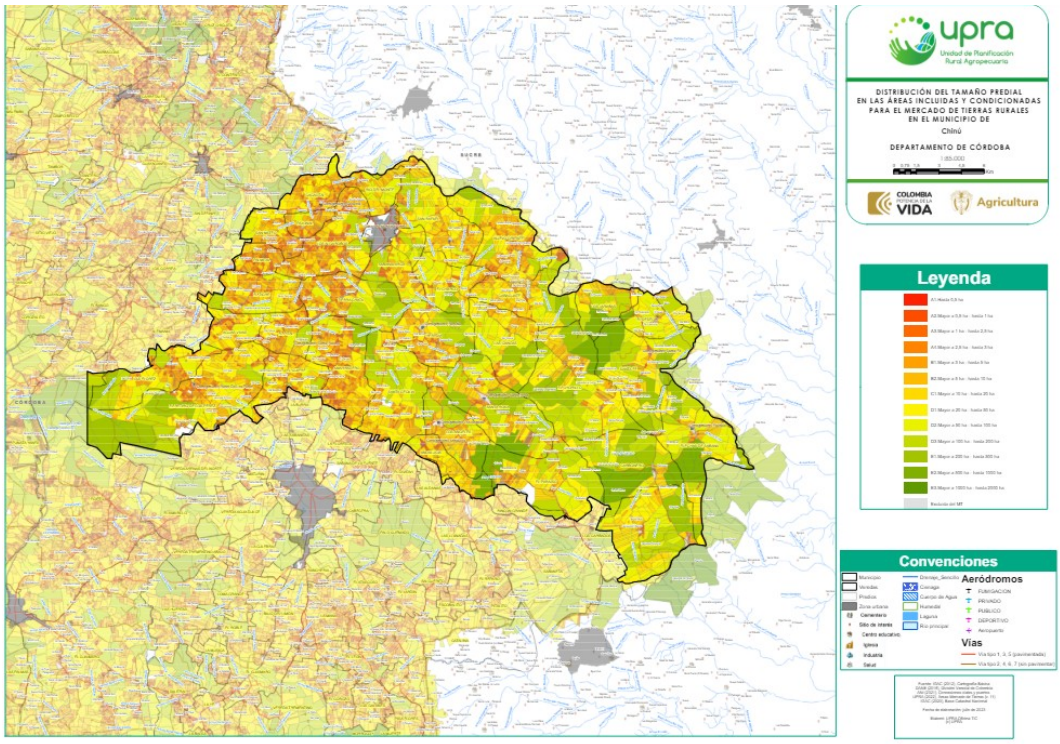
Finalmente, con relación al componente de seguridad, el municipio de Chinú presenta un nivel riesgo bajo de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV según la Unidad Para las Victimas (UARIV, 2022).

5.8.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

En general el municipio de Chinú tiene una alta informalidad medio en la tenencia de la tierra, aproximadamente se calcula en un 50% (UPRA, 2020a). Parte de las negociaciones se hacen sin títulos formales, solo con carta venta.

Chinú se clasifica en la categoría de ruralidad Intermedia, dada su importancia regional y con acceso a diversos bienes y servicios, presentan alta densidad poblacional con más de 10 hab/km2 (DNP, 2014). En este municipio se generaliza las parcelas con tamaños entre 20 a 50 Ha.

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



Fuente: UPRA (2023)

5.8.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

Acuerdo 021 de 28 de diciembre de 2000 "Por el cual se adopta el plan básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Chinú, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio, se determinan los proyectos prioritarios para alcanzar el modelo de desarrollo territorial propuesto y el respectivo plan de inversiones y ejecuciones.

Las áreas de producción del municipio se especifican de la siguiente manera:

Tabla 34. Tabla de usos de suelo rural municipio de Chinú

Categoría de uso	Usos principales	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
Áreas de manejo ambiental agrícola	agricultura intensiva (PA). Descripción agricultura tecnificada de cultivos transitorios a perennes con alta inversión de capital.	Ganadería Intensiva, Agro pastoril intercalado semiintensivo.	Turismo – Recreación, Residencial –Comercial.	Minería
Áreas de manejo ambiental ganadero	-Ganadería intensiva (PG1), tierras en planicie y valle; planas a ligeramente inclinadas; suelos de fertilidad baja a alta, pobres y excesivamente drenados, muy superficiales a profundos y erosión ligera laminar.	Agro pastoril intercalado intensivo	Turismo – Recreación, Residencial –Comercial. -Forestal – productor – productor.	Minería Agricultura intensiva, ganadería intensiva
Agricultura intensiva, ganadería	Ganadería intensiva (PG1), tierras en planicie	Agro pastoril intercalado intensivo	Turismo – recreación, residencial	Minería. Agricultura intensiva,

intensiva	y valle; planas a ligeramente inclinadas; suelos de fertilidad baja a alta, pobres y excesivamente drenados, muy superficiales a profundos y erosión ligera laminar.	Forestal productor – productor	–comercial Minería	ganadería intensiva
	Silvo pastoril asociado extensivo (PG2), tierras en valle y lomerío; planas a fuertemente onduladas; suelos de baja a moderada fertilidad, drenajes imperfectos a bien drenados, de superficiales a profundos y erosión de ligera a moderada.	-Agro pastoril intercalado intensivo. -Ganadería de doble propósito en pastoreo y pastoreo extensivo, pastos nativos y mejorados en asociación con árboles y arbustos nativos, e introducidos o exóticos.		
Áreas de manejo ambiental mixto	Agro pastoril intercalado intensivo, (P.M.)	Agricultura intensiva, ganadería intensiva	Minería - turismo – recreación	Residencial - comercial.
Áreas de manejo ambiental mixto, según su uso principal	Agro pastoril intercalado semi-intensivo (EC1): Tierras en valles y lomeríos; planas a ligeramente onduladas: suelos de moderada a alta fertilidad, muy pobremente drenados a muy drenados,	Protección – conservación	Turismo – recreación	Los demás

	moderamente profundos erosión ligera localizada.			
Área de manejo ambiental, nacimiento de aguas	El artículo 1 de la ley 99 de 1993, en su numeral 4 establece que los nacimientos de agua, entre otros serán objeto de protección especial, en Chinú la ciénaga de Orozco, los arroyos Carranzó, Canos Nieto, etc.			
Área de manejo ambiental recarga de acuíferos	Agroforestal asociado extensivo. (EN2) situado en la desviación de aguas de las cuencas de los ríos Sinú y San Jorge, se localizan en lomerío relieve plano a ondulado, suelos de fertilidad moderado a alta, moderadamente bien a bien drenados, medianamente profundo y erosión ligera.	Silvo pastoril asociaciado extensivo – forestal productor -protector	Turismo-recreación, residencial-comercial	Minería, agricultura intensiva, ganadería intensiva.

Fuente: (Alcaldía Municipal de Chinú, 2000)

Actualmente en el municipio no hay desarrollo de actividad turística, minera o industrial que pudieran representar conflicto de usos respecto a actividades agropecuarias.

5.8.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El municipio de Chinú se caracteriza por ser de vocación agropecuaria con énfasis en la ganadería sin embargo la agricultura en la zona del medio Sinú está basada en productos como la yuca, ñame y maíz. Los productos se comercializan directamente por los productores que llevan las cosechas a centros de acopio ubicadas dentro del municipio donde son distribuidos al interior de este y los excedentes son llevados a Sucre y el resto del departamento de Córdoba. El establecimiento del cultivo de yuca está alrededor de $4.000.000/ha y el maíz en $4.500.000/ha.

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

Tabla 35. Área y rendimiento de los principales cultivos en Chinú

Cultivo	Área Sembrada Ha/año	Rendimiento Ton/Ha
Maíz Amarillo Tradicional	941,00	2,50
Maíz Amarillo Tecnificado	334,00	3,00

Fuente: (UPRA, 2022a)

En el caso de la ganadería se desarrolla con doble propósito, en modalidad extensiva. La carga de animales por hectárea está estimada en 1,5 y 2 unidades de gran ganado, sin embargo, por las condiciones climáticas actuales puede aumentar. La producción de leche por vaca está alrededor de 4,5 litros, parte se comercializa con productoras de queso ubicadas en la cabecera municipal y el resto se envía a las procesadoras de Sincelejo o a las comercializadoras de lácteos de la región (Colanta y Coolechera), El ganado de carne se comercializa en las ferias ganaderas ubicadas Sincelejo.

El valor de jornal en Chinú se está entre $25.000 y $30.000 por cuatro horas (jornada matutina) sin alimentación.

5.8.5. 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: Corregimiento de Santa fe, El Deseo, El Horrillo y Flechas de la Sabana poseen topografía inclinada y levemente inclinada. Suelos con moderadamente buena capacidad productiva, con valor potencial predominante de 65 puntos, vías en regular estado de conservación.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Zona nororiental del municipio correspondiente a San Rafael, El Charco, Nuevo Oriente y Cañaguate. Zonas de topografía levemente inclinada, acceso vehicular con vías en regular estado de conservación. Suelos con buena capacidad productiva, con valor potencial predominante de 70 puntos. Hace parte de la zona dedicada a la ganadería.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Corresponde a la margen suroccidental del municipio zona de Andalucía, Los Ángeles y El Paraíso en su mayoría es terreno plano o ligeramente inclinado. Suelos con capacidad productiva mediana y moderadamente buena, con valores potenciales predominantes de 58 y 65 puntos. Predomina el uso ganadero, tiene aceptable acceso con vías que se encuentran en regular estado, cuenta con servicio de energía eléctrica aceptable cobertura en el servicio de telefonía móvil, hay mediana cercanía a los centros de acopio del casco urbano.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea:

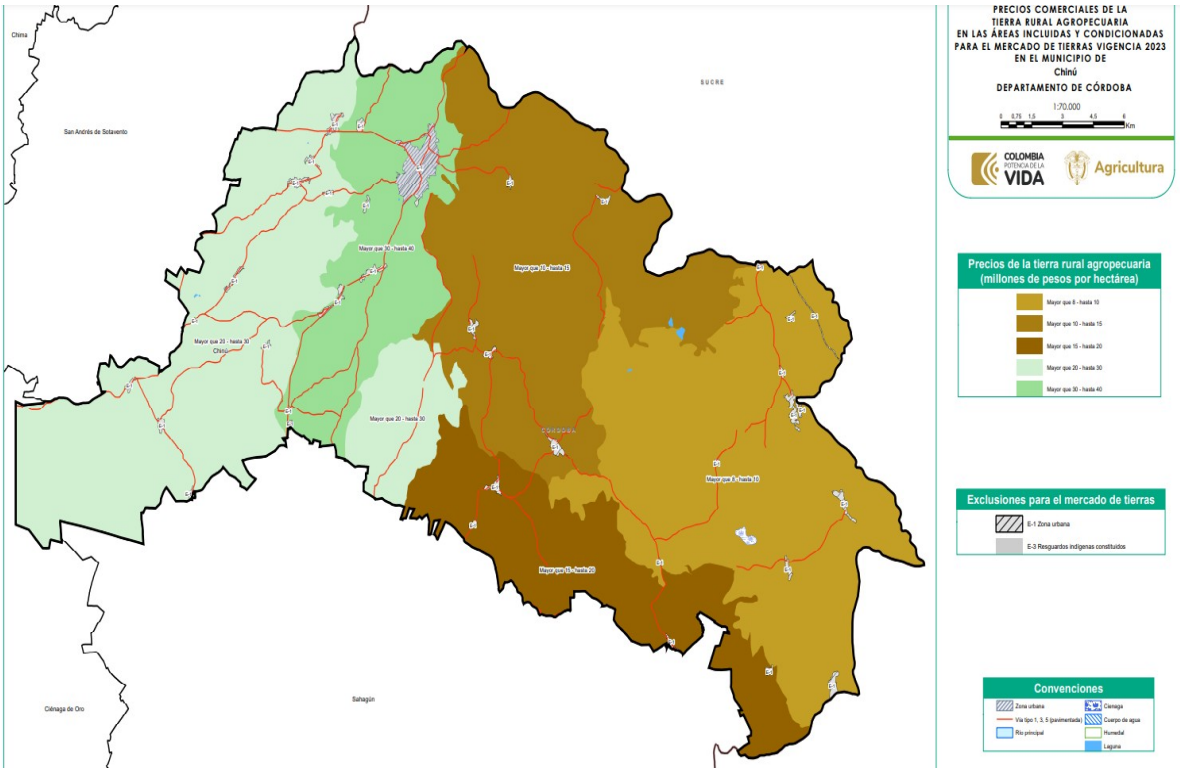
Corresponde a las tierras del medio Sinú del sector noroccidental como Palmital, Pajonal y San Mateo y de vocación agrícola consolidada en su mayoría es terreno plano. Suelos con capacidad productiva mediana a regular y mediana, con valores potenciales predominantes de 49 y 56 puntos. Con pocas restricciones para el desarrollo de la agricultura y la ganadería, adicionalmente tiene muchas facilidades de acceso con vías que se encuentran en buen estado, cuenta con

servicio de energía eléctrica, acueducto veredal y buena cobertura en el servicio de telefonía móvil.

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea:

Corresponde a las tierras circundantes al casco urbano donde predomina la actividad agrícola, tierras que contienen todas las ventajas comparativas del medio Sinú en su mayoría es terreno plano. Suelos con capacidad productiva moderadamente buena a mediana y buena, con valores potenciales predominantes entre 62 y 70 puntos. Sin restricciones para el desarrollo de la agricultura y la ganadería, adicionalmente tiene muchas facilidades de acceso por cercanía a la vía nacional que se encuentran en buen estado, cuenta con servicio de energía eléctrica, acueducto veredal y buena cobertura en el servicio de telefonía móvil.

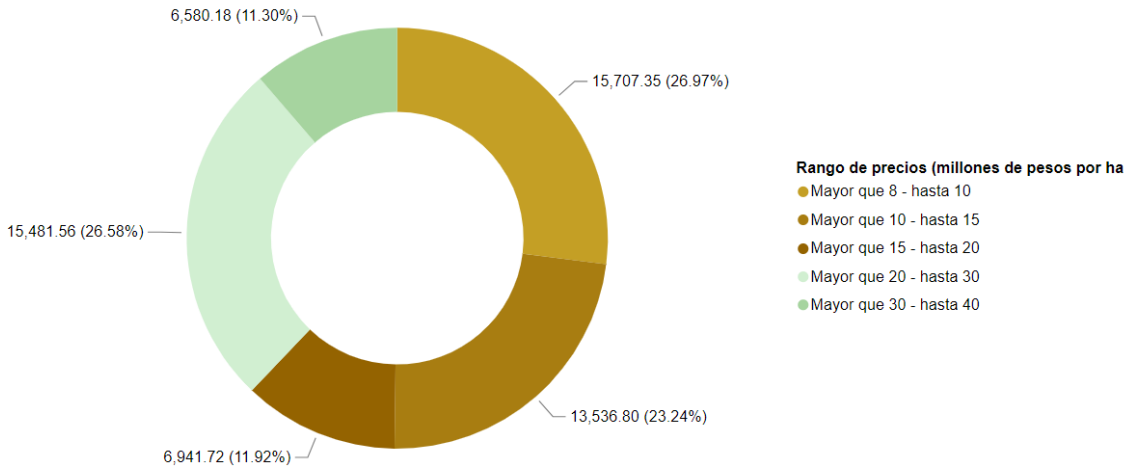
Figura 44. Mapa de Rangos de precios comerciales de la tierra rural en Chinú



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 8 hasta 10 millones por hectárea con un 26,97 % de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras.

Figura 45. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Chinú.



Fuente: UPRA (2023).

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

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominante	Tiempos de desplazamiento predominante	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 8 hasta 10	15.707,35	El Deseo, El Horillo y Flechas de la Sabana	64-69 puntos	Menor a 1 hora	5 -10 ha 10 -20 ha	Agricultura y ganadería
Mayor que 10 hasta 15	13.536,80	San Rafael El Charco y Nuevo Oriente	70 – 76 puntos	Menor a 1 hora	5-10 ha 10 -20 ha	Ganadería
Mayor que 15 hasta 20	6.941,72	Andalucía, Los Ángeles y el Paraíso	59 -63 puntos	Entre 1 y 2 horas	5-10 ha 10-20 ha	
Mayor que 20 hasta 30	15.481,56	Palmital, Pajonal y San Mateo	53-58 puntos	Menor a 1 hora	1 – 2,5 ha 3 -5 ha 5-10 ha	
Mayor que 30 hasta 40	6.580,18	Tierra Alta, El Querre y El Amarradero	70-76 puntos	Menor a 1 hora	1 - 2,5 ha 3 - 5 ha 5-10 ha	

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio existe oferta de arrendamiento de tierras rurales, principalmente para el establecimiento de cultivos como el ñame y la yuca, además para ganadería:

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

Producto	Valor del arriendo	Periodo de arriendo	Observaciones
Ñame y Yuca	$ 1.000.000 - $ 1.200.000	Anual	Arriendo de tierras para el establecimiento de yuca o Ñame. A pesar de que el ciclo del cultivo es de aproximadamente 8 meses, se arrienda el año completo. El precio depende de cercanía a las vías principales.
Ganadería	$ 360.000 y $480.000	Cabeza / mes	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. La capacidad de carga es de 2 a 3 UGG, pero allí se introducen más animales por unidad de área.

Fuente: UPRA (2023).

5.8.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Chinú

Como diagnóstico definitivo de la dinámica del mercado de tierras se puede asumir que el municipio de Chinú presenta una escasez en el suelo debido a la concentración de tierras para actividades de ganadería, lo que genera altos costos en las tierras apropiadas para la agricultura.

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 agrícola, los cultivos más relevantes son el maíz, el ñame y la yuca, toda vez que, estos presentan la mayor cantidad de área sembrada en el municipio. La concentración de la tierra en pocas manos genera inequidad y se convierte en un conflicto social en la región de Chinú. Muchas familias no poseen tierras o si la tienen, la extensión puede ser insuficiente para atender las necesidades mínimas de alimentación y consumo básico. Se calcula en un 50% (UPRA,2023).

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

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

5.9. Dinámica del mercado de tierras rurales del municipio de Ciénaga de Oro

5.9.1. Dimensión contextual

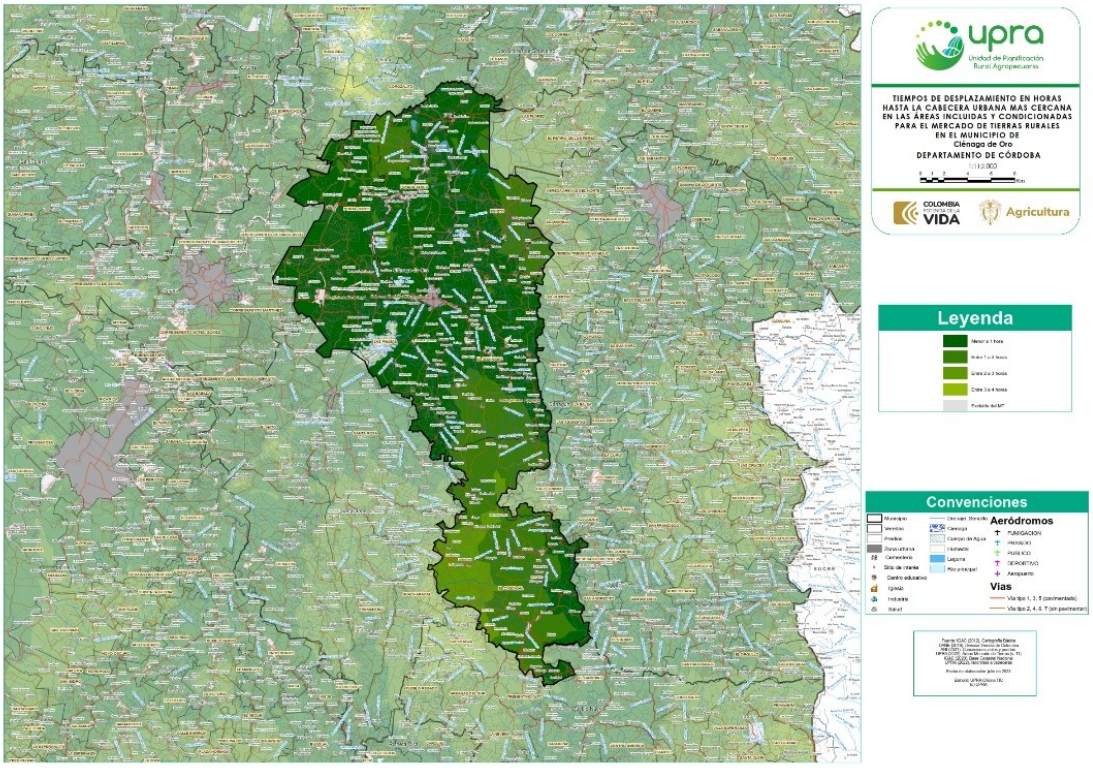
Ciénaga de Oro es uno de los municipios ubicados en el denominado medio Sinú del Departamento de Córdoba, lo cual presenta una ventaja comparativa en materia de las características físicas de sus suelos. El municipio se encuentra aproximadamente a 35 kilómetros de la capital Montería y tiene la siguiente delimitación: norte: Municipios de Chinú, San Andrés de Sotavento, Chimá y San Pelayo, por el oriente: Municipio de Sahagún, por el sur: Municipio de Pueblo Nuevo y por el occidente: Municipios de Cereté y San Carlos.

De acuerdo con la información estadística de la UPRA (2024) el municipio de Ciénaga de Oro presenta un área de 64.322,88 hectáreas, presentando topografías planas y ligeramente inclinadas en aproximadamente el 55% del área del municipio. En cuanto al clima, el municipio de Ciénaga de Oro, según documento resumen del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio (p.4), por la clasificación de zonas de vida de L. R. Holdridge toda el área corresponde a un Bosque Seco Tropical (bs-T) con temperaturas superiores a 24 ° Centígrados y precipitaciones entre 1.000 y 2.000 mm.

Las vías que comunican al casco urbano con los corregimientos presentan un cubrimiento aproximado del 40 %, las cuales se encuentran en regular y mal estado de conservación, especialmente las vías a las zonas de Lagunete, Cascajal y Campo Bonito. El estado de conservación de las vías desmejora particularmente en los periodos de lluvia. La comunicación entre los centros poblados y las veredas se hace mediante carreteras veredales algunas con placa huella, otras destapadas y algunos caminos de herradura en regular y mala condición, lo cual dificulta en gran parte la salida de los productos a los centros de acopio, afectación que se acentúa en época de invierno.

Con relación a los desplazamientos, el sector más alejado del casco urbano y que presenta mayor dificultad de acceso, es la zona denominada Campo Bonito, para llegar a este sector desde el casco urbano se puede tardar más de tres (3) horas. En general, los tiempos de desplazamiento desde el casco urbano al área rural del municipio, predominan las distancias menores a dos (2) horas.

Figura 46. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Ciénaga de Oro



Fuente: UPRA (2023).

De acuerdo con las entrevistas semiestructuradas, el acceso al agua potable es posible para los habitantes del casco urbano y los centros poblados en un 90%; por el contrario, para la zona rural el servicio en su mayoría se abastece de la utilización de pozos profundos. El servicio de energía se presta en aproximadamente el 85% del territorio, la señal de telefonía celular suele ser intermitente en las zonas rurales y el servicio de internet no es de fácil acceso a excepción de los centros poblados.

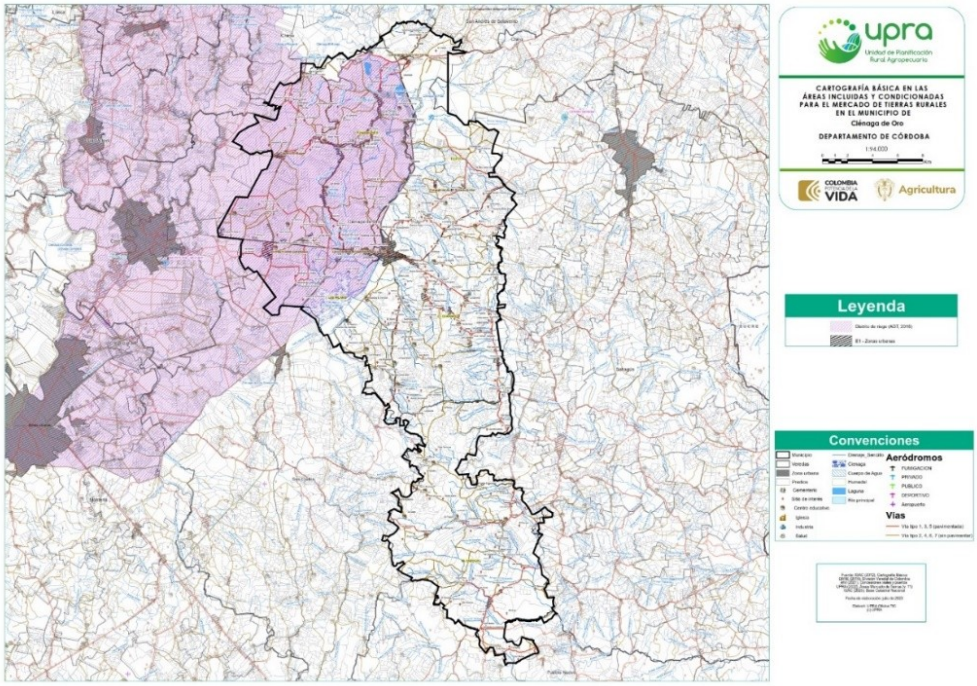
Es en el casco urbano están establecidas las autoridades y entidades del orden municipal algunas departamentales y nacionales tales como notarias y Banco Agrario. Existe presencia del SENA con cursos y programas de educación técnica, alguno con énfasis agropecuarios.

De conformidad con el plan de desarrollo municipal 2020-2023 "Juntos Por Ciénaga de Oro" el hospital de la cabecera urbana es de primer nivel y en los

corregimientos existen centros de salud (p.57). Así mismo, en este Plan de Desarrollo Municipal se señala que en el municipio existen tres (3) instituciones educativas rurales (Alcaldia municipal de Ciénaga de Oro, 2020, p. 49)

Debido a su cercanía con Montería y Cereté, el municipio de Ciénaga de Oro cuenta con zona de Distrito de riego ubicado al nor-oriente del municipio. Es una zona de gran importancia para el mercado de tierras toda vez que los mayores valores por hectárea de terreno rural se encuentran dentro del polígono de este Distrito de Riego.

Figura 47. Ubicación Distrito de Riego dentro del municipio de Ciénaga de Oro



Fuente: UPRA (2023).

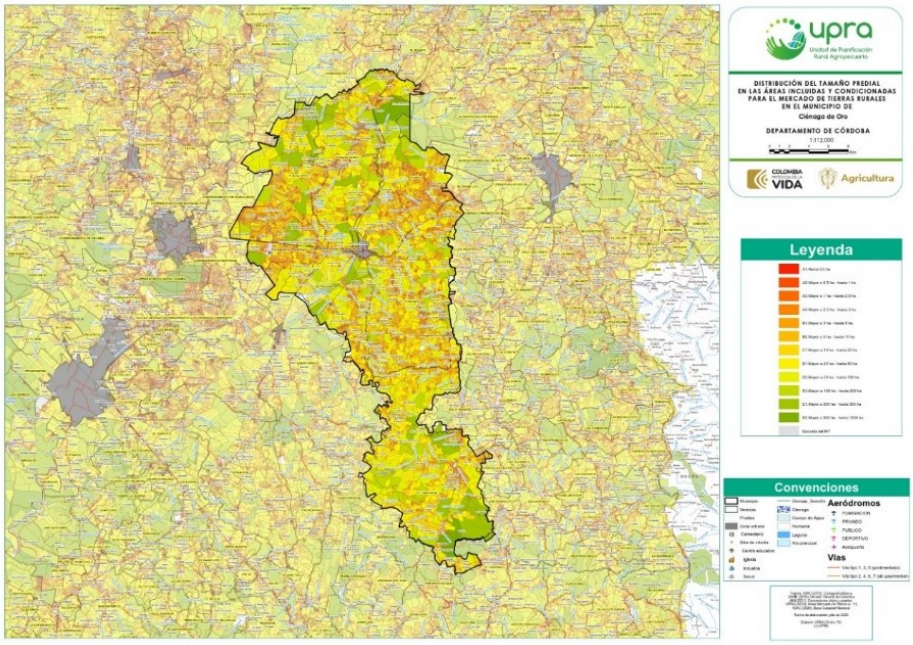
Conforme el plan de desarrollo municipal 2020-2023 el 59,55% de la población habitan en las zonas rurales y el restante 40,45% habitan en la cabecera urbana. Respecto de la población étnica el 9,78% de la población es indígena (Alcaldia municipal de Ciénaga de Oro, 2020, p. 86). Para las actividades agropecuarias existen algunas organizaciones de mujeres dedicadas a labores de agricultura, especialmente tipo Huerta, piscicultura y ganadería. No hay emprendimientos para jóvenes ni para población de la tercera edad.

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

5.9.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

En el municipio de Ciénaga de Oro la propiedad de la tierra rural presenta informalidad media, mayor de 50% y hasta el 75%, de acuerdo con los índices de informalidad (UPRA, 2020a), aunque esta informalidad tiende a disminuir por la acción de entidades estatales como la Agencia Nacional de Tierras que ha venido impulsando procesos de formalización de la propiedad en el municipio. En Ciénaga de Oro es de gran importancia la figura del arrendatario puesto que la actividad de ganadería extensiva en el municipio impulsa a los pequeños agricultores a acudir este tipo de modalidad. Además, es importantes resaltar que la notaría del municipio facilita los tramites de adquisición de la propiedad, por su parte, los trámites de registro se efectúan en Cerete o Montería. En este municipio predomina las parcelas de tamaño mayor de 5 y hasta 10 hectáreas que representan 18,13% de los predios del municipio.

Figura 48. Distribución de tamaño predial en el municipio de Ciénaga de Oro



Fuente: UPRA (2023).

El municipio de Ciénaga de Oro se clasifica en la categoría de ruralidad INTERMEDIO, el cual corresponde a los municipios que se caracterizan "por tener entre 25.000 y 100.000 habitantes en la cabecera o que, a pesar de tener cabeceras menores, presentan alta densidad poblacional (más de 10 hab/km^2)" (DNP, 2014, p. 12).

5.9.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

La reglamentación urbanística el municipio se encuentra normada mediante el Acuerdo Municipal n° 003 del 28 de febrero de 2019 "Revisión, ajuste y complementación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT del municipio de Ciénaga de Oro, Córdoba". El citado acuerdo no relaciona usos del suelo (permitidos, restringidos o complementarios) del perímetro rural del municipio, solo detalla usos de suelo urbano.

En el Plan Básico de ordenamiento vigente no se describen zonas de restricción ambiental, el territorio no presenta limitaciones normativas en su aprovechamiento agropecuario, a pesar de que existen zonas destinadas a la expansión urbana no existen en el momento área rural destinada a vivienda campestre o parcelaciones con destino residencial que interfieran con el aprovechamiento agropecuario.

Tampoco se ha llevado a cabo ningún tipo de proyectos para el mejoramiento productivo y es importante resaltar que en Ciénaga de Oro no están establecidos de acuerdo a la normativa vigente, territorios colectivos como zonas de reserva campesina.

Los conflictos de uso son más asociados a la sobreutilización de la tierra con respecto a las aptitudes de uso, así como el deterioro ambiental con ocasión a la deforestación y contaminación de cuerpos de agua.

5.9.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El municipio de Ciénaga de Oro se caracteriza por ser de vocación agropecuaria con énfasis especialmente en la ganadería; sin embargo, la agricultura en la zona del medio Sinú está basada principalmente en productos como la yuca, el ñame y el maíz.

Los cultivos como el ñame alcanzan rendimientos hasta de 12 toneladas por hectárea e y para la yuca incluso pueden ser de 16 toneladas por hectárea con precios en los costos de establecimiento promedio de 4 millones por hectárea (dato agosto de 2023). El cultivo de maíz puede presentar rendimientos de hasta 10 toneladas por hectárea y los costos de establecimiento son de aproximadamente 5 millones de pesos por hectárea (dato agosto de 2023). Los productos se comercializan directamente en los centros de acopio ubicadas dentro del municipio que a su vez distribuyen en toda la región.

En el caso de la ganadería esta se desarrolla con doble propósito en un porcentaje de 78% del hato y 22 % exclusivamente en carne. El aprovechamiento es en modalidad extensiva, cuya capacidad de carga por hectárea está estimada en 1,5 a 2 unidades de gran ganado, no obstante, por las condiciones climáticas actuales puede aumentar la presencia de animales por hectárea. La leche producida es en promedio aproximado de 4,5 litros por vaca, es vendida a las productoras de queso ubicadas en la cabecera del municipio en una proporción del 70% dejando el 30% restante para enviar a las procesadoras de Montería o a las comercializadoras de lácteos de la región (Colanta y Coolechera). El ganado de carne se comercializa en las dos ferias ganaderas ubicadas Sahagún.

La mano de obra en el campo resulta ser una de las grandes carencias puesto que los jóvenes no manifiestan interés en estas labores debido a la baja rentabilidad del oficio comparado con las propuestas del sector de los hidrocarburos o de oficios informales como el mototaxismo. Por tanto, se ha acentuado un fenómeno de envejecimiento en el sector. En términos de jornales

se están pagando a $20.000 (dato agosto de 2023), por cuatro horas (jornada de 6 a 10 am) sin alimentación.

La Tabla 38 presenta las áreas de cultivos en hectáreas cosechadas por año y el rendimiento de toneladas por hectárea principalmente para el segundo semestre del año 2022 de acuerdo con el documento Evaluaciones Agropecuarias Municipales (EVAS) 2019 - 2022, elaborado por la UPRA, con base en la información suministrada por los municipios, portal SICA, Federación Nacional de Cafeteros, ENAM –DANE, Fedearroz, agremiaciones de productores locales, entre otros.

Tabla 38. Área y rendimiento de los principales cultivos en Ciénaga de Oro

CULTIVO	ÁREA COSECHADA (Ha/año)	RENDIMIENTO Ton/Ha
Maíz	6.470	9,4
Yuca	2.265	30
Arroz	730	4
Ñame	680	12
Otras Hortalizas	6.470	7,5

Fuente: UPRA (2022a).

5.9.5. **Dimensión económica**

Los precios de tierra rural agropecuaria en el municipio de Ciénaga de Oro oscilan en rangos mayores de $ 8.000.000 hasta los $ 50.000.000 millones por hectárea, encontrando además que para zonas aledañas a los corredores viales predominan rangos mayores que $ 100.000.000 hasta $ 120.000.000 millones por hectárea. Los valores más bajos se ubican en la zona del extremo sur oriental colindante con los municipios de Sahagún y Pueblo Nuevo donde los suelos presentan características físicas poco favorable para la producción agropecuaria. Los rangos de precios se describen seguidamente, anotando que los porcentajes señalados refieren a la relación entre el área de la variable analizada y el total del área del rango de precios dentro de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierra rural agropecuaria:

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía plana, vías en mal estado de conservación, ausencia de servicios públicos y en 62,16% son clase de tierra 06 con valores potenciales de 53-58 puntos. Esta zona se caracteriza por presentar alta salinidad. Si bien predominan tiempos de desplazamiento entre 1 y 2 horas a la cabecera municipal, son zonas de difícil acceso. El 43,59 % de los predios presentan tamaños prediales mayores de 10 hectáreas hasta 50 hectáreas. Se localiza en los corregimientos colindantes al municipio de Sahagún especialmente en el Corregimiento Santiago Pobre.

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Se ubica en los corregimientos Las Piedras y Bugre, tierras con poca profundidad efectiva del suelo, topografía plana, vías en mal estado de conservación, ausencia de servicios públicos. El 90,86% de este rango presenta valores potenciales de 27 a 34 puntos, clase de suelo tipo 10, lo cual no cuentan con características favorables en el desarrollo agrícola. Si bien predominan tiempos de desplazamiento entre 1 y 2 horas a la cabecera municipal, son zonas de difícil acceso. Para este rango, en relación con el anterior, disminuye significativamente el tamaño predial prevaleciendo en 44,82% áreas mayores a 5 hectáreas hasta 20 hectáreas.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea:

Zona central del municipio especialmente en el corregimiento Las Piedras ubicado aproximadamente entre 1 y 2 horas a la cabecera municipal, con zonas de topografía levemente inclinada, acceso vehicular con vías en mal estado de conservación. Sin disponibilidad completa de servicios públicos. El 62,86% son tierras clase 7 con valores potenciales de 47 a 52 puntos y con tendencia a inundarse. El 45,46% del área de este rango presenta tamaño predial mayor a 3 hectáreas hasta 10 hectáreas.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Zona central del municipio especialmente en el corregimiento San Antonio de Táchira con influencia y acceso de la vía principal que conecta a Ciénaga de Oro con el municipio de Sahagún, presentando tiempos de desplazamiento menores a una

(1) hora del casco urbano, con zonas de topografía levemente inclinada. El 30,89 % de este rango son valores potenciales entre 64-69 puntos de clase de tierra 04. Predomina el tamaño predial en 53,75% mayor a 1 hectáreas hasta 10 hectáreas.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Corresponde a la margen centro-oriental del municipio, corregimientos Punta de Yánez, El Siglo y Pijiguayal, en su mayoría es terreno plano o ligeramente inclinado, prevalece con un 68,30% clase de tierra 04 con valores poténciale desde 64 hasta 69 puntos, con usos pecuarios y con acceso por vías que se encuentran en regular estado de conservación. Cuenta con servicio de energía eléctrica aceptable, cobertura en el servicio de telefonía móvil y con tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal menores a una (1) hora con ubicaciones cercanas a los centros de acopio tanto del casco urbano como de los centros poblados aledaños. El 36,56% presenta tamaño predial mayor a 1 hectáreas hasta 5 hectáreas.

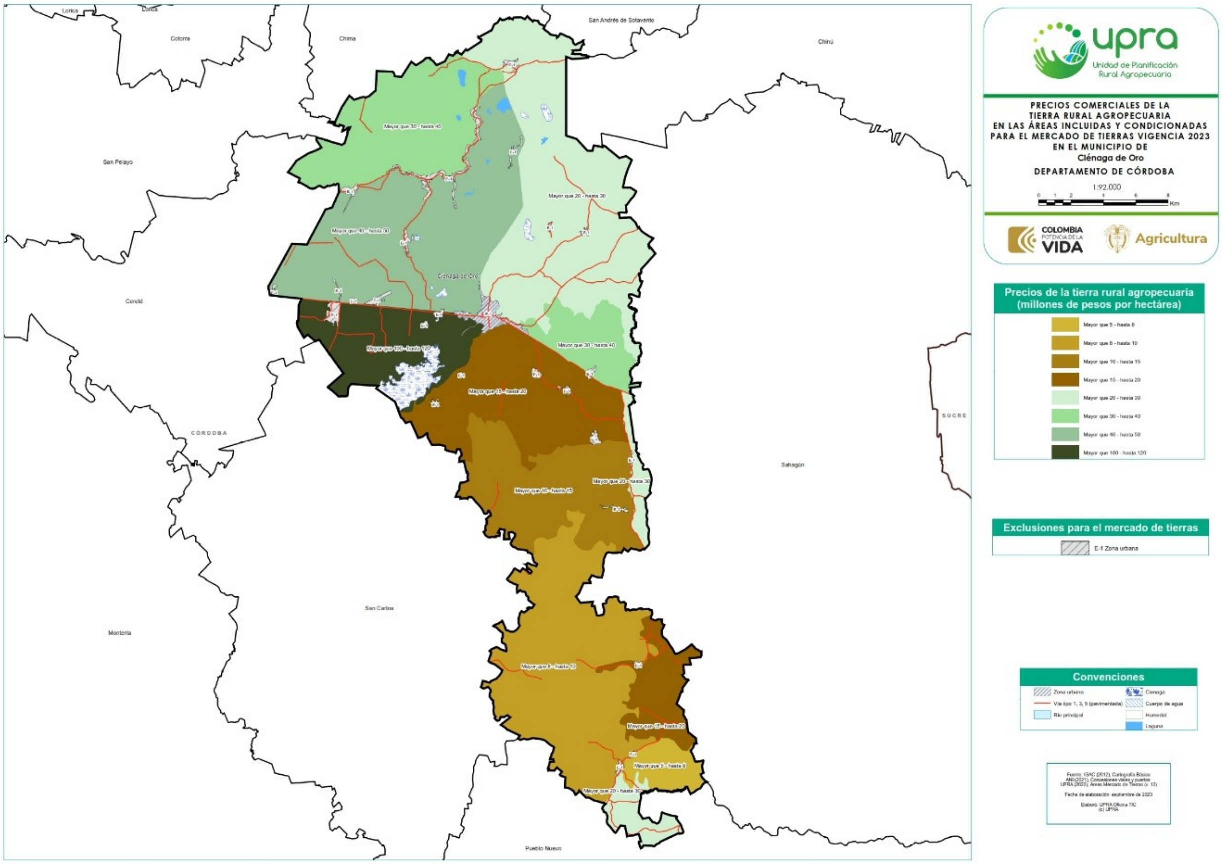
Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: Corresponde a las tierras del medio Sinú cercanas al casco urbano, corregimientos San Antonio de Táchira y Bugre con vocación agrícola consolidada en su mayoría es terreno plano y con tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal menores a una (1) hora. El 41,98% del área de este rango son con clase de tierra 03 de valores potenciales de 70 hasta 76 puntos con pocas restricciones para el desarrollo de la agricultura y la ganadería, adicionalmente tiene muchas facilidades de acceso con vías que se encuentran en buen estado, cuenta con servicio de energía eléctrica, acueducto veredal, ubicado dentro de polígono de distrito de riego y buena cobertura en el servicio de telefonía móvil. El 24,51% de los predios en este rango presentan áreas menores a una (1) hectárea seguido de tamaños prediales mayor a 5 hectáreas hasta 10 con el 16,15%.

Mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea: El rango se ubica al costado norte de la vía nacional que comunica con el Municipio de Cereté, donde predomina la actividad agrícola, tierras que contienen todas las ventajas comparativas del medio Sinú en su mayoría es terreno plano, existe una alta

predominancia del 80,14% de clases de tierra 03 con valores potenciales de 70 a 76 puntos sin restricciones para el desarrollo de la agricultura y la ganadería. Los tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal son menores a una (1) hora, adicionalmente tiene muchas facilidades de acceso por cercanía a la vía nacional que se encuentran en buen estado de conservación, cuenta con servicio de energía eléctrica, ubicado dentro de polígono de distrito de riego y buena cobertura en el servicio de telefonía móvil. El 38,08% de los predios de este rango presentan áreas menores de 2,5 hectáreas.

Mayor que 100 hasta 120 millones de pesos por hectárea: Corresponde a las tierras del sector sur de la carretera nacional que comunica con el municipio de Cereté, con influencia de corregimiento Berastegui, estas tierras cercanas a este corredor estratégico y que en su mayoría son terrenos planos, prevalece con un 62,44% clases de tierra 03 con valores potenciales de 70 a 76 puntos sin restricciones para el desarrollo de la agricultura y la ganadería y privilegiadas con su ubicación son las más demandadas de todo el municipio por ubicarse en la zona de Distrito de riego (ADT, 2016), además en zona de influencia a la Ciénaga Charco Grande. El 43,04% de este rango predomina tamaño predial hasta 0,5 hectáreas, lo cual evidencia el fraccionamiento en este rango predios con usos diferentes a los agropecuarios, verbigracia usos comerciales en corredor vial.

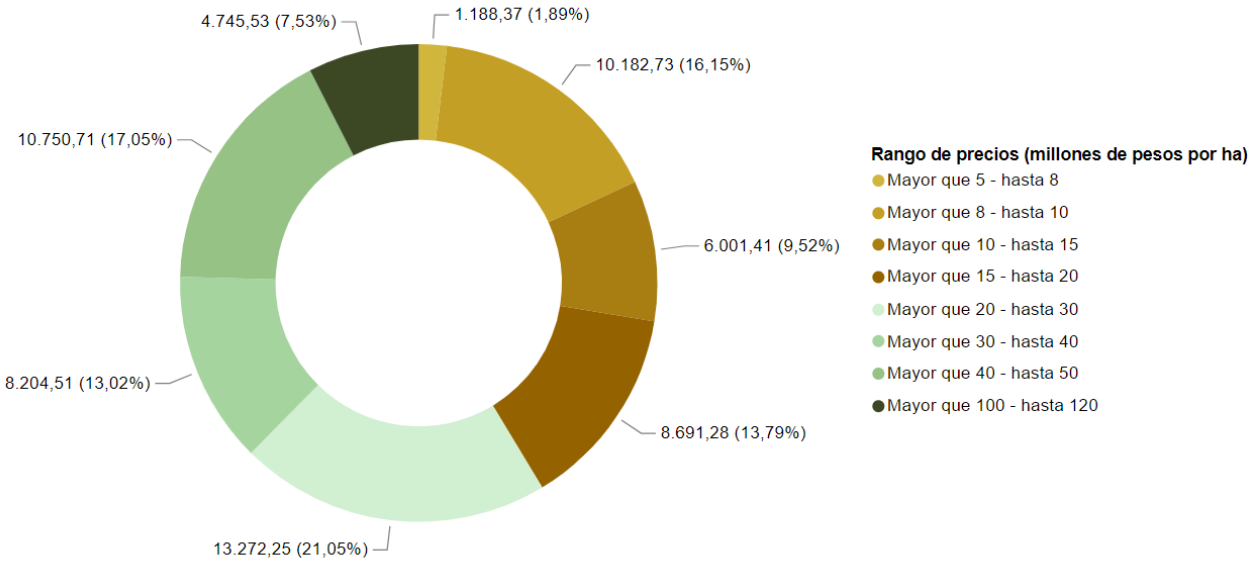
Figura 49. Mapa de Rangos de precios comerciales de la tierra rural en de ciénaga de Oro.



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente figura muestra que el rango predominante mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea con un 21,05% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras seguido con el 17,05% el rango mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea.

Figura 50. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Ciénaga de Oro.



Fuente: UPRA (2023).

Tabla 39. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Ciénaga de Oro

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	1.188,37	Corregimiento Santiago Pobre	53-58 puntos	Entre 1 y 2 horas	10-50 Ha	Zonas de difícil acceso, suelos de protección.
Mayor que 8 hasta 10	10.182,73	Principalmente en los corregimientos Las Piedras y Bugre	27-34 puntos	Entre 1 y 2 horas	5-10 Ha y 10-20 Ha	Predomina uso agropecuario
Mayor que 10 hasta 15	6.001,41	Principalmente al sur del perímetro urbano Corregimiento Las Piedras	47-52 puntos	Entre 1 y 2 horas	3-5 Ha y 5-10 Ha	Predomina uso agropecuario.
Mayor que 15 hasta 20	8.691,28	Corregimiento San Antonio de Táchira	64-69 puntos	Menor a 1 hora	1-2,5 Ha, 3-5 Ha y 5-10 Ha	Predomina uso agropecuario.
Mayor que 20 hasta 30	13.272,25	Principalmente en corregimientos Punta de Yánez, El Siglo	64-69 puntos	Menor a 1 hora	1 - 2,5 Ha y 3- 5 Ha	Predomina uso agropecuario.

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
		y Pijiguayal				
Mayor que 30 hasta 40	8.204,51	cercanas al casco urbano, corregimientos San Antonio de Táchira y Bugre	70-76 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 Ha, 0,5 -1 Ha, 5- 10 Ha	Predomina uso agropecuario.
Mayor que 40 hasta 50	10.750,71	cercanas al casco urbano y corregimiento Berástagui.	70-76 puntos	Menor a 1 hora	Menores a 2,5 Ha	Predomina uso agropecuario tecnificado.
Mayor que 100 hasta 120	4.745,53	cercanas al casco urbano y corregimiento Berástegui	70-76 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 Ha.	Uso agropecuario tecnificado y usos comerciales en corredor vial.

Fuente: UPRA (2023).

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

Tabla 40. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Ciénaga de Oro

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola – Yuca, ñame	$1.200.000 a $ 1.500.000	Ha	Anual	A pesar de que el ciclo del cultivo es de aproximadamente 8 meses, se arrienda el año completo. El precio oscila dependiendo de cercanía a las vías principales.
Pecuario - Ganadería	$ 360.000 a $ 480.000	Ha	Anual	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. Capacidad de carga - UGG de 2 cabeza por hectárea.

Fuente: UPRA (2023).

5.9.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Ciénaga de Oro

El municipio de Ciénaga de Oro tiene una ubicación estratégica en la región toda vez que colinda y tiene fácil acceso con el municipio de Sahagún uno de los principales municipios centros de acopio y comercio agrícola del departamento, igualmente se encuentra cerca de la ciudad de Montería capital del departamento donde se puede acceder e intercambiar productos y servicios tan importantes como los financieros.

Otro factor positivo que caracteriza el mercado de tierras es el polígono de Distrito de Riego lo cual tiene un impacto diferenciador en el mercado de tierras rurales, toda vez que en estas zonas se presenta el mayor rango de precios de tierra rural agropecuaria mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea y para predios de menor extensión de otros usos o corredor vial mayor que 100 hasta 120 millones de pesos por hectárea.

Las estadísticas del municipio de Ciénaga de Oro indican una tendencia inversamente proporcional entre los tamaños prediales y los precios de la tierra, toda vez que en el menor rango de precios (mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea) el 43,59% de los predios presentan tamaños predominantes mayores de 10 hectáreas hasta 50 hectáreas, en contraste, el mayor rango de precios del municipio (mayor que 100 hasta 120 millones de pesos por hectárea) d predominan en 28,21% predios con áreas de hasta 0,5 hectáreas.

El rango de precios de la tierra rural para uso agropecuario es mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea, es el más alto y se presenta en las zonas con pendientes planas, fácil acceso, predios de tamaño predial menores a 10 hectáreas, dentro de polígono de Distrito de riego, con disponibilidad de agua, el 80,14%de los predios en este rango presentan valores potenciales entre 70-76 puntos, que son suelos aptos para mecanización. Respecto de otros usos rurales que confluyen con los agropecuarios se presentan el rango de precios mayor que 100 hasta 120 millones especialmente con la característica de estar sobre corredor vial, en distrito de riesgo y predominando con el 43,04% tamaños prediales de hasta 0,5 hectáreas.

A nivel municipal se destaca el índice de victimización bajo, predominancia de topografías planas con rangos de pendientes menores al 3% y en general tiempos de desplazamiento menores a 2 horas desde el casco urbano del municipio, variables que son factores positivos para el mercado de tierras rurales agropecuarias.

La falta de mano de obra y la dificultad en la consecución de terrenos apropiados para la actividad agrícola ha producido una disminución de la producción especialmente agrícola del municipio lo que puede afectar negativamente el precio de la tierra por la falta de dinámica para estos predios ociosos o sin producción.

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

5.10.1. Dimensión contextual

Cotorra es un municipio ubicado en el departamento de Córdoba, a unos 60 minutos de la capital, Montería, a una distancia aproximada de 42 kilómetros. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se localiza en un relieve constituido por suelo de formación fluvio- lacustre, correspondiente al complejo lagunal de la zona baja de la cuenca hidrográfica del río Sinú. Cotorra limita al norte y occidente con el municipio de Santa Cruz de Lorica; al sur con San Pelayo; y al oriente con San Pelayo y Chimá. Fue constituido como municipio mediante ordenanza No.003 del 20 de noviembre de 1997, expedida por la Asamblea Departamental de Córdoba.

El municipio de Cotorra se encuentra a una altitud promedio de 15 metros sobre el nivel del mar, sobre piso térmico cálido. La temperatura promedio en Cotorra es de 34 grados centígrados. El clima es tropical lluvioso, con una distribución climática en la cual se presentan dos estaciones bien definidas: Invierno en los meses de mayo a octubre y verano de noviembre a abril. Cotorra hace parte del área de influencia del Bajo Sinú, subregión que la integran los municipios de Chimá, Cotorra, Lorica, Momil y Purísima; localizada al noroccidente del departamento de Córdoba, clasificada dentro de un bosque seco tropical, fuertemente intervenido con el 0,10% de cobertura boscosa respecto al departamento. Se identifican varios complejos lagunares el río Sinú cruza tangencialmente su territorio occidental en una extensión de 3,5 kilómetros, adicionalmente se destacan el caño Bugre; las ciénagas La Mojarra y El Limón, y un buen número de pantanos y humedales.

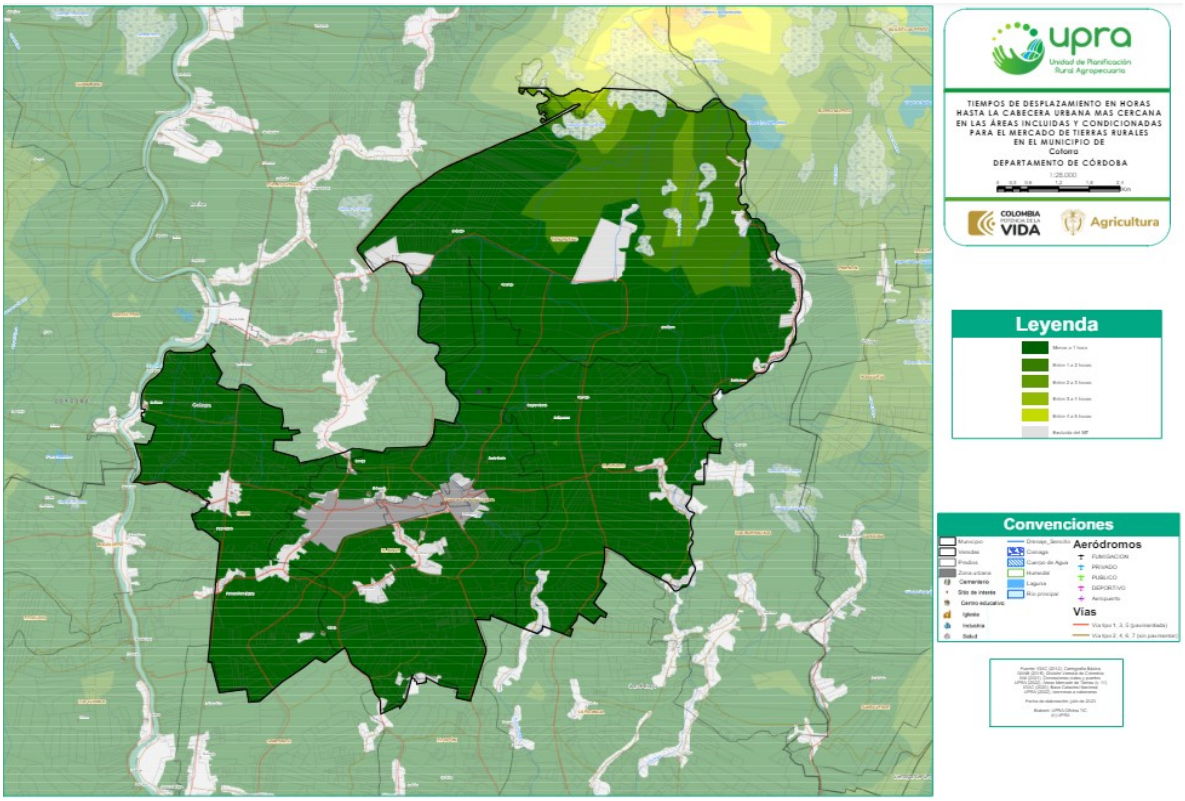
Cotorra tiene una extensión de 8.778,55 ha, de las cuales 665,01 ha son urbanas y 8.113,54 ha son rurales. Los moradores de los centros poblados del municipio se dedican principalmente a la actividad agropecuaria y tienen una relación estrecha con el campo.

El municipio enfrenta a los siguientes riesgos: Incendios forestales que se presentan por acción directa o indirecta del hombre, generalmente alrededor del complejo cenagoso del Bajo Sinú e inundaciones por desbordamiento de los drenes en el municipio. Además, existen amenazas por sequía, relacionada con períodos de condiciones meteorológicas anormalmente secas, suficientemente prolongado como para que la falta de precipitaciones cause un grave desequilibrio hidrológico; amenazas por erosión, ocasionada por siembra en zonas inadecuadas, sobrepastoreo, vías sin planeación, quemas y tala de bosques. De acuerdo con el Plan de Desarrollo Municipal de Cotorra 2020-2023, la zona rural está constituida por 8 corregimientos y 22 veredas.

El municipio de Cotorra cuenta con una red vial medianamente estructurada y adecuada a las necesidades del sector productivo. De acuerdo con lo investigado, el municipio tiene un cubrimiento vial superior al 90%, todas las veredas tienen acceso por vía vehicular. El área rural del municipio cuenta con un total de 208,8 km de vías, de las cuales solo el 16,02% (33,4 km) pertenecen a carreteras no pavimentadas, donde estas cuentan con un solo carril y se mantienen abiertas al tránsito en épocas de lluvias, dificultándose la movilidad por el mal estado en los meses de abril y octubre principalmente.

Un 27,59% (57,6 km) corresponden a vías tipo 5, las cuales son transitables en períodos secos por toda clase de vehículos, sin embargo, en época de lluvia se vuelven intransitables. Un 22,24% (46,4 km) corresponden a vías tipo 6 y 34,15% (71,3 km) son vías tipo 7, ambas con presencia de senderos y caminos para transitar por medio de animales de carga o personas no son suficientemente anchas para que pasen vehículos de cuatro ruedas.

Figura 51. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Cotorra



Fuente: UPRA (2023)

Los corregimientos se encuentran relativamente cerca de la cabecera municipal, el más alejado está a 12,5 km con un tiempo de recorrido de 21 minutos aprox. La gran mayoría de estas vías se encuentran en regular estado, carecen de diseño y obras de drenaje.

Con relación a los servicios públicos del área rural, el servicio de energía eléctrica tiene una cobertura de 100%. La prestación se realiza a través de la empresa Afinia. Respecto a la cobertura servicios públicos complementarios en el área rural, se están desarrollando trabajos de instalación de redes de gas natural, en la actualidad está cubierto aproximadamente un 40%. El servicio de comunicaciones e internet tiene una buena cobertura dependiendo del sitio y del operador. Los operadores disponibles en el municipio son Claro, Wom, Tigo y Movistar.

El municipio cuenta con Banco Agrario, corresponsal de Bancolombia, Juzgados y Registraduría Nacional del Estado Civil. Además, tiene seis instituciones educativas en área urbana y rural, no se dispone de sede del SENA, pero si hay una permanente oferta educativa con apoyo de la alcaldía. En cuanto a la atención en salud, dispone de un centro de salud en la cabecera municipal y en algunos corregimientos.

Existe un distrito de riego en el corregimiento de Trementino, pero no está en funcionamiento. Este dispone de unas compuertas que en época de invierno fuerte se cierran para evitar inundaciones por desbordamiento de la ciénaga.

En el municipio de Cotorra un 60% de las asociaciones debidamente registradas, están representadas por mujeres que desarrollan actividades agropecuarias como: Piscicultura, avicultura, porcicultura, siembra de maíz, ají y pan coger en general. Participando en toda la toda la cadena de productiva.

En cuanto a los jóvenes, en el municipio hay presencia de instituciones educativas en la cabecera, en algunos corregimientos y veredas, a nivel de primaria, media y secundaria. Una vez culminan el bachillerato, algunos acceden a los diferentes programas que ofrece el SENA incluyendo los agropecuarios, otros se dedican al mototaxismo en la cabecera municipal, otros emigran a ciudades vecinas en busca de oportunidades y pocos se dedican a las labores del campo, por lo que se prevé un bajo nivel de relevo generacional.

Respecto a los adultos mayores, en el municipio hay diferentes programas de atención alimentaria y de salud. Cabe anotar que tanto la mediana edad como adultos mayores, son las poblaciones que en su mayoría se dedican a las actividades agropecuarias en el municipio de Cotorra. Por otro lado, la mayor parte de la población rural 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 Cotorra presenta un nivel riesgo Bajo de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV según la Unidad Para las Victimas (UARIV, 2022).

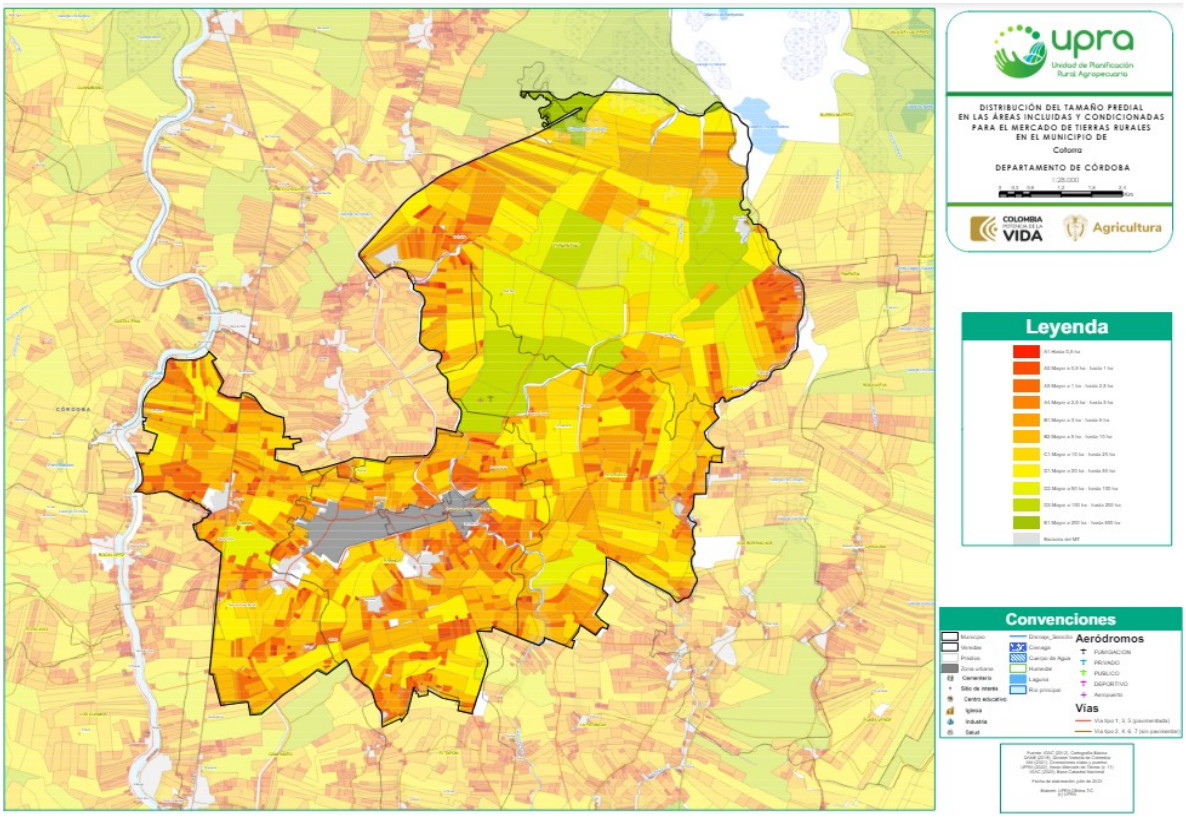
5.10.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

En general el municipio de Cotorra tiene una informalidad en la tenencia de la tierra de aproximadamente entre el 25% y el 50%, pues en este porcentaje las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2020a).

Cotorra se clasifica en la categoría de ruralidad Intermedia, dada su importancia regional y con acceso a diversos bienes y servicios, presentan alta densidad poblacional con más de 10 hab/km2 (DNP, 2014, p. 12).

Los tamaños de los predios son variados, los rangos de área predominante con relación al número total de predios del municipio son mayor que 1 hasta 2,5 ha.

Figura 52. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Cotorra



Fuente: UPRA (2023).

5.10.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

Acuerdo 005 de 28 de febrero de 2004 "Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Cotorra". Las áreas de producción del municipio se especifican en cuatro áreas de desarrollo agropecuario:

Tabla 41. Tabla de usos de suelo rural del municipio de Cotorra

Categoría de uso	Usos principales
Área de Desarrollo Agropecuario 1	Área destinada para el desarrollo de actividades principalmente agrícolas, utilizando tecnologías apropiadas de uso y manejo de suelos, y agricultura semi - tecnificada y tecnificada.
Área de Desarrollo Agropecuario 2	Área destinada para desarrollar actividades principalmente de carácter pecuario semi - extensivo y de piscicultura comercial.
Área de Desarrollo Agropecuario 3	Área de actividad agropecuaria de uso mixto, aplicando criterios de rehabilitación y aprovechamiento sostenible de suelos y aguas.
Área de desarrollo Agropecuario 4.	Área de actividad productiva mixta; por sus características está destinada para desarrollar actividades de protección combinada con la siembra de cultivos que no requieran la aplicación de agroquímicos, y piscicultura comercial.

Fuente: Alcaldía Municipal de Cotorra (2004).

Actualmente en el municipio no hay desarrollo de actividad turística, minera o industrial que pudieran representar conflicto de usos respecto a actividades agropecuarias. Sin embargo, en épocas de sequías se utilizan áreas pantanosas para el establecimiento de sistemas productivos, generando conflictos por la presencia de cultivos transitorios en áreas que deberían estar protegidas.

A nivel corregimental, el territorio que presenta mayores conflictos por uso del suelo es Trementino, donde hay un alto porcentaje de subutilización y uso de áreas pantanosas. Otros corregimientos que registran conflictos de uso inadecuado son la Culebra y Moralito, en ambos la ocupación de áreas de pantanos es alto, lo cual afecta sustancialmente la biodiversidad del municipio.

5.10.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La base de la economía del municipio de Cotorra gira alrededor de la zona rural, siendo la agricultura y la ganadería los principales ejes generadores de ingresos para el sustento familiar.

En toda la región se desarrolla la actividad agrícola, con cultivos como: Maíz, soya, frijol, arroz, yuca entre otros. El 70% de la producción de maíz se utiliza para autoconsumo y un 30% se comercializa en los mercados de Atlántico, Antioquia y Bolívar, en el cultivo de yuca el 50% de la producción es para autoconsumo y un 50% es comercializado en Bolívar.

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

Tabla 42. Área y rendimiento de los principales cultivos en municipio de Cotorra

Cultivo	Área Sembrada Ha/año	Rendimiento Ton/Ha
Maíz	1.550,00	4,50
Soya	300,00	2,00
Frijol	250,00	1,00
Arroz	104,00	2,50
Yuca	45,00	12,00

Fuente: UPRA (2022a).

La ganadería ocupa un alto porcentaje de la actividad pecuaria del municipio, es desarrollada por pequeños productores que se localiza principalmente en las veredas de: La Culebra, Campo Alegre, San Pablo, Campano Grande, Moralito, Los Gómez, Los Cedros, Villa Nueva. Este sistema productivo se enfoca en el doble propósito, comercializando leche en frío en las dos plantas procesadoras que existen en el municipio. En la vereda La Culebra de destaca una finca dedicada a la producción lechera semi-tecnificada, con una producción de 7-10 Lts/ vaca/día, parte de esta es utilizada para la fabricación de quesos.

El valor del jornal en el municipio de Cotorra oscila entre los $20.000 y $25.000, sin alimentación y el horario habitualmente es de 6am a 12pm y 1pm a 4pm.

5.10.5. **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 de bajas, planas inundables, con pendiente 0-3%, con suelos moderadamente buena capacidad productiva, con valor potencial de 65 puntos, vías regulares, intransitable en época de invierno fuerte; suelos aptos para la agricultura (con cultivos de: Maíz, arroz, yuca, ají) y ganadería en tiempo seco.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Son tierras planas, con pendiente 0-3%, con suelos de regular capacidad productiva, con valor potencial de 46 puntos, vías regulares, suelos aptos para la agricultura (con cultivos de: Maíz, soya, frijol, arroz, yuca, ají) y ganadería en tiempo seco.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Son tierras planas, con pendiente 0-3%, con suelos de buena capacidad productiva, con valor potencial de 70 puntos, vías regulares, suelos aptos para la agricultura (con cultivos de: Maíz, soya, frijol, arroz, yuca, ají) y ganadería en tiempo seco.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Son tierras planas, con pendiente 0-3%, con suelos de buena capacidad productiva, con valor potencial de 70 puntos, vías buenas, suelos aptos para la agricultura (con cultivos de: Maíz, soya, frijol, arroz, yuca, ají) y ganadería en tiempo seco.

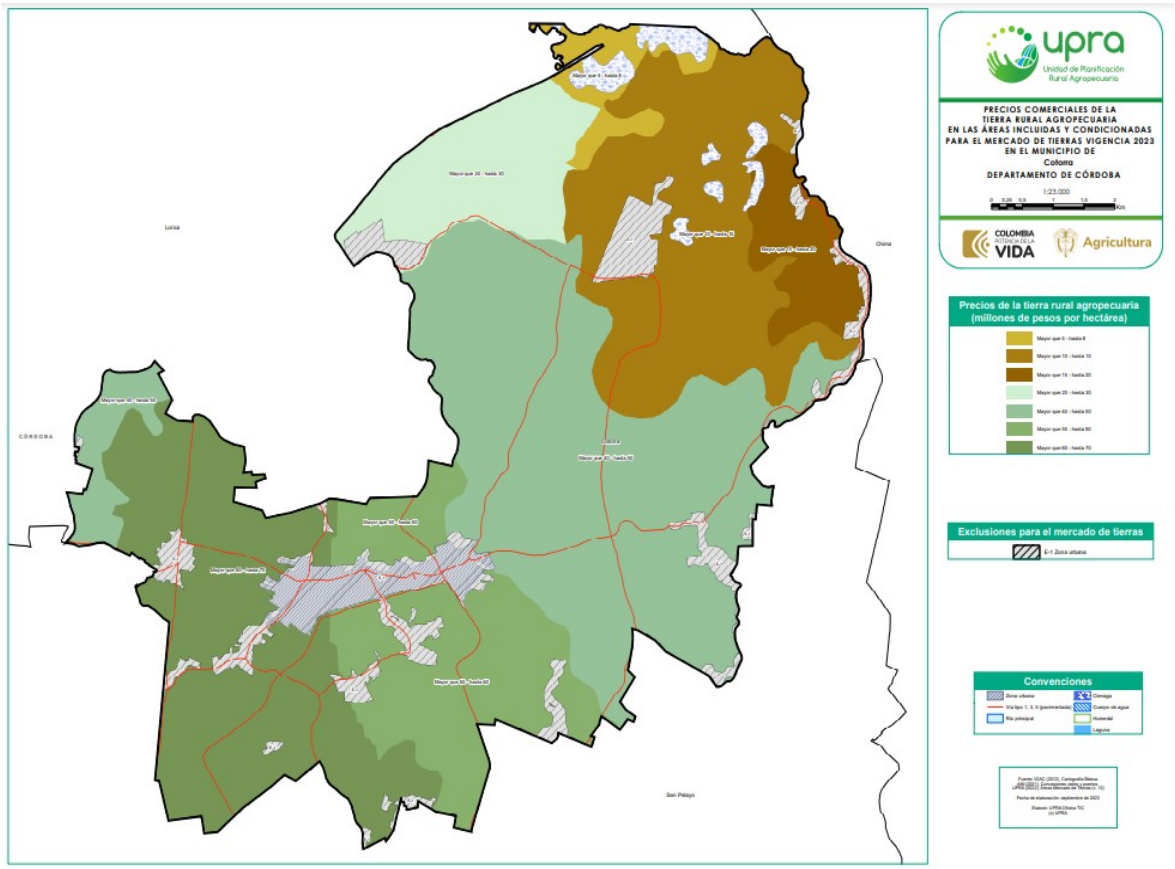
Mayor que 40 hasta 50 millones de pesos por hectárea: Son tierras planas, con pendiente 0-3%, con suelos de buena capacidad productiva, con valor potencial de 70 puntos, vías buenas, suelos aptos para la agricultura (con cultivos de: Maíz, yuca, ají) y ganadería en tiempo seco.

Mayor que 50 hasta 60 millones de pesos por hectárea: Son tierras planas, con pendiente 0-3%, con suelos de buena capacidad productiva, con valor potencial de 70 puntos, vías buenas, cerca al casco urbano muy cercas al casco

urbano, suelos aptos para la agricultura (con cultivos de: Arroz, maíz, yuca, ají) y ganadería en tiempo seco.

Mayor que 60 hasta 70 millones de pesos por hectárea: Son tierras planas, con pendiente 0-3%, con suelos de buena capacidad productiva, con valor potencial de 70 puntos, vías buenas, muy cerca al casco urbano, suelos aptos para la agricultura (con cultivos de: Arroz, maíz, yuca, ají) y ganadería en tiempo seco.

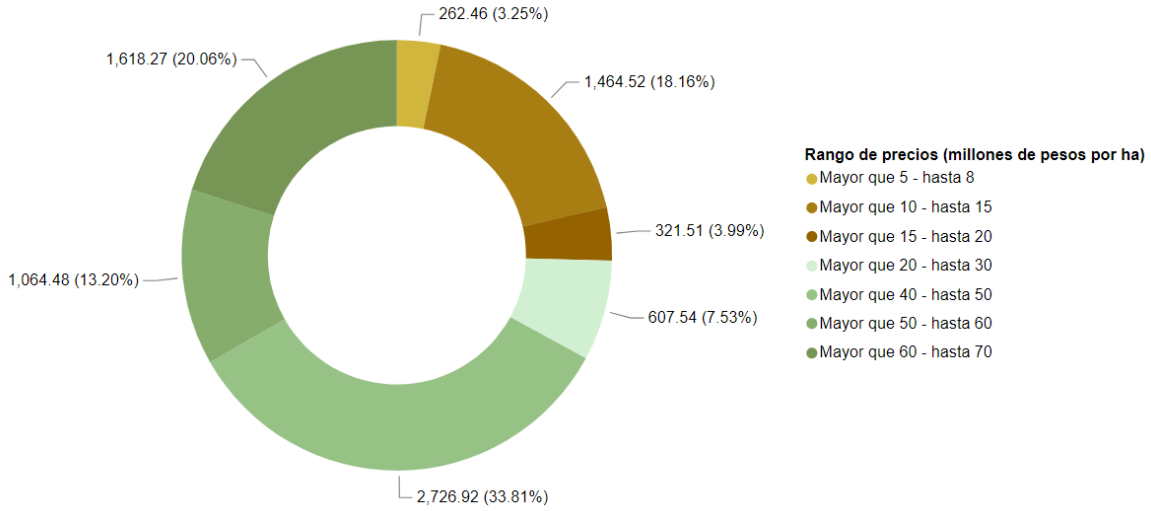
Figura 53. Mapa de Rangos de precios comerciales de la tierra rural en Cotorra



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 40 hasta 50 millones por hectárea con un 33,81% de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras.

Figura 54. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Cotorra.



Fuente: UPRA (2023).

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

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 5 hasta 8	262,46	Trementino	64-69 puntos	Entre 1 y 2 horas	10-20 ha	Agricultura y ganadería
Mayor que 10 hasta 15	1.464,52		41-46 puntos	Menor a 1 hora	3-10 ha	
Mayor que 15 hasta 20	321,51		70-76 puntos	Menor a 1 hora	1-2,5 ha	
Mayor que 20 hasta 30	607,54	La Envidia	70-76 puntos	Menor a 1 hora	Menor a 2,5 ha	
Mayor que 40 hasta 50	2.726,92	El Grullo, La Esperanza, Campo Grande	70-76 puntos	Menor a 1 hora	Menor a 2,5 ha	
Mayor que 50 hasta 60	1.064,48	El Binde, Los Cedros, Villa Nueva	70-76 puntos	Menor a 1 hora	Menor a 2,5 ha	
Mayor que 60 hasta 70	1.618,27	Nuevo Oriente, Caimán, Paso de Las Flores	70-76 puntos	Menor a 1 hora	Menor a 2,5 ha	

Fuente: UPRA (2023)

En el municipio existe oferta de arrendamiento de tierras rurales, principalmente para el establecimiento y desarrollo del cultivo de maíz, soya, frijol, arroz y yuca. También para ganadería:

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

Producto	Valor del arriendo	Periodo de arriendo	Observaciones
Maíz, arroz, ají y yuca	$ 1.000.000 - $ 1.200.000	Anual	Zonas planas y zonas bajas
Ganadería	$ 50.000.000	Cabeza / mes	Zonas planas y con buenos pastos, vías disponibilidad de agua
Ganadería	$800.000 - $900.000	Anual	Zonas planas y con buenos pastos, vías disponibilidad de agua

Fuente: UPRA (2023)

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

En el municipio de Cotorra 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.

La principal actividad es la agricultura, siendo el maíz, soya, el frijol y el arroz (secano y mecanizado) los cultivos más relevantes, toda vez que, presentan la mayor cantidad de área sembrada en el municipio, continúa en importancia la yuca.

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

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

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

Referencias

Alcaldía de Canalete. (2001). *Esquema de Ordenamiento Territorial Municipio de Canalete Diagnostico "EL PROGRESO NO TIENE COLOR"*. 1–243.

alcaldia de Chimá. (2016). *Plan de Desarrollo Municipal de Chimá 2016-2019* (Número 4).

Alcaldía Municipal De Ayapel. (2014). *Plan Básico de Ordenamiento Territorial San Jerónimo de Ayapel 2014 - 2028*. *004*, 1–5.

Alcaldía Municipal De Ayapel. (2020). Plan De Desarrollo Municipal 2020-2023. *Plan de desarrollo municipal de Ayapel 2020-2023 "Ideas Que sanan"*, 1.381. https://www.ayapel-cordoba.gov.co/planes/plan-de-desarrollo-municipal-2020-2023-ideas-que-suman

Alcaldía Municipal de Buenavista. (2014). Departamento De Cordoba. *ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2016 – 2027 DEL MUNICIPIO DE BUENAVISTA – DEPARTAMENTO DE CORDOBA*, 240.

Alcaldía Municipal de Buenavista. (2020). Dejando Huellas, Comprometidos con Buenavista. *Plan de Desarrollo Territorial 2020-2023. Alcaldia de Buenavista*, *2020*, 269. https://buenavistacordoba.micolombiadigital.gov.co/sites/buenavistacordoba/content/files/000433/21625_plan-de-desarrollo-municipal-buenavistacomprimido.pdf

Alcaldía Municipal de Canalete. (2001). *Esquema de Ordenamiento Territorial. Canalete 2001 - 2010.* 1–80.

Alcaldía Municipal de Canalete. (2020). *Plan de Desarrollo Territorial Municipio de Canalete*.

Alcaldía Municipal de Cereté. (2001). *Plan de Ordenamiento Territorial Municipal de Cereté*. 1–38.

Alcaldía Municipal de Cereté. (2020). Plan de Desarrollo Territorial de Cereté.

Acuerdo No. 001 05 de Junio 2020 Por el cual se adopta el PLAN DE DESARROLLO MUNICIPIO DE CERETÉ 2020 – 2023 DESARROLLO ECONÓMICO Y BIENESTAR SOCIAL DE CORAZÓN CON LA GENTE", *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 Chimá. (2012). *Plan esquemático de ordenamiento territorial municipio de chimá 2.003-2.012*. 1–66.

Alcaldía Municipal de Chinú. (2000). *Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Chinú*.

Alcaldia municipal de Ciénaga de Oro. (2020). *Plan de Desarrollo Municipal " Juntos Por Ciénaga De Oro " 2020 -2023*.

Alcaldía Municipal de Cotorra. (2004). *ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Acuerdo Municipal que adopta el ESQUEMA DE ORDENAMIENTO*.

Alcaldía Municipal de Montería. (2020). *Plan de Desarrollo del Municipio de Montería 2020 - 2023 "Gobierno de la Gente"* (pp. 1–619).

Alcaldía Municipal de Montería. (2021). *Plan de Ordemaniento Territorial de Montería*. 6.

ANT. (2019). *Plan de Ordenamiento Social de la Propiedad Rural Operativo*.

CC. (1887). *Ley 57 de 1887. art. 669. Con arreglo al artículo 52 de la Constitución de la República, declárase incorporado en el Código Civil el Título III (arts. 19-52) de la misma Constitución.*

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

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

ClimateData. (2023). *Clima Montería: Temperatura, Climograma y Tabla climática*. https://es.climate-data.org/america-del-sur/colombia/cordoba/monteria-5123/

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

DANE. (s/f). *Codificación de la división política administrativa de Colombia - DIVIPOLA*.

Datos Abiertos. (2024). *Distritos de Riego Departamento de Córdoba*. *2011*(178), 2000–2005.

Decreto 148 de 2020. (s/f). El presidente de la República. Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto número 1170 de 2015, por medio del cual se expide el D. En *Diario Oficial No. 51.217 del 04 de febrero de 2020.*

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

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

DNP. (2022). Conpes 4098. *Política para impulsar la competitividad agropecuaria*, 1–79.

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

Gobernacion de Córdoba. (2020). Plan de Desarrollo Departamental de Córdoba. *Sustainability (Switzerland)*, *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

Gobernación de La Guajira. (2020). Plan de Desarrollo Departamental. *Unidos*

por el cambio.

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

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

IGAC. (2020). Resolución 509 del 2020. Por la cual se modifica el parágrafo del artículo 1, el artículo 8 y los anexos 1 y 3 de la Resolución 388 del 13 de abril de 2020 "Por la cual se establecen las especificaciones técnicas para los productos de información generado. *Diario Oficial No. 51509 de Noviembre 25 de 2020.*

IGAC. (2021). *Caracterización territorial con fines de Catastro Multipropósito Chimá-Córdoba*. https://www.colombiaenmapas.gov.co/?e=-70.2458221084751,0.2814773788106867,-69.01947323152254,1.3813507768413187,4686&b=igac&u=97889&t=3007&servicio=2199

IGAC. (2023a). *Actualización de Áreas Homogéneas de Tierras a Nivel Municipal con Fines Multipropósito*. 1–43.

IGAC. (2023b). *Caracterización Territorial Municipal Con Fines de Catastro Multipropósito Ayapel (Córdoba)*.

IGAC & SNR. (2020). *Resolución conjunta 1101*.

Ley 160 de 1994. (1994). Congreso de la República de Colombia. Por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria y se dictan ot. En *Diario Oficial No. 41.479* (p. 60).

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

Resolución 383 de 2019. (2019). MADR. Por medio de la cual se adoptan los lineamientos para el diseño, implementación, administración y funcionamiento del Observatorio de Tierras Rurales a cargo de la Agencia

Nacional de Tierras y se dictan otras disposiciones. En *Diario oficial año CLVI N. 51151 28 de noviembre 2019 Pag. 63*.

TerriData. (2019). *Municipio de Chimá*.

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. (2021a). *Análisis de la dinámica del mercado de tierras formal rural colombiano para el periodo 2015 – 2019*.

UPRA. (2021b). Valores comerciales de referencia de la tierra - VCRT. *Insumo para la definición de los montos máximos del subsidio integral de acceso a tierras - SIAT*.

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

UPRA. (2022b). *Memoria técnica de la caracterización del mercado de tierras y determinación de los precios de la tierra rural del departamento de Arauca*.