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

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

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

Versión: 2
Fecha: 04/10/2024

Este documento es propiedad intelectual de la Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA). Solo se permite su reproducción parcial, cuando no se use con fines comerciales, citando este documento así: Apellido del autor, Inicial del nombre. (2023). 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 en el departamento de La Guajira. Se emplearon metodologías descriptivas mixtas mediante técnicas determinísticas que permitieron, entre otras, determinar los rangos de precios comerciales de la tierra como un posible sintetizador de la relación de las variables contextuales transversales.

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

Abstract

In planning processes, mainly where the rural environment predominates, it is important to understand the existing relationships between the different agents involved in the rural land market. In compliance with its missionary function, UPRA has been advancing the characterization, projecting behavior and guiding the regularization of said market in order to generate efficient and equitable access to rural lands. Identifying and analyzing the variables that make up the dynamics of the land market becomes a key element to understand the relationships, decisions or omissions that energize or stabilize the market. The objective of this research focuses on establishing the dynamics of the rural land market, monitoring it, projecting its trends and expanding the national baseline of commercial prices for Rural Land at a Scale of 1: 100.000 in the department of La Guajira. Mixed descriptive methodologies were used through deterministic techniques that allowed, among others, to determine the ranges of commercial land prices as a possible synthesizer of the relationship of the transversal contextual variables.

Keywords: Land market, prices, dynamics, characterization.

Tabla de contenido

Resumen....2
Abstract....2
Índice de tablas....6
Índice de figuras....8
Lista de siglas y abreviaturas....11
Glosario....12
Introducción....13
Objetivos....14
1.1.1. Objetivo general....14
1.1.2. Objetivos específicos....14
Limitaciones y Alcance....14
2. Antecedentes....15
3. Marco de referencia....17
4. Metodología....21
4.1. Trabajo preliminar....22
4.2. Trabajo de campo....23
4.3. Posproceso....23
4.4. Productos....24
4.5. Socialización y divulgación....24
5. Caracterización de la dinámica del mercado de tierras rurales....25
5.1. Dinámica del mercado de tierras rurales del departamento de La Guajira....25
5.2. Dinámica del mercado de tierras en el distrito de Riohacha....44
5.2.1. Dimensión contextual....44
5.2.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural....47
5.2.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural....48
5.2.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario....54
5.2.5. Dimensión económica....54
5.2.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Riohacha....59
5.3. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Albania....61
5.3.1. Dimensión contextual....61
5.3.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural....65
5.3.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural....66
5.3.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario....73
5.3.5. Dimensión económica....73
5.3.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Albania....76
5.4. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Barrancas....77
5.4.1. Dimensión contextual....77
5.4.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural....80
5.4.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural....81
5.4.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario....85
5.4.5. Dimensión económica....86
5.4.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Barrancas....91
5.5. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Dibulla....93
5.5.1. Dimensión contextual....93
5.5.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural....96
5.5.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural....97
5.5.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario....99

5.5.5. Dimensión económica....100
5.5.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Dibulla....104
5.6. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Distracción....106
5.6.1. Dimensión contextual....106
5.6.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural....108
5.6.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural....109
5.6.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario....110
5.6.5. Dimensión económica....111
5.6.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Distracción....115
5.7. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de El Molino....117
5.7.1. Dimensión contextual....117
5.7.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural....119
5.7.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural....120
5.7.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario....122
5.7.5. Dimensión económica....123
5.7.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en El Molino....128
5.8. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Fonseca....129
5.8.1. Dimensión contextual....129
5.8.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural....133
5.8.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural....134
5.8.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario....135
5.8.5. Dimensión económica....137
5.8.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Fonseca....140
5.9. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Hatonuevo....141
5.9.1. Dimensión contextual....141
5.9.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural....144
5.9.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural....145
5.9.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario....146
5.9.5. Dimensión económica....147
5.9.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Hatonuevo....150
5.10. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de La Jagua del Pilar....151
5.10.1. Dimensión contextual....151
5.10.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural....154
5.10.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural....155
5.10.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario....156
5.10.5. Dimensión económica....157
5.10.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en La Jagua del Pilar 161
5.11. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Maicao....162
5.11.1. Dimensión contextual....162
5.11.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural....165
5.11.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural....166
5.11.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario....168
5.11.5. Dimensión económica....169
5.11.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Maicao....172
5.12. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Manaure....173
5.12.1. Dimensión contextual....173
5.12.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural....176
5.12.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural....177
5.12.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario....178

5.12.5. Dimensión económica....178
5.12.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Manaure....181
5.13. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de San Juan del Cesar....182
5.13.1. Dimensión contextual....182
5.13.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural....185
5.13.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural....186
5.13.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario....188
5.13.5. Dimensión económica....189
5.13.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San Juan del Cesar....194
5.14. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Uribía....195
5.14.1. Dimensión contextual....195
5.14.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural....199
5.14.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural....200
5.14.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario....205
5.14.5. Dimensión económica....205
5.14.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Uribia....208
5.15. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Urumita....209
5.15.1. Dimensión contextual....209
5.15.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural....212
5.15.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural....213
5.15.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario....215
5.15.5. Dimensión económica....217
5.15.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Urumita....220
5.16. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Villanueva....221
5.16.1. Dimensión contextual....221
5.16.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural....223
5.16.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural....224
5.16.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario....226
5.16.5. Dimensión económica....228
5.16.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Villanueva....232
6. Conclusiones....233
Referencias....234

Índice de tablas

Tabla 1. Dimensiones de la dinámica del mercado de tierras rurales.....25
Tabla 2. Categorías de ruralidad en los municipios del departamento de La Guajira.....29
Tabla 3. Clasificación de las unidades físicas homogéneas.....30
Tabla 4. Distribución de área por clase de tierra en el departamento de La Guajira.....31
Tabla 5. Tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana.....34
Tabla 6. Distribución de tamaño predial en el departamento de La Guajira.....37
Tabla 7. Rangos de precios comerciales de la tierra rural determinados en el departamento de La Guajira.....38
Tabla 8. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el departamento de La Guajira.....41
Tabla 9. Usos del suelo rural del distrito de Riohacha.....49
Tabla 10. Área y rendimiento de los principales cultivos en Riohacha.....54
Tabla 11. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Riohacha.....57
Tabla 12. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Riohacha.....59
Tabla 13. Usos del suelo rural municipio de Albania.....66
Tabla 14. Área y rendimiento de los principales cultivos en Albania.....73
Tabla 15. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Albania.....75
Tabla 16. Usos del suelo rural municipio de Barrancas.....82
Tabla 17. Área y rendimiento de los principales cultivos en Barrancas.....85
Tabla 18. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Barrancas.....89
Tabla 19. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Barrancas.....91
Tabla 20. Usos del suelo rural del municipio de Dibulla.....97
Tabla 21. Área y rendimiento de los principales cultivos en Dibulla.....100
Tabla 22. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Dibulla.....103
Tabla 23. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Dibulla.....104
Tabla 24. Área y rendimiento de los principales cultivos en Distracción.....110
Tabla 25. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Distracción.....114
Tabla 26. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Distracción.....115
Tabla 27. Usos del suelo rural del municipio de El Molino.....120
Tabla 28. Área y rendimiento de los principales cultivos en El Molino.....123
Tabla 29. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de El Molino.....126
Tabla 30. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de El Molino.....128
Tabla 31. Instituciones educativas y nivel de atención prestada en el municipio de Fonseca 131
Tabla 32. Usos del suelo rural del municipio de Fonseca.....134
Tabla 33. Área y rendimiento de los principales cultivos en Fonseca.....136

Tabla 34. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Fonseca..... 139
Tabla 35. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Fonseca..... 140
Tabla 36. Usos del suelo rural del municipio de Hatonuevo.....146
Tabla 37. Área y rendimiento de los principales cultivos en Hatonuevo.....147
Tabla 38. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Hatonuevo.....149
Tabla 39. Usos del suelo rural del municipio de La Jagua del Pilar.....155
Tabla 40. Área y rendimiento de los principales cultivos en La Jagua del Pilar.....157
Tabla 41. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de La Jagua del Pilar..... 160
Tabla 42. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de La Jagua del Pilar..... 161
Tabla 43. Usos del suelo rural del municipio de Maicao.....166
Tabla 44. Área y rendimiento de los principales cultivos en Maicao.....168
Tabla 45. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Maicao.....171
Tabla 46. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Maicao.....172
Tabla 47. Usos del suelo rural del municipio de Manaure.....177
Tabla 48. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Manaure..... 180
Tabla 49. División político administrativa de San Juan del Cesar.....183
Tabla 50. Usos del suelo rural del municipio de San Juan del Cesar.....187
Tabla 51. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Juan del Cesar.....189
Tabla 52. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Riohacha..... 192
Tabla 53. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de San Juan del Cesar..... 194
Tabla 54. Usos del suelo rural del municipio de Uribia.....200
Tabla 55. Distribución del suelo en uso adecuado y en conflicto de uso en Uribia.....205
Tabla 56. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Uribia.....207
Tabla 57. Distritos de riego y asociaciones beneficiarias presentes en el municipio de Urumita.....211
Tabla 58. Usos del suelo rural del municipio de Urumita.....214
Tabla 59. Área y rendimiento de los principales cultivos en Urumita.....216
Tabla 60. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Urumita.....219
Tabla 61. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Urumita.....220
Tabla 62. Usos del suelo rural del municipio de Villanueva.....224
Tabla 63. Área y rendimiento de los principales cultivos en Villanueva.....227
Tabla 64. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Villanueva.....230
Tabla 65. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Villanueva.....232

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....16
Figura 2. Normatividad del mercado de tierras rurales agropecuarias en Colombia....19
Figura 3. Etapas de abordaje para la caracterización de la dinámica del mercado de tierras rurales en Colombia....22
Figura 4. Informalidad en la tenencia de la tierra en los municipios del departamento de La Guajira....28
Figura 5. Distribución porcentual de municipios por categoría de ruralidad en el departamento de La Guajira....29
Figura 6. Índice de riesgo de victimización por municipio en el departamento de La Guajira 33
Figura 7. Mapa de la red vial del departamento de La Guajira....36
Figura 8. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en el departamento de La Guajira....39
Figura 9. Distribución porcentual del área de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el departamento de La Guajira....40
Figura 10. Mapa de localización municipio de Riohacha....44
Figura 11. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Riohacha....46
Figura 12. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Riohacha....48
Figura 13. Mapa de usos principales del suelo rural del municipio de Riohacha....53
Figura 14. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Riohacha....56
Figura 15. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Riohacha....56
Figura 16. Mapa de localización del municipio de Albania....61
Figura 17. Mapa de la división política municipio de Albania....63
Figura 18. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Albania....63
Figura 19. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Albania....65
Figura 20. Mapa de unidades de reglamentación de uso de suelo del municipio de Albania 72
Figura 21. Mapa de Rangos de precios comerciales de la tierra rural en Albania....74
Figura 22. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Albania....74
Figura 23. Mapa de localización municipio de Barrancas....77
Figura 24. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Barrancas....78
Figura 25. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Barrancas....81
Figura 26. Mapa de uso potencial del suelo rural del municipio de Barrancas....84
Figura 27. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Barrancas....87
Figura 28. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Barrancas....88
Figura 29. Mapa de localización municipio de Dibulla....93
Figura 30. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Dibulla....94
Figura 31. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Dibulla....96
Figura 32. Mapa de usos principales del suelo rural del municipio de Dibulla....99
Figura 33. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Dibulla....101

Figura 34. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Dibulla.....102
Figura 35. Mapa de localización municipio de Distracción.....106
Figura 36. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Distracción.....107
Figura 37. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Distracción.....109
Figura 38. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Distracción.....112
Figura 39. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Distracción. 113
Figura 40. Mapa de localización municipio de El Molino.....117
Figura 41. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en El Molino.....118
Figura 42. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de El Molino.....120
Figura 43. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en El Molino.....124
Figura 44. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en El Molino..... 125
Figura 45. Mapa de localización municipio de Fonseca.....129
Figura 46. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Fonseca.....130
Figura 47. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Fonseca.....133
Figura 48. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Fonseca.....137
Figura 49. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Fonseca..... 138
Figura 50. Mapa de localización municipio de Hatonuevo.....141
Figura 51. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Hatonuevo.....143
Figura 52. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Hatonuevo.....145
Figura 53. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Hatonuevo.....148
Figura 54. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Hatonuevo.....148
Figura 55. Mapa de localización municipio de La Jagua del Pilar.....151
Figura 56. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en La Jagua del Pilar.....152
Figura 57. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de La Jagua del Pilar 154
Figura 58. Mapa de usos principales del suelo rural del municipio de La Jagua del Pilar156
Figura 59. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en La Jagua del Pilar 158
Figura 60. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en La Jagua del Pilar.....159
Figura 61. Mapa de localización municipio de Maicao.....162
Figura 62. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Maicao.....163
Figura 63. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Maicao.....165
Figura 64. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Maicao.....169
Figura 65. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Maicao.....170
Figura 66. Mapa de localización municipio de Manaure.....173
Figura 67. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Manaure.....174

Figura 68. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Manaure.....176
Figura 69. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Manaure.....179
Figura 70. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Manaure.....179
Figura 71. Mapa de localización municipio de San Juan del Cesar.....182
Figura 72. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en San Juan del Cesar.....184
Figura 73. Mapa de localización de los centros de salud en San Juan del Cesar.....184
Figura 74. Mapa de localización de los distritos de riego en San Juan del Cesar.....185
Figura 75. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de San Juan del Cesar 186
Figura 76. Mapa de usos principales del suelo rural del municipio de San Juan del Cesar 187
Figura 77. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Juan del Cesar 191
Figura 78. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Juan del Cesar.....191
Figura 79. Mapa de localización municipio de Uribía.....195
Figura 80. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Uribia.....197
Figura 81. Distribución de asociaciones por tipo de actividad productiva en Uribia.....198
Figura 82. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Uribia.....199
Figura 83. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Uribia.....206
Figura 84. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Uribia.....206
Figura 85. Mapa de localización municipio de Urumita.....209
Figura 86. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Urumita.....210
Figura 87. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Urumita.....213
Figura 88. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Urumita.....218
Figura 89. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Urumita.....218
Figura 90. Mapa de localización municipio de Villanueva.....221
Figura 91. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Villanueva.....222
Figura 92. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Villanueva.....224
Figura 93. Mapa de usos principales del suelo rural del municipio de Villanueva.....226
Figura 94. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Villanueva.....229
Figura 95. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Villanueva.....229

Lista de siglas y abreviaturas

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

Glosario

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

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

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

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

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

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

Divipola: nomenclatura estandarizada, diseñada por el DANE para la identificación de Entidades Territoriales (departamentos, distritos y municipios), Áreas No Municipalizadas y Centros Poblados, mediante la asignación de un código numérico único a cada una de estas unidades territoriales (DANE, n.d.).

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

Isócrona: una superficie continua donde a cada punto se le asigna el tiempo que tardaría en llegar desde el sitio de interés hasta el centro urbano (DNP, 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, 2023).

Introducción

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

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.

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 La Guajira, 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 determinar 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.

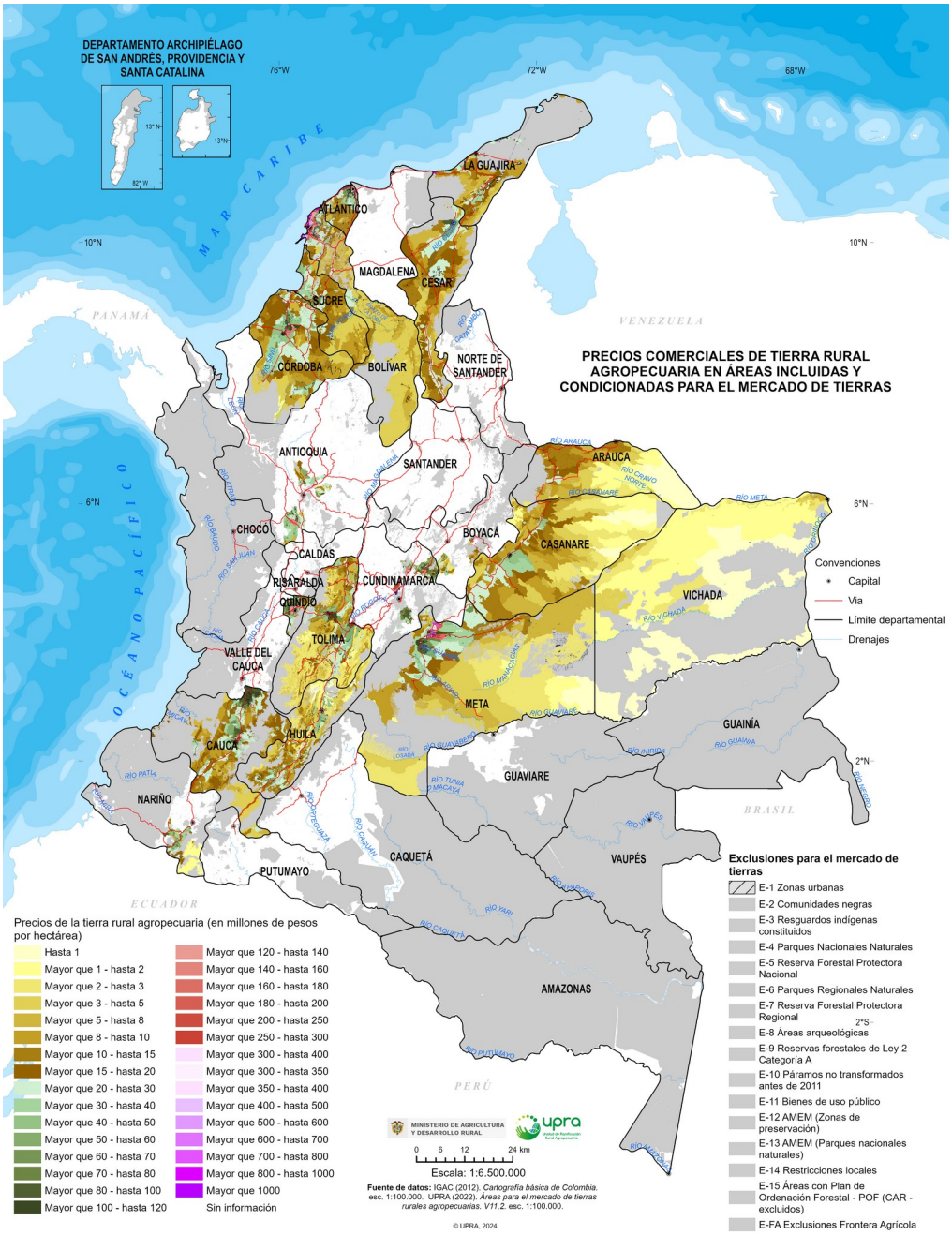
A partir de lo anterior, la UPRA ha denominado la regularización del mercado de tierras al conjunto de intervenciones estatales tendientes a: a) facilitar el acceso y la retención de la tierra a los sujetos beneficiarios de las políticas de tierras rurales; b) definir las densidades rurales; c) reducir 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 la información capturada por métodos directos, indirectos y colaborativos acorde con la Escala 1.100.000 del presente estudio para fines de zonificación para la planificación rural agropecuaria

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.

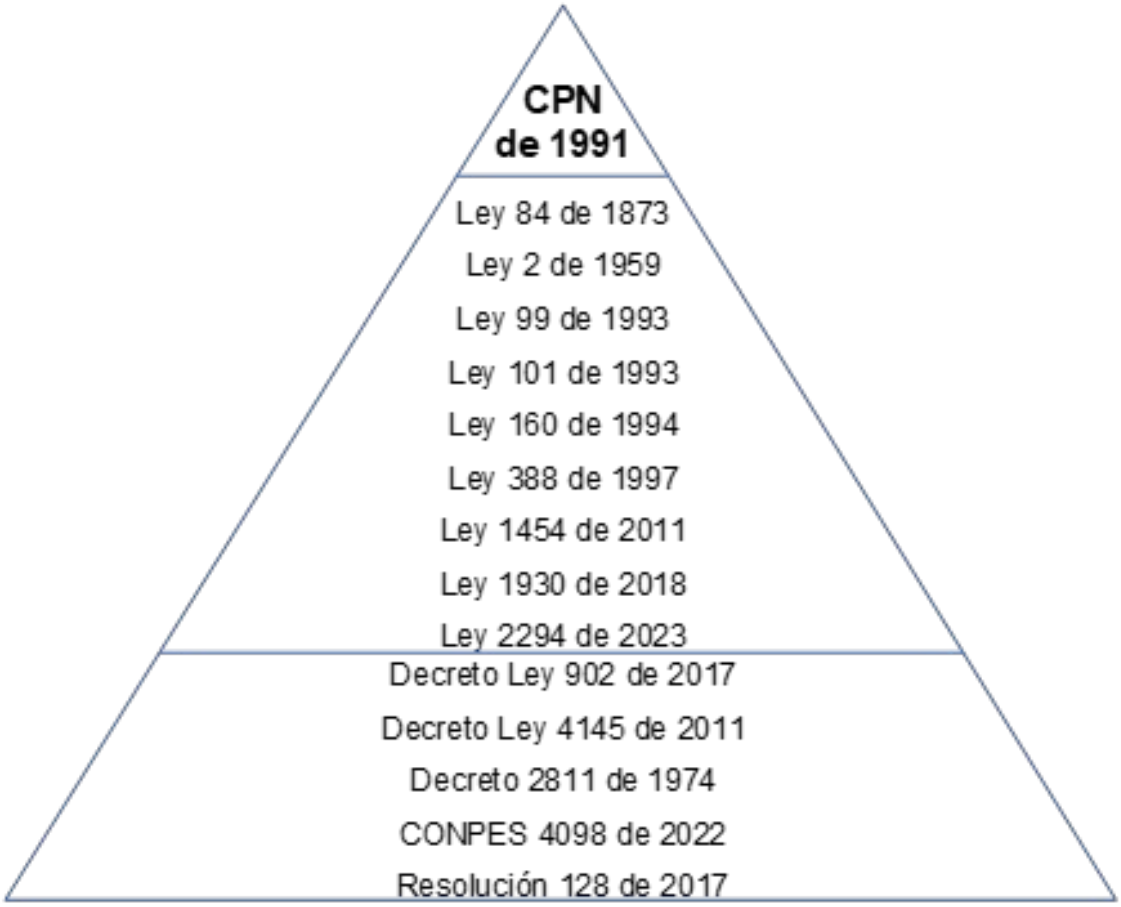
La propiedad en su carácter ecológico con prevalencia del interés general es de suma importancia para la definición del mercado de tierras rurales agropecuarias en Colombia, en punto a las exclusiones legales**.** Estas exclusiones son áreas donde "presentan restricciones legales que impiden que se puedan 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.

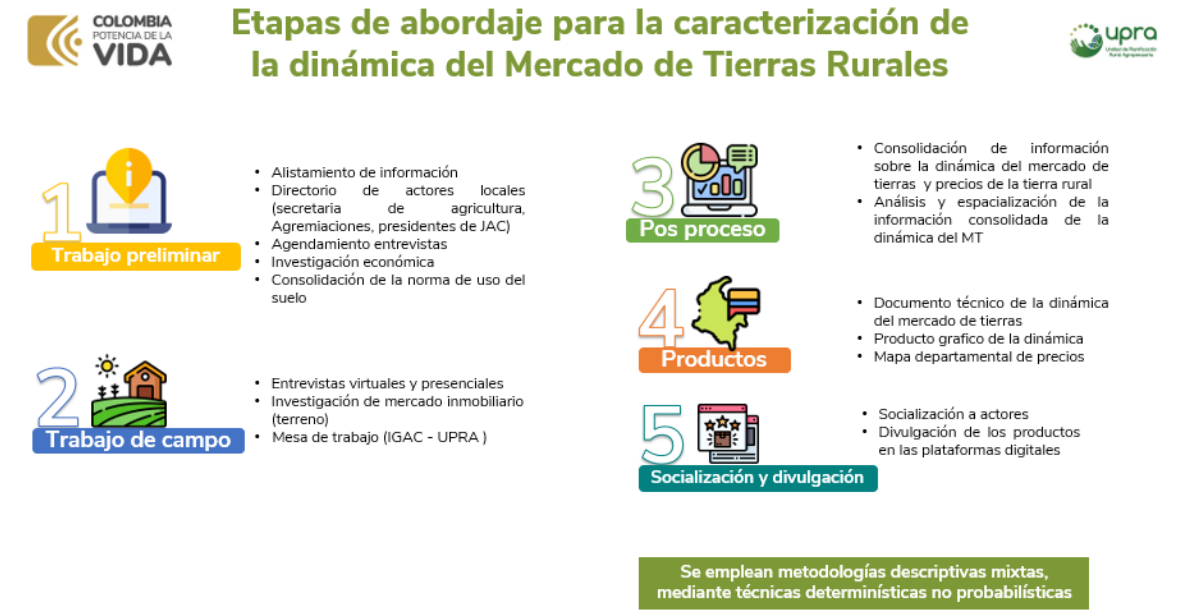
La caracterización de la dinámica del mercado de tierras rurales plantea para su desarrollo metodológico cinco etapas que atienden operativa y secuencialmente dichos objetivos. En la primera etapa se realiza la consolidación y alistamiento de los insumos base y se desarrollan métodos indirectos de captura 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 se zonifica por medio de polígonos que pretenden reflejar características similares de la dinámica del mercado.

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

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

La investigación ha contado con la participación de actores que inciden directamente en el territorio y en el mercado de tierras rurales, desde la etapa uno (trabajo preliminar), hasta la etapa cinco (socialización y divulgación). A modo gráfico, la siguiente figura ilustra el proceso metodológico por cada etapa de abordaje:

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



Fuente: UPRA (2023).

4.1. Trabajo preliminar

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

Dentro de la primera dimensión de tipo contextual se hace necesario la interpretación y análisis de variables como: Unidades Físicas Homogéneas, Índice de apropiación del agua, accesibilidad (tipo de vía, estado de conservación y cobertura), isócronas (tiempos a la cabecera municipal más cercana), zonas de alto riesgo (remoción en masa e inundación), tendencias de valor (expresados a través de los avalúos catastrales), índice de cobertura de servicios públicos rurales (principalmente de energía eléctrica y acueducto), categorías de ruralidad y problemas de orden público. Por su parte, la dimensión de ordenamiento de la propiedad rural permite hacer análisis a partir de la distribución del tamaño predial, la clasificación del índice de informalidad en la tenencia de la tierra y el enfoque diferencial, entendido este último como la vinculación de los actores agrarios en los eslabones que conforman las cadenas productivas y que dinamizan o estabilizan el mercado de las tierras en Colombia. La tercera dimensión permite comprender la relación de los elementos que hacen parte del ordenamiento territorial, entre los que se destacan la clasificación normativa de usos del suelo, las áreas que han sido identificadas como reserva campesina, los distritos de adecuación de tierras y las áreas de desarrollo restringido. Las variables que hacen parte del ordenamiento productivo, como cuarta y última dimensión sobre la que se

hace alistamiento de información, relacionan alternativas productivas, zonificaciones de aptitud, agro logística y zonas de reconversión productiva que se hayan identificado en cada territorio. Todo lo anterior plasmado mediante salidas cartográficas, alfanuméricas y estadísticas que permiten una primera aproximación a la caracterización del mercado de tierras en cada municipio.

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

Además de las cuatro dimensiones que hacen parte de la fase de alistamiento de insumos, la quinta dimensión de la dinámica del mercado de tierras pretende sintetizar las relaciones existentes entre las variables y las dimensiones 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. Posproceso

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

económica como elemento sintetizador de las relaciones existentes entre las dimensiones de la dinámica.

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

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

4.4. Productos

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

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

4.5. Socialización y divulgación

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

5. Caracterización de la dinámica del mercado de tierras rurales

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

5.1. Dinámica del mercado de tierras rurales del departamento de La Guajira

Con base en la siguiente definición se pretende describir la dinámica del mercado de tierras rurales a partir de la interacción de las variables que hacen parte de las dimensiones del mercado de tierras, no solo entendidas como la oferta, la demanda y el precio sino las relaciones que existen entre las dimensiones y procesos que describe la Tabla 1.

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

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

N°	DIMENSIONES	PROCESOS	VARIABLES
1	**CONTEXTUAL**	Mercado de Tierras	• Unidades Físicas Homogéneas • Apropiación del agua • Accesibilidad (vías, estado y cobertura). • Isócronas (tiempos a la cabecera municipal más cercana) • Zonas de alto riesgo (remoción en masa, inundación) • Tendencias de valor (avalúos catastrales) • Cobertura de servicios públicos rurales (energía eléctrica, acueductos) • Categorías de ruralidad • Problemas de orden publico
2	**ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD**	Distribución Predial	• Tamaño predial
		Regularización	•Índice de informalidad
		Enfoque Diferencial	• Mujer rural • Joven rural • Población mayor

N°	DIMENSIONES	PROCESOS	VARIABLES
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 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 quince (15) municipios que conforman del departamento de La Guajira.

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

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

Es una estimación del grado de informalidad de la tenencia de la tierra rural en Colombia, que permite identificar y delimitar áreas con posible presencia de informalidad a nivel predial, y sirve de insumo técnico en el proceso de planificación del ordenamiento social y productivo de la propiedad rural del país (UPRA, 2020b).

Mediante el análisis de la investigación en cada uno de los municipios se determinó que, en el departamento de La Guajira, 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.

En el departamento de La Guajira predominan los rangos de informalidad mayores al 50%, dado que el 53,33% de los predios se ubica en el rango de informalidad entre el 50 – 75% y el 26,67% entre el 75 al 100% de informalidad, con esto, se tiene que por una parte hay una gran masa de predios que no aparecen en los registros catastrales y por otra son predios que se encuentran por fuera del mercado inmobiliario y se reduce la oferta y el atractivo para realizar transacciones con este requisito, condición que exige el comprador externo y que son la garantía del derecho pleno de la titularidad, afectando la libre oferta y demanda de predios.

Con relación al precio se observa que en el municipio que tiene el rango de informalidad entre el 0 – 25% el valor predominante es mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea en un 41,59%, mientras que en el municipio de Uribía cuyo rango de informalidad se sitúa entre el 75 – 100% el rango de valor que predomina es mayor que 8 – hasta 10 millones de pesos por hectárea, notándose una ligera influencia en el mercado de tierras si se tuviera en cuenta solamente este factor

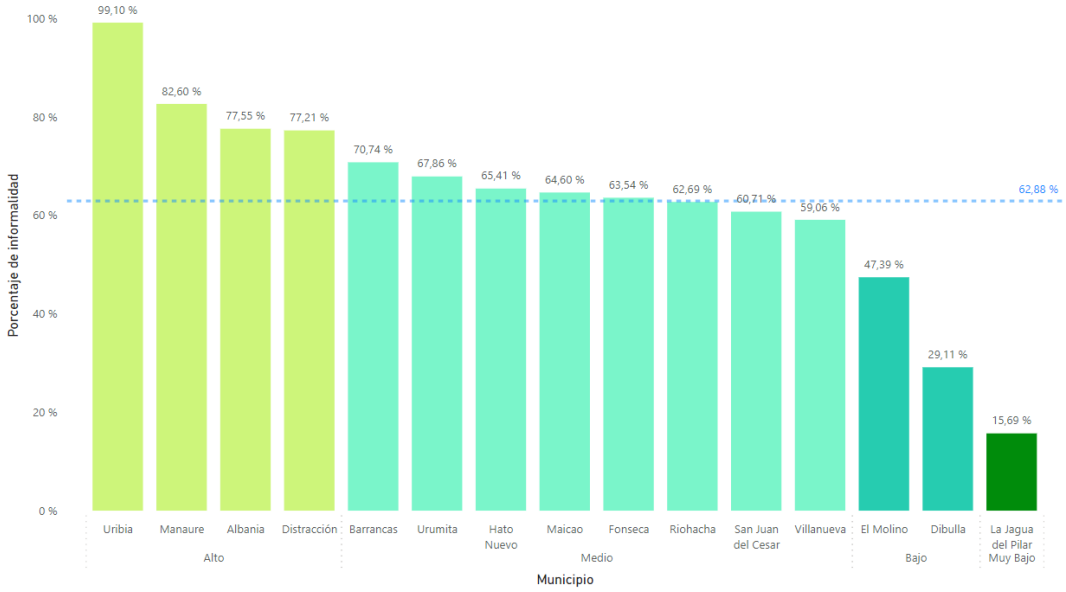
La tenencia de la tierra influye notablemente en el valor unitario del suelo, ya que hay informalidad (carencia de títulos), lo que ocasiona una baja oferta inmobiliaria y el mercado de predios se hace entre familiares y vecinos, donde predominan figuras no traslaticias de dominio como la carta venta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

Para el año 2023, el departamento de La Guajira cuenta con un promedio 62,88% de informalidad en la tenencia de la tierra. De los 15 municipios sobre los cuales se calculó el índice, 4 presentan informalidad mayor que 75% hasta 100%, 8 municipios en el rango mayor que 50% hasta 75%, 2 en el rango mayor que 25% hasta 50% y 1 municipio menor que el 25%. El departamento presenta tendencia a la informalidad superior al 50%, aparentemente por la monopolización de las tierras en cabeza de los grandes terratenientes, por factores como el desconocimiento de la realización de estos trámites,

costumbres creadas, costos asociados a la legalización de los títulos. El 54,3% de los predios son micro fundíos o sea menores de 3 hectáreas, y solamente representan el 0,37% del área de las tierras incluidas y condicionadas del mercado de tierras.

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

Figura 4. Informalidad en la tenencia de la tierra en los municipios del departamento de La Guajira



Fuente: UPRA (2024).

5.1.1.2. **Categoría De Ruralidad.**

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

En el departamento de La Guajira 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/km^2).
- **Rural**

Corresponde a los municipios que tienen cabeceras de menor tamaño (menos de 25.000 habitantes) y presentan densidades poblacionales intermedias (entre 10 hab/km^2 y 100 hab/km^2).

- **Rural disperso**
  Son aquellos municipios y áreas no municipalizadas (ANM) que tienen cabeceras pequeñas y densidad poblacional baja (menos de 50 hab/km^2).

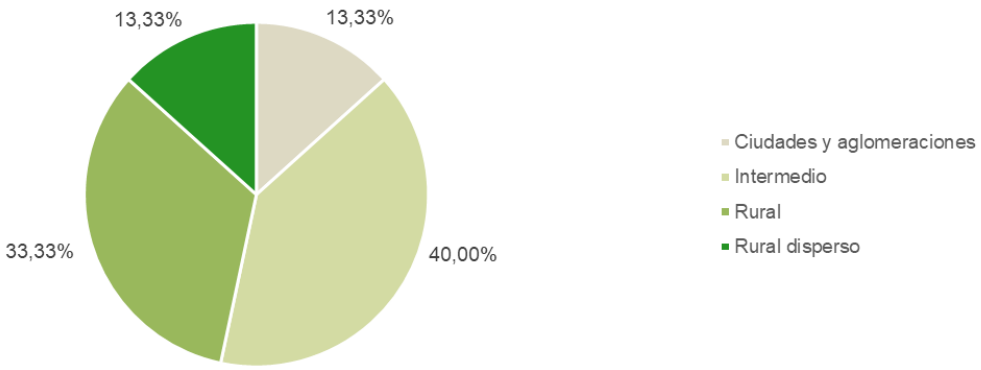
En el Departamento de La Guajira la ruralidad se distribuye de la siguiente manera:

Tabla 2. Categorías de ruralidad en los municipios del departamento de La Guajira

Categoría de Ruralidad	Municipio
Ciudades y aglomeraciones	Maicao
	Riohacha
Intermedio	Distracción
	Fonseca
	Hato Nuevo
	Manaure
	Urumita
	Villanueva
Rural	Albania
	Barrancas
	El Molino
	La Jagua del Pilar
	San Juan del Cesar
Rural disperso	Dibulla
	Uribia

Fuente: UPRA (2024).

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



Fuente: UPRA (2024).

Predominan los municipios con ruralidad intermedia con un 40% de participación sobre el total del departamento, les siguen los municipios rurales con 33,33% y finalmente, con el

13,33% cada una, lo municipios clasificados en las categorías de ruralidad rural disperso y ciudades y aglomeraciones.

Con relación al mercado de tierras se observa que en los dos municipios de la categoría ciudades y aglomeraciones donde se presentan las condiciones más propicias en cuanto a infraestructura, servicios y demás factores que propician el bienestar y desarrollo igualmente presentaran las mejores condiciones para el mercado de tierras si bien es cierto se dan todos los rangos de precios agropecuarios, el rango de valor predominante es mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea en un 44,75% siendo este uno de los menores valores encontrados en el estudio.

Si se toman los municipios que se encuentran en la categoría de rural disperso. (Dibulla y Uribia) encontramos que se restringe un poco la oferta de precios para acceso a la tierra y que el valor predominante es el mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea en un 33,73%, lo cual indica que no hay una tendencia que indique influencia directa de esta variable en el mercado de tierras.

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

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

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

Tabla 3. Clasificación de las unidades físicas homogéneas

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

Fuente: UPRA (2021b)

Se utilizó los rangos 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 la dinámica del mercado inmobiliario de suelo rural en el departamento de La Guajira. Los suelos predominantes en el departamento corresponden a la clase 11 con rango de valor potencial de 19 a 26 puntos, representando cerca del 21% del área total incluida y condicionada de las áreas para el mercado de tierras rurales. Estas clases de tierras están catalogadas como malas a muy malas por presentar limitantes que dificultan el establecimiento y desarrollo de sistemas productivos, esto se ve reflejado en las siguientes tablas:

Tabla 4. Distribución de área por clase de tierra en el departamento de La Guajira

Valor Potencial	Área (ha)	%
25	45.459,90	6,50%
58	37.563,30	5,40%
55	36.295,20	5,20%
49	32.967,20	4,70%
33	32.541,40	4,70%
67	31.235,70	4,50%
Total	**694.144,40**	**100,00%**

Clase de tierra	Área (ha)	%
11	144.340,60	20,80%
10	113.357,30	16,30%
6	101.441,60	14,60%
9	89.310,60	12,90%
8	62.467,10	9,00%
7	50.802,50	7,30%
Total	**694.144,40**	**100,00%**

Fuente: UPRA (2024).

Los suelos más fértiles se ubican en la parte sur oriental (Baja Guajira) del departamento principalmente en los municipios de San Juan del Cesar, Fonseca, El Molino y Villa Nueva, con predominio de suelos clase 6 que comprende valores potenciales de 53 a 58 puntos, estas clases de tierras entran catalogadas como de mediana productividad, aun cuando estos municipios también cuentan con suelos de menor calidad y rangos de valor potencial más bajos.

Al analizar desde el punto de vista del mercado de tierras se observa que el rango de valor potencial predominante es el 27 a 34 puntos que corresponde a tierras clase diez (10) en un 25,79%, con valor mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea, las mejores tierras presentes en el estudio correspondientes a la clase 4 con rango de valor potencial entre 64 a 69 puntos se encuentran en un 6,04% y su valor se ubica en el rango mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea, el otro tipo de tierra que se encuentra son las de clase 6 con rango de valor potencial de 53 a 58 puntos, se encuentran en un 22,11% del territorio y sus valores son diferenciales entre mayor a 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea, mayor que 30 hasta 40 millones hasta mayor que 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea, mostrando que la calidad de las tierras si tiene influencia en el mercado de la región.

5.1.1.4. **Dinámica de la Economía en La Guajira**

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

La agricultura y la explotación forestal no es el renglón más importante de la actividad económica del departamento ya que la mayor parte del territorio de La Guajira es árido o semiárido, en algunas zonas no hay vegetación y el agua es escasa, son zonas desérticas.

La baja humedad y escases del agua en los sectores denominados Media y Baja Guajira influyen en que la producción agrícola no se desarrolle de una manera más eficiente, por esta razón la mayor producción agrícola y pecuaria del departamento se desarrolla en la Baja Guajira, influenciada por los ríos que nacen en la Sierra Nevada de Santa Marta y la Serranía del Perijá.

El departamento cuenta con abundantes recursos naturales entre los que se destaca la minería y el gas natural, así como la sal marina, alrededor de cuya explotación operan empresas como Cerrejón S.A., Ecopetrol, Chevron, Promigas y Salinas de Manaure, este renglón genera un sistema general de regalías que beneficia a muchos de los municipios del departamento. Dentro de las demás actividades económicas, se destacan la ganadería, el comercio y el turismo.

La zona carbonífera de La Guajira se concentra en los municipios de Albania, Barrancas y Hatonuevo, denominada geológicamente como Formación Cerrejón, ubicada sobre la cuenca del río Ranchería. Los municipios de Riohacha y Manaure son los que más se destacan en la producción de gas natural, ya que cuentan con importantes yacimientos.

Por su parte la extracción de sal marina se encuentra principalmente en el municipio de Manaure. La Guajira es un departamento de Colombia muy apetecido por nacionales y extranjeros como destino turístico, ya que cuenta con desierto, playas, mar y biodiversidad por encontrarse entre dos majestuosas serranías: la Sierra Nevada de Santa Marta y la Serranía del Perijá, lo que hace que se pueda disfrutar de variedad de climas y paisajes.

En la alta Guajira (Municipio de Uribia) se ubican algunos de los sitios de más afluencia turística como el Cabo de la Vela, playa Arcoíris, Punta Gallinas (el punto más norte de Suramérica), las Dunas del Taroa, Bahía Honda, Bahía Portete, el Parque Nacional Natural La Macuira, entre otros.

En la capital de La Guajira se pueden encontrar sitios como el Santuario de Flora y Fauna Los Flamencos, ubicado en el corregimiento de Camarones. También se puede disfrutar de sus playas, el malecón, el muelle y el centro, sin dejar de apreciar las coloridas artesanías. Por su parte, Manaure es reconocido por sus salinas marítimas, donde se aprecian los pilones de sal. Además, cuenta con playas ubicadas en corregimientos como Mayapo.

Finalmente, en Dibulla: el sitio turístico más reconocido es el corregimiento de Palomino, pero también tiene otros como Mingueo, La Punta de los Remedios, Las Flores, entre otros.

5.1.1.5. **Riesgo de Victimización**

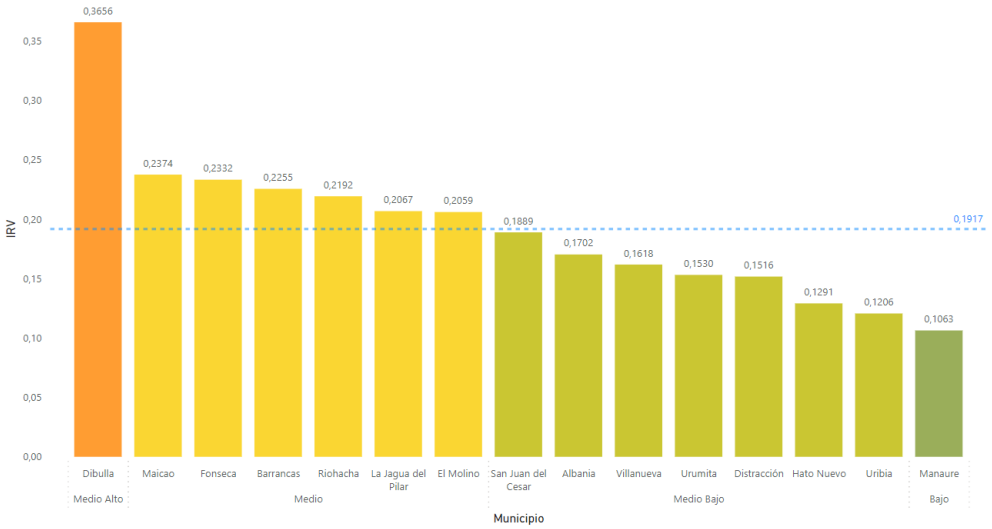
Teniendo en cuenta las definiciones de riesgo de victimización de La Unidad para las Víctimas el Riesgo es “la posibilidad de que una amenaza en un lugar y tiempo determinado se convierta en una violación efectiva a un derecho fundamental” y la victimización es comprendida como “las acciones o sucesos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

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

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

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

Figura 6. Índice de riesgo de victimización por municipio en el departamento de La Guajira



Fuente: UPRA (2024).

Para el año 2023, el departamento de La Guajira cuenta con un promedio de índice de victimización 0,1917 (medio Bajo). De los 15 municipios sobre los cuales se calculó el índice, 1 presenta IRV del 0.3656 (Alto), 6 municipios entre el 0.2029 y el 02374 (Medio), 7 entre el 0,1206 y el 0,1889 (Medio Bajo) y 1 en el IRV 0,1063 (Bajo).

El índice de victimización del departamento de La Guajira se encuentra en un promedio medio bajo 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.

Se destaca que en el municipio de Manaure que presenta el IRV catalogado como bajo el rango de precio predominante es mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea, mientras que, en los municipios con un índice de riesgo de victimización Medio, como el caso del municipio de Riohacha el rango de precio predominante es mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea, y el valor más alto que se presenta es mayor que 50 hasta 60 millones de pesos por hectárea.

En los municipios con IRV Medio Alto se observa que el rango de precio predominante es mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea y el mayor valor que se encuentra en esta zona corresponde al rango de precios mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea. Por lo tanto, si se puede considerar que se presenta influencia de este indicador en el mercado de tierras de la región, aunque no es una variable con altas variaciones en términos de precios comerciales de la tierra.

5.1.1.6. 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 con 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, 2021c).

Tabla 5. Tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana

Tiempo a la cabecera (horas)	Área (ha)	%
Menor a 1	353.321,90	50,90%
Entre 1 y 2	225.783,30	32,50%
Entre 2 y 3	67.491,40	9,70%
Total	**694.144,40**	**100,00%**

Fuente: UPRA (2024).

En el departamento de La Guajira el tiempo de desplazamiento que más predomina desde los diferentes sectores rurales a las cabeceras urbanas es Menor a 1 hora equivalente al 50,90%, seguido por un tiempo de recorrido de entre 1 y 2 horas que corresponde al 32,50%, le sigue el tiempo en desplazamiento entre 2 y 3 horas equivalente a 9,70%. El porcentaje restante, está compuesto por los otros rangos de tiempos que alcanzan inclusive entre 7 y 8 horas de recorrido constituyéndose en los sitios más alejados de departamento.

Al analizar la influencia de esta variable en los precios comerciales de la tierra, se encuentra que los menores valores se dan en los sectores en donde el tiempo requerido para el desplazamiento a la cabecera urbana más cercana es entre 2 y 3 horas, seguido de las zonas en donde el tiempo requerido para el desplazamiento es entre 1 y 2 horas, cosa contraria ocurre con los mayores valores encontrados en el estudio en donde observamos que en los sectores en donde los tiempos empleados para el desplazamiento a la cabecera urbana más cercana es menor a 1 hora se dan los mayores valores encontrados en el estudio, desde el rango de precio mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea hasta el mayor rango de precio agropecuario encontrado que es el mayor que 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea, encontrándose una relación directa y significativa con relación a esta variable en el precio de la tierra de la zona de estudio.

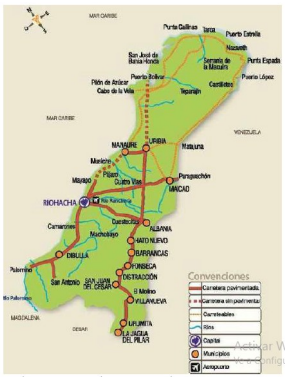
La preferencia de recorrido de los pobladores rurales se hace hacia los cascos urbanos del mismo municipio, por esta razón priman los desplazamientos menores de una hora ya que las distancias recorridas no son muy amplias aun cuando las vías terciarias son escasas y en mal estado de conservación. Si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

Según Plan Departamental De Desarrollo De La Guajira 2020-2023, y "*según la información reportada por la Gobernación, sólo el 28% de las vías departamentales se encuentran pavimentadas, y el 40% están en afirmado, lo que indica un déficit muy grande en movilidad departamental"*(Gobernación de La Guajira, 2020, p. 317).

5.1.1.7. **Conectividad en el Norte de La Guajira**

Gran parte de la población indígena del departamento habita en el Municipio de Uribia, el cual tiene una extensión de 7.904 km2, en su mayoría desértico, y con una densidad poblacional de 24,05 hab/km2. El 95,3% de la población de este municipio vive en zonas áridas y semiáridas y presenta muy altas condiciones de pobreza y necesidades básicas insatisfechas. Al no contar con una red de vías pavimentadas, el recorrido en estas áreas requiere de muy largos trayectos en vehículos automotores, y en épocas de lluvias es imposible acceder a grandes áreas de esta región (Gobernación de La Guajira, 2020).

Figura 7. Mapa de la red vial del departamento de La Guajira



Fuente: Gobernación de La Guajira (Gobernación de La Guajira, 2020)

5.1.1.8. **Conectividad en el Sur de La Guajira**

Las vías de esta región conectan al norte y centro del Departamento con el Departamento del Cesar y el centro del país. La región del sur de La Guajira, además, presenta condiciones extraordinarias para el sector agropecuario. Sin embargo, el mal estado de la vía principal entre los municipios de Riohacha, Albania y Distracción impide tener un mayor acceso a mercados y aprovechar los activos endógenos de la zona para impulsar el agro y el turismo (Gobernación de La Guajira, 2020)

5.1.1.9. **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.

Con relación al tamaño predial en el departamento de La Guajira predomina la mediana propiedad o sea predios con rangos de área de 20 ha hasta 200 ha en un 43,83%, seguido de los microfundios con un 21,69% o sea predios con áreas entre 0 y 3 hectáreas, los minifundios ocupan el 16,57% del total de predios, y los latifundios que corresponden a predios mayores a 200 ha ocupan el 4,04%, esto con lleva a pensar que en La Guajira se encuentra un número considerable de predios en el que se pueden desarrollar proyectos productivos de escala, situación que en parte beneficia el mercado de tierras y los proyectos que se puedan desarrollar orientados a la producción del sector agro.

En cuanto a la influencia que pueda tener el tamaño en el precio de la tierra no es una determinante clara, dado que, los valores más bajos del mercado se encuentran en rangos de área mayor a 20 ha hasta 50 ha y los dos mayores valores de la tierra de uso agropecuario se dan en predios con área mayor a 20 hasta 100 hectáreas y para los menores tamaños o sea en predios de hasta 0,5 ha solamente aparece en el rango mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea. En el departamento de La Guajira el tamaño predial que predomina es el de mayor a 20 ha – hasta 50 ha con un total de 3.118 predios equivalente al 22,23% de la totalidad de los predios cubriendo un área de 102.753,30 ha que corresponden al 15,66% del áreas condicionadas e incluidas en el mercado de tierras rurales.

Tabla 6. Distribución de tamaño predial en el departamento de La Guajira

Tamaño predial	No. Predios	%
D1.Mayor a 20 ha - hasta 50 ha	3.118	22,23%
D2.Mayor a 50 ha - hasta 100 ha	1.983	14,14%
C1.Mayor a 10 ha - hasta 20 ha	1.943	13,86%
A1.Hasta 0,5 ha	1.618	11,54%
B2.Mayor a 5 ha - hasta 10 ha	1.496	10,67%
D3.Mayor a 100 ha - hasta 200 ha	1.046	7,46%
A3.Mayor a 1 ha - hasta 2,5 ha	840	5,99%
B1.Mayor a 3 ha - hasta 5 ha	828	5,90%
E1.Mayor a 200 ha - hasta 500 ha	481	3,43%
A2.Mayor a 0,5 ha - hasta 1 ha	352	2,51%
A4.Mayor a 2,5 ha - hasta 3 ha	232	1,65%
E2.Mayor a 500 ha - hasta 1000 ha	62	0,44%
E3.Mayor a 1000 ha - hasta 2000 ha	17	0,12%
E4.Mayor a 2000 ha - hasta 5000 ha	6	0,04%
E5.Mayor a 5000 ha - hasta 10000 ha	1	0,01%
Total	**14.023,00**	**100,00%**

Tamaño predial	Área (ha)	%
D3.Mayor a 100 ha - hasta 200 ha	144.177,94	21,98%
D2.Mayor a 50 ha - hasta 100 ha	141.787,68	21,61%
E1.Mayor a 200 ha - hasta 500 ha	138.321,25	21,09%
D1.Mayor a 20 ha - hasta 50 ha	102.753,30	15,66%
E2.Mayor a 500 ha - hasta 1000 ha	39.419,56	6,01%
C1.Mayor a 10 ha - hasta 20 ha	28.677,89	4,37%
E3.Mayor a 1000 ha - hasta 2000 ha	22.649,28	3,45%
E4.Mayor a 2000 ha - hasta 5000 ha	16.101,29	2,45%
B2.Mayor a 5 ha - hasta 10 ha	10.881,41	1,66%
E5.Mayor a 5000 ha - hasta 10000 ha	5.390,32	0,82%
B1.Mayor a 3 ha - hasta 5 ha	3.300,77	0,50%
A3.Mayor a 1 ha - hasta 2,5 ha	1.441,65	0,22%
A4.Mayor a 2,5 ha - hasta 3 ha	639,84	0,10%
A2.Mayor a 0,5 ha - hasta 1 ha	255,07	0,04%
A1.Hasta 0,5 ha	210,15	0,03%
Total	**656.007,40**	**100,00%**

Fuente: UPRA (2024).

Del cuadro anterior se puede inferir que los tamaños prediales con mayor área y representatividad en la ofertas y transacciones del mercado de tierras en La Guajira se

encuentran en el rango Mayor a 100 ha – hasta 200 ha y son destinadas principalmente para actividades agropecuarias y mineras.

Hay un número importante de predios en el rango mayor a 20 ha. - hasta 50 ha equivalente a cerca del 22% 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.

En los rangos de tamaño predial de hasta 2,5 ha equivalente al 20% 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 donde la cantidad de predios es predominante en el rango de precios comerciales mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea. En términos generales, análisis por número de predios se evidencia una correlación inversamente proporcional entre el precio de la tierra y el rango de tamaño predial, es decir, a menor tamaño los precios de la tierra tienden a ser más altos y en contraste, aquellos que presentan las mayores áreas son identificados con precios comerciales que se ubican en los rangos más bajos.

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

Los precios de la tierra rural se determinaron principalmente mediante la utilización de datos producto de entrevistas semiestructuradas a diferentes actores idóneos en el departamento (UMATA, Secretaria de Desarrollo Agropecuario, Secretaria de Planeación, agremiaciones agropecuarias, asociaciones y el IGAC) relacionados con las dinámicas del comportamiento del mercado de tierras rurales. Este estudio se complementó con avalúos realizados por el IGAC y mercado inmobiliario de ofertas del sector consultadas en diferentes páginas web. Posteriormente se realizó la caracterización del territorio en cada uno de los municipios del departamento de La Guajira 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 15 municipios que conforma el departamento de La Guajira. La siguiente tabla resume los rangos determinados.

Tabla 7. Rangos de precios comerciales de la tierra rural determinados en el departamento de La Guajira

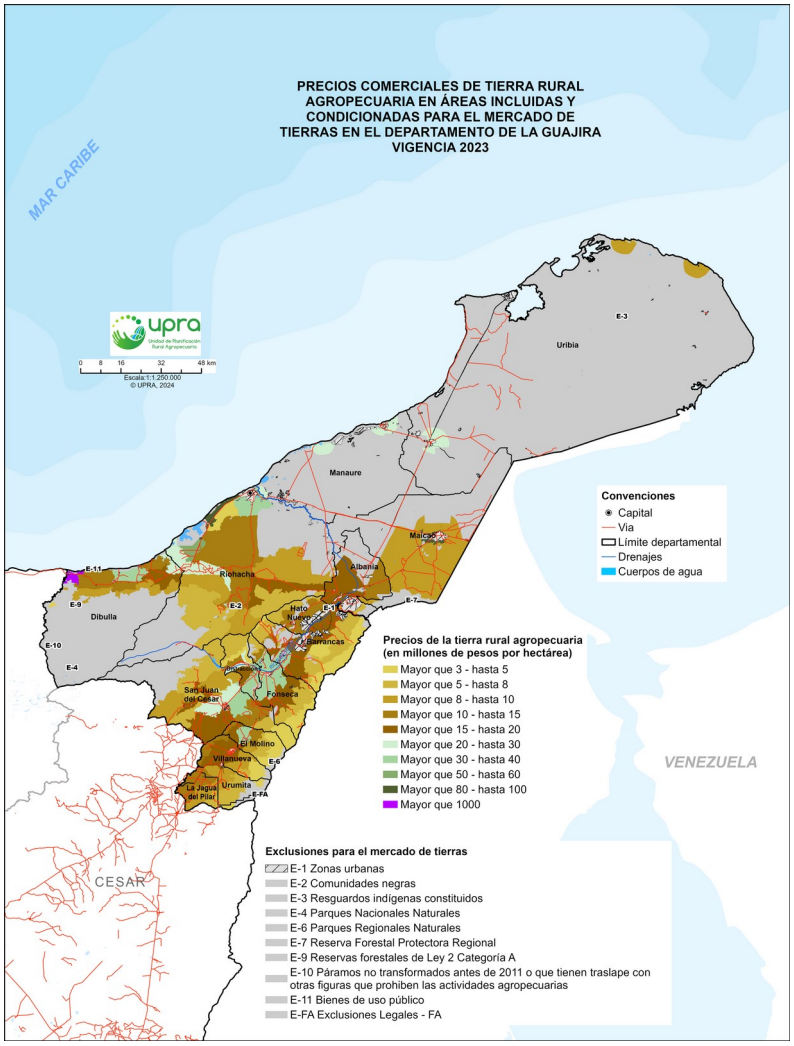
Rango de precios (millones de pesos por ha)
Mayor que 3 - hasta 5
Mayor que 5 - hasta 8
Mayor que 8 - hasta 10
Mayor que 10 - hasta 15
Mayor que 15 - hasta 20
Mayor que 20 - hasta 30
Mayor que 30 - hasta 40
Mayor que 50 - hasta 60

Rango de precios (millones de pesos por ha)
Mayor que 80 - hasta 100
Mayor que 1000

Fuente: UPRA (2024).

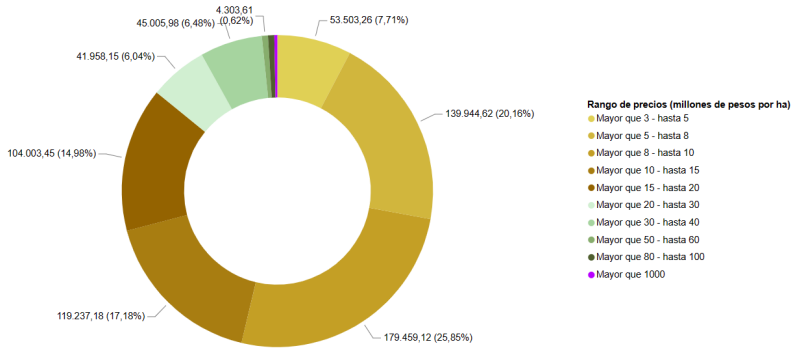
A continuación, se presenta una gráfica y un cuadro con la descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el departamento de La Guajira, es decir la influencia de cada una de las variables formadoras del precio en este departamento.

Figura 8. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en el departamento de La Guajira



Fuente: UPRA (2024).

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



Fuente: UPRA (2024).

Tabla 8. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el departamento de La Guajira.

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Índice de Informalidad en la Tenencia de la Tierra Rural Promedio Departamental	Categoría De Ruralidad Predominio Departamental	Rango de Valor Potencial	Clase De Tierra	Riesgo de Victimización Promedio Departamental	Las Isócronas a Cabeceras Urbanas	Distribución de Tamaño Predial
Mayor que 3 - hasta 5	**53.503,26**	62,80%	Intermedio	19 a 26 Puntos	11	0,1917 (medio Bajo)	Entre 2 y 3 horas	Mayor a 20 hasta 50 ha
Mayor que 5 - hasta 8	**139.944,62**			19 a 26 Puntos	11		Entre 1 y 2 horas	Mayor a 20 hasta 50 ha.
Mayor que 8 - hasta 10	**179.459,12**			35 a 40 Puntos	09		Entre 1 y 2 horas	Mayor a 20 hasta 50 ha.
Mayor que 10 - hasta 15	**119.237,18**			47 a 52 Puntos	10		Menor a 1 horas	Mayor a 20 hasta 50 ha.
Mayor que 15 - hasta 20	**104.003,45**			53 a 58 Puntos	06		Menor a 1 horas	Mayor a 20 hasta 50 ha.
Mayor que 20 - hasta 30	**41.958,15**			64 a 69 Puntos	04		Menor a 1 horas	Mayor a 20 hasta 50 ha.
Mayor que 30 - hasta 40	**45.005,98**			53 a 58 Puntos	06		Menor a 1 horas	Hasta 0,5 ha.
Mayor que 50 - hasta 60	**4.303,61**			35 a 40 Puntos	09		Menor a 1 horas	Mayor a 50 hasta 100 ha.
Mayor que 80 - hasta 100	**4.493,13**			53 a 58 Puntos	06		Menor a 1 horas	Mayor a 50 hasta 100 ha.
Mayor que 1000	**2.235,90**			19 a 26 Puntos	11		Menor a 1 horas	Hasta 0,5 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 25,85% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras, abarcando 179.459,12 hectáreas, con índice de informalidad promedio del 62,80%, categoría de ruralidad Intermedio, con rango de valor potencial de 35 a 40 puntos, clase de tierra 09 (son tierras regulares de productividad media) con predominio de actividad económica agropecuaria, riesgo de victimización medio bajo, tiempos de desplazamientos inferiores a 2 horas y en general predios con áreas que oscilan en el rango mayor a 50 ha - hasta 100 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 La Guajira es precaria dada la insuficiencia de la red de carreteras y otras modalidades de transporte que ocasiona demoras en los desplazamientos y elevan los precios de los fletes, además por la escasez en los suministros de servicios públicos y de telecomunicaciones. Los precios de la tierra rural estan influenciados por la cercanía a las vías de acceso y a los cascos urbanos. A mejor accesibilidad y ubicación los valores unitarios de la tierra rural son más altos y viceversa.

En la Baja Guajira compuesta por los municipios Albania, Barrancas, Distracción, Fonseca, Hatonuevo, El Molino, La Jagua del Pilar, San Juan del Cesar, Urumita y Villanueva, las vías principales se encuentran en mejor estado de conservación y los desplazamientos son más cortos debido a la cercanía entre estos, a pesar las pocas vías terciarias y el mal estado de las mismas. Los predios con cercanía a la vía principal presentan valores unitarios de terreno más alto. En el sector Norte o La Alta Guajira, los trayectos son más largos y las vías principales y terciarias son escasas y de difícil acceso; los valores unitarios de terreno en este sector son más bajos.

El ordenamiento Territorial: en el departamento de La Guajira se observa debilidades de las entidades con competencias en el sector rural y exigencias de trámites dispendiosos y burocráticos y la falta de actualización de los POT referente a una seria y eficaz normatividad rural y del componente ambiental. Los rangos de valor por hectárea se ven influenciados por los usos normativos del suelo.

Los distritos de Riego: Por la escasez de agua o la poca humedad de los suelos dadas las condiciones áridas y semiáridas del departamento de La Guajira, los distritos de adecuación de tierras como el distrito de riego Ranchería y el distrito de riego San Juan 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 30 millones de pesos por hectárea) estan influenciados en la mayoría de los casos por algún tipo de adecuación.

Según el Pilón, diario regional del Cesar y La Guajira del día 19 de junio de 2023, en entrevista realizada al doctor Diego Bautista, presidente de la Agencia de Desarrollo Rural,

en donde se trató el tema de los distritos de riego de Ranchería y San Juan y se hicieron las siguientes aseveraciones:

> *"En diálogo con EL PILÓN recuerda que Ranchería duró inactivo dos décadas y que no es el único caso, explica que la importancia de los distritos de riego es que son construcciones estatales en áreas rurales cuya función es recoger y distribuir el agua desde una fuente hídrica hasta un punto de producción agrícola"* (El Pilón, 2023).
>
> Estos distritos de riego *"Se encuentran con su primera fase construida y en operación. El proceso consistió en la construcción de la represa del río Ranchería y las conducciones de agua en tubería, desde la represa hacia las áreas de los distritos mencionados, los cuales cuentan con las válvulas de conexión para las plantas de tratamiento de agua potable previstas para los nueve municipios a beneficiar originalmente: Fonseca, Barrancas, Distracción, San Juan del Cesar, Hatonuevo, Albania, Maicao, Manaure y Uribia, en La Guajira"* (El Pilón, 2023).

Estos dos distritos de riego, aunque en la actualidad no están culminados y no se están usando al cien por ciento, han generado gran beneficio en los sectores de los municipios del área de influencia de la primera fase y generará desarrollo y bienestar en los sectores donde se realizará la segunda fase, ya que se garantizará el suministro de agua para la producción agropecuaria, específicamente en los municipios del sur y centro de La Guajira.

Políticas del Estado: La decisiones y políticas gubernamentales influyen en la dinámica y los precios del mercado de tierras de una manera negativa o positiva según sea el caso. Por ejemplo, en el departamento de La Guajira se puede presentar especulación en los precios de la tierra por la política del estado entorno a la compra masiva de tierras para la entrega a campesinos de acuerdo con lo plasmado en la reforma rural integral.

Según el plan de desarrollo departamental 2020 – 2023, "*todas Las políticas públicas del departamento tendrán un enfoque diferencial, étnico y de género para garantizar la protección integral de los derechos de los habitantes de La Guajira*."

"Con los proyectos estratégicos de infraestructura para la integración de La Guajira, aprovecharemos su posición geográfica estratégica y su proximidad con importantes islas del Caribe insular para conectar nuestros mercados con las dinámicas de la economía mundial que propenden por una mayor integración entre los territorios. Los proyectos estratégicos nos permitirán también impulsar los sectores económicos vitales que son la base de la transformación productiva que requiere el departamento (Gobernación de La Guajira, 2020).

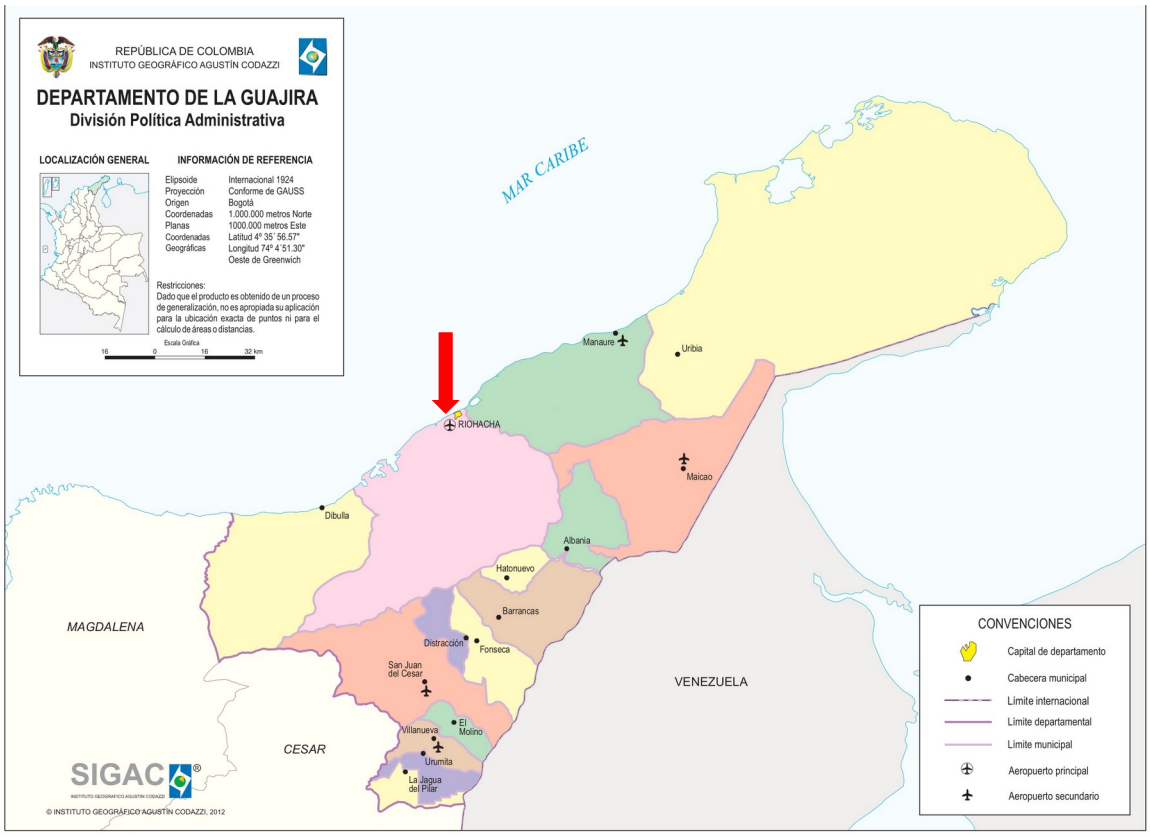
Con la ejecución de las políticas públicas y los proyectos estratégicos el departamento de La Guajira podría experimentar gran desarrollo económico y social, que generaría un aumento en los precios unitarios de la tierra.

5.2. Dinámica del mercado de tierras en el distrito de Riohacha

5.2.1. Dimensión contextual

El distrito de Riohacha está localizado a orillas del mar caribe en el delta del rio Ranchería, ejerce como capital del Departamento de La Guajira. En cuanto a su ubicación geográfica está dentro de la zona centro occidental del departamento, limita al norte con el océano atlántico, al occidente con el municipio de Dibulla y al oriente con los municipios de Manaure, Maicao, Albania y Hato Nuevo.

Figura 10. Mapa de localización municipio de Riohacha



Fuente: IGAC (2012)

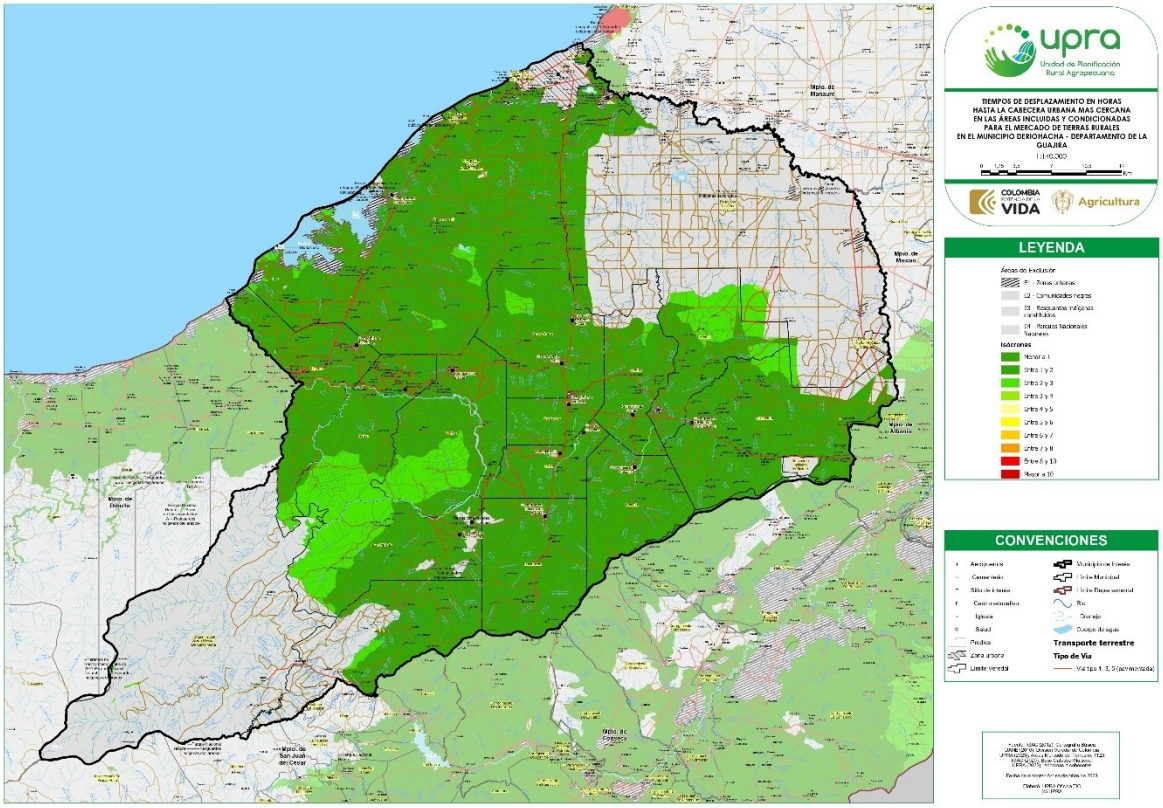
Se encuentra a una altitud de aproximadamente 3 metros sobre el nivel del mar. La temperatura promedio en Riohacha varía entre los 28 y 30 grados Celsius a lo largo del año. Es un clima Desertico-Calido, con una temporada de lluvias que suele presentarse entre los meses de agosto a noviembre. Tiene una extensión de 317.100 hectáreas donde el 27% corresponde a zonas delimitadas como resguardos indígenas, principalmente de la etnia Wayuu, tiene actualmente una población de 169.300 habitantes de los cuales el 44% se identifican dentro de este grupo poblacional. La Zona urbana ocupa un área de 24,67 km^2, siendo el 0,08% del área total del distrito y el área restante es zona rural.

De conformidad con el Plan de Desarrollo Distrital 2020 – 2023, el Distrito de Riohacha está conformado administrativamente por un área urbana dividida en 10 comunas y un área rural en la cual se encuentran 14 corregimientos y 8 resguardos indígenas de los cuales siete pertenecen a la etnia Wayuu y uno a la Sierra Nevada de Santa Marta compartido por las etnias Kogui, Wiwa y Arahuaco (Alcaldía municipal de Riohacha, 2020, p. 29).

En el Acuerdo No. 003 de 2002, acto administrativo mediante el cual se aprobó el Plan de Ordenamiento Territorial, se estableció una nueva distribución del territorio urbano de la cabecera municipal de Riohacha por comunas, unidades territoriales emanadas del ordenamiento institucional previsto en la Ley 388 de 1997. Según el artículo 48 del Acuerdo, la delimitación de sectores urbanos o comunas, se definieron como nuevas comunas urbanas del municipio de Riohacha, los sectores que se delimitan a continuación: - Comuna 1: Centro Histórico - Comuna 2: Nuevo Centro - Comuna 3: Coquivacoa - Comuna 4: Cooperativo - Comuna 5: Aeropuerto Almirante Padilla - Comuna 6: Nuestra Señora de los Remedios - Comuna 7: Boca Grande - Comuna 8: Ecológica Lagunas Salá y El Patrón. - Comuna 9: Ecoturística Río Ranchería - Comuna 10: El Dividivi. En cuanto al área rural de la ciudad de Riohacha comprende los corregimientos de: - Camarones - Barbacoas - Matitas - Tomarrazón - Monguí - Cotoprix - Galán - Machobayo - Juan y Medio - Arroyo Arena - Cerrillo - Las Palmas - Choles – Tigreras (Alcaldía municipal de Riohacha, 2002, p. 43).

El distrito cuenta con una infraestructura vial aceptable, aunque, predominantemente en la zona rural, el estado de conservación es deficiente. En términos generales, la cobertura de infraestructura vial es cercana al 70%; en el área rural se presentan vías terciarias en balastro, placa huella en algunos sectores y en otros materiales de afirmado en regular estado de conservación, lo que limita la accesibilidad hasta en un 50%. De acuerdo con las isócronas que basan su representación en los tiempos de desplazamiento desde la zona urbana municipal a cualquier punto del municipio en función de las condiciones de la red vial y los límites de velocidad que presentan los corredores, el sector con el mayor tiempo de recorrido desde el territorio artificializado es la zona de Villa Martin, en límites con el municipio de Albania y el corregimiento de Tomarrazón donde los habitantes pueden llegar a incurrir en tiempos de hasta 10 horas.

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



Fuente: UPRA (2023).

Con relación a los servicios públicos del área rural, el servicio de energía eléctrica tiene una cobertura del 81,5% del territorio, es decir presenta los mejores niveles de cobertura cuantitativa con relación a los demás servicios públicos domiciliarios; sin embargo, la calidad del servicio aún no presenta los niveles deseables pues se generan interrupciones por daños o por operaciones de mantenimiento, frecuentes caídas del voltaje y ocasionales sobrecargas en el sistema. Una de las zonas más afectadas es la localizada al suroccidente, no obstante, se han venido implementando paneles solares que suplen mínimamente el desabastecimiento de energía eléctrica constante.

El sistema de acueducto que transporta el agua a Riohacha es captado en el río Tapias y transportado a la planta de tratamiento. De acuerdo con estudios realizados por Vigilancia de la Calidad del Agua para Consumo Humano, el Índice de Riesgo de la Calidad del Agua (Irca) presentado en el área urbana es de 3 %. En la generalidad, el acceso al agua potable por medio de acueducto es del 40% en los centros poblados y de tan solo el 15% en el área rural, obligando a los pobladores a recurrir a la perforación de pozos profundos o en algunos casos, al abastecimiento del líquido por medio de los carros cisterna disponibles en el municipio. El servicio de comunicaciones e internet tiene una cobertura del 30% y la señal es deficiente. Los operadores que suministran el servicio son Claro, Wom, y Movistar.

Con el fin de fortalecer la comunicación telefónica y la conectividad entre zonas rurales y urbanas y entre estratos, 66% de la población urbana cuenta con acceso a internet, mientras que en el área rural se presenta en tan solo el 32% del territorio; asimismo, el 44% de los hogares no tiene conexión a internet por razones económicas, afectando la calidad educativa, la óptima prestación de servicios de salud y con ello el desarrollo.

Riohacha, por ser la capital del departamento, cuenta con mayor presencia institucional frente a los demás municipios del departamento de La Guajira. En la ciudad se encuentran establecidas oficinas del Banco Agrario, operadores y corresponsales bancarios, el ICA, Comité de Ganaderos, comité de cafeteros, oficinas institucionales del orden nacional como la Agencia Nacional de Tierras - ANT, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC y la Superintendencia de Notariado y Registro - SNR. En el área rural, por otra parte, se propusieron iniciativas como la construcción de cementerios, pavimentación de las vías de la mayoría de los corregimientos y mantenimiento de las instalaciones de las instituciones educativas, construcción de puntos Vive digital, creación de programas de emprendimiento agropecuario, capacitaciones técnicas por parte del SENA, implementación del servicio de aseo, implementación de un programa de legalización de predios rurales, entre otras.

Se podría decir que la educación es una de las mayores falencias en las zonas rurales de Riohacha, aunada a las necesidades básicas insatisfechas existentes en su mayoría en entornos vulnerables y relacionada directamente con la falta de sustento en las familias. El no tener recursos para pagar una matrícula en los centros educativos superiores, la dificultad de transportarse para recibir las clases y cumplir con horarios, la necesidad de trabajar a temprana edad para solventar las necesidades básicas del hogar, entre otras, se convierten en factores para la deserción escolar.

Desafortunadamente en Riohacha no se encuentran en funcionamiento proyectos de adecuación de tierras como los distritos de riego, que permitan beneficiar a los agricultores del municipio y fortalecer las líneas productivas y pecuarias que hacen presencia en el área rural. Los jagüeyes que los productores han podido construir suplen mínimamente la ausencia de los distritos de riego y canales de drenaje.

El distrito cuenta con programas de asociación y emprendimiento impulsado por la oficina de desarrollo agropecuario lo que ha incentivado la aparición de asociaciones de mujeres dedicadas en su mayoría al cultivo de maíz y yuca y los productos derivados de la cría del ganado ovino – caprino. Por su parte, los jóvenes se han venido asociando para emprendimientos enfocados en la crianza de aves (especies menores), porcinos y la actividad piscícola. Con respecto a la población mayor, el envejecimiento en la zona rural de la ciudad viene en aumento, lo cual reitera la reducida población juvenil para desarrollar actividades del sector agro. No obstante, esto indica la existencia de una población que debe ser atendida desde el sector público especialmente a los adultos mayores en lo rural.

Finalmente, en relación al componente de seguridad, el distrito de Riohacha presenta un nivel de riesgo Medio de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV.

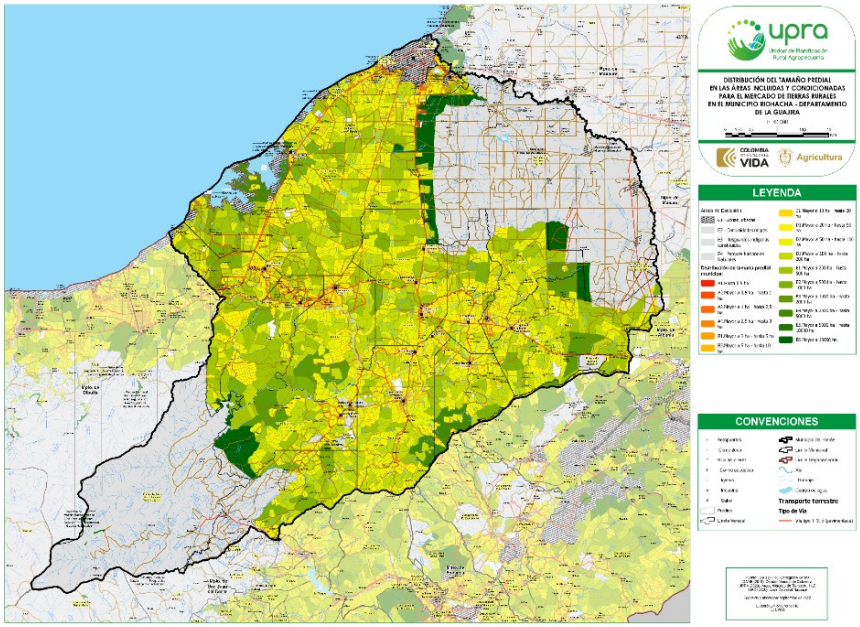
5.2.2. **Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural**

El Distrito de Riohacha presenta una informalidad en la tenencia de la tierra de entre el 0% y el 25%, en el que las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2020a, p. 10). Los pobladores rurales que se consideran dueños de sus predios lo hacen sobre inmuebles que

tienen predominantemente un tamaño mayor a 20 y hasta 100 hectáreas. En general, las formas de adquirir la tierra son variadas, destacándose actos jurídicos como la compraventa, la adjudicación y la sucesión, sin embargo, la posesión, la ocupación, la aparcería o el arrendamiento de tierras rurales son figuras que se presentan en menor escala; esta última para el uso, goce y disposición de las tierras a cambio de un pacto monetario.

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). Riohacha se clasifica en la categoría de ciudades y aglomeraciones, puesto que cuenta con una población en la cabecera mayor a 100.000 habitantes (DNP, 2014).

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



Fuente: UPRA (2023).

5.2.3. **Dimensión de ordenamiento territorial rural**

Mediante el Decreto 078 de 2015 “por el cual se adopta la revisión y ajuste del plan de ordenamiento territorial del municipio de Riohacha revisado y ajustado vigencia 2002-2015, contenidos en los documentos planos y anexos que lo soportan y se dictan otras disposiciones” se establecen, definen y reglamentan los usos del suelo rural, específicamente en el libro tercero, Título I:

Tabla 9. Usos del suelo rural del distrito de Riohacha

Categoría de uso	Usos principales	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
Suburbano	Granjas y viviendas campestres, granjas de recreo y/ó educativas, clubes campestres y similares.	Servicios comunitarios de carácter rural.	Construcción de vivienda de baja densidad, corredores inter-regionales, parque cementerio, todo tipo de industrias, instituciones no educativas, comercio mayorista, desarrollos turísticos (de baja densidad en la franja costera).	Urbano
Recreación	Recreación masiva, cultural, centros vacacionales, Turismo y Similares.	Embalses, restauración ecológica, vías de comunicación y servicios públicos necesarios para los usos principales.	Agropecuario tradicional y mecanizado, parcelaciones vacacionales y condominios, parque cementerio.	Minería en general, usos industriales, urbanos
Corredor vial	Recreación pasiva, ecoturismo, agrícola, pecuario, agroforestal, forestal protector, forestal protector-productor, agroindustrial y comercial.	Dotacional de seguridad, residencial campesino	Recreación activa, forestal productor, industrial, comercial de insumos agropecuarios, comercial de grandes tiendas, comercial agropecuario, servicios de alimentación, expendio de licores, servicios	Industrial-minero, dotacional administrativo y residencial conurbano

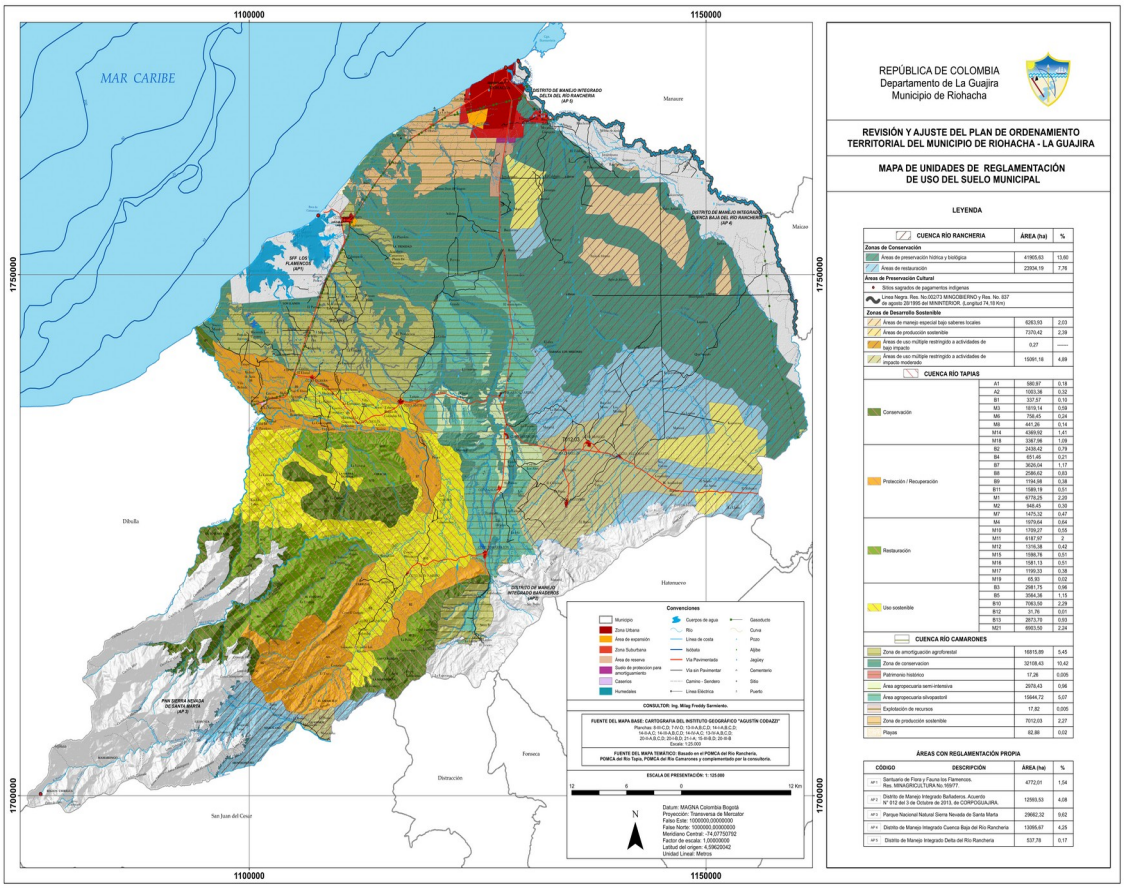
Categoría de uso	Usos principales	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
			hoteleros y al automóvil; dotacional de culto, de educación, de salud y asistenciales; residencial de baja densidad y dotacional de gran escala, parque cementerio	
Restauración	Implementar acciones de restauración y conservación que conlleven a la recuperación y conectividad de los fragmentos de coberturas naturales remanentes. Se recomienda acciones de recuperación de suelos, recuperación de los nacimientos de agua, recuperación del hábitat para la supervivencia de la fauna silvestre, y el manejo apropiado hacia la preservación. Estas acciones pueden ser activas o pasivas ya que el no uso de estas áreas para	Mantenimiento de los actuales sistemas productivos a través de la implementación de prácticas de conservación de suelos y zanjas de infiltración. Barreras vivas para la delimitación predial, cultivos con cobertura, sistemas silvopastoriles o arreglos agroforestales.	Desarrollo de actividades de recreación pasiva y contemplación de la naturaleza, ecoturismo, agroturismo o etnoturismo (Ley 300 de 1996) previo estudio de capacidad de carga y demanda de servicios en un área determinada.	Prácticas agrícolas y pecuarias intensivas y extensivas convencionales, la expansión de la frontera actual de los sistemas productivos presentes, la tala raza, quema, o la remoción total de la cobertura. Así mismo, cualquier actividad extractiva (ej. minería). Cualquier otro tipo de uso o actividad que no esté detallada en los usos principales, compatibles y condicionado

Categoría de uso	Usos principales	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
	que su restauración se de manera natural es una medida acertada y permitida.			s de esta categoría.
Producción sostenible	El uso principal son las acciones de adecuación de tierras, sistemas de barrenado, remoción de las capas del suelo ya sea con mano de obra no calificada o maquinaria agrícola, implementación de sistemas de riego, agricultura y ganadería de alta intensidad.	Planificación predial, proyectos piscícolas, infraestructuras propias del sector productivo, investigación controlada de sistemas de adecuación de tierras para las áreas compactadas, granjas demostrativas, recuperación de suelos erosionados, construcción de vivienda del propietario del predio, protección de especies de fauna y flora nativa	Exploración y explotación minera, construcción de vías, desarrollo de infraestructura para el sector del agro industria, proyectos turísticos, previa expedición de licencias y aprobación de la autoridad ambiental competente. Establecimiento de infraestructura social y de servicios en general.	Disposición de desechos químicos o peligrosos. Cualquier otro tipo de uso o actividad que no esté detallada en los usos principales, compatibles y condicionados de esta categoría. Aquellas actividades que constituyan una violación a la normatividad ambiental, civil y penal de Colombia
Actividades de bajo impacto	Establecimiento de sistemas productivos agrarios y pecuarios con tecnologías reconocidas en pro de la sostenibilidad ambiental del territorio, por ejemplo cultivos con cobertura,	Caza y pesca de subsistencia que resulten en la extracción mínima para satisfacer las necesidades de las comunidades locales, de forma tal que no superan sus límites de resiliencia ni van	Establecimiento de infraestructura social de servicios (Ley 388 de 1997), redes viales y comunicaciones. Actividades turísticas y granjas demostrativas previa	Ampliación de la frontera agrícola, pecuaria o extractiva (ej. minería), construcción de infraestructura de alto impacto como expansión de área

Categoría de uso	Usos principales	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
	sistemas silvopastoriles, arreglos agroforestales, cultivos orgánicos o policultivos y cultivos hidroeficientes	en detrimento de las condiciones de productividad natural.	evaluación de capacidad de carga.	urbanas. Cualquier otro tipo de uso o actividad que no esté detallada en los usos principales, compatible y condicionado.
Actividades de impacto moderado	Ganadería con sombrío, semiestabulada y/o rotación de pasturas, agricultura intensiva y extensiva con control de insumos agroquímicos utilizados. Cultivos con cobertura, sistemas silvopastoriles, arreglos agroforestales, cultivos orgánicos o policultivos y cultivos hidroeficientes.	Agricultura semi-mecanizada, establecimiento de sistemas de riego, granjas demostrativas, restauración natural, protección de nacimientos de agua, implementación de proyectos de especies menores.	Infraestructura para el procesamiento a pequeña escala de materias primas provenientes de actividades ganaderas o agricultura. Reforestación con fines comerciales. Establecimiento de infraestructura social, de servicios (Ley 388 de 1997), redes viales y comunicaciones. Actividades turísticas y granjas demostrativas previa evaluación de capacidad de carga.	Actividades de extracción minera, prácticas ganaderas y agrícolas de alto impacto extensivas con alta demanda de insumos. Expansión de cascos urbanos o establecimientos de centros poblados. Cualquier otro tipo de uso o actividad que no esté detallada en los usos principales, compatibles y condicionados de esta categoría.

Fuente: Alcaldía municipal de Riohacha (2015).

Figura 13. Mapa de usos principales del suelo rural del municipio de Riohacha



Fuente: Alcaldía municipal de Riohacha (Alcaldía municipal de Riohacha, 2015).

En el municipio no se presenta conflicto en la minería, pero si existen proyectos de extracción de material para construcción que genera regalías para el desarrollo social y productivo. Actualmente existe potencial para diversas tendencias como el agroturismo en el Corredor Agroindustrial (Corregimientos de Tigreras, Choles y Matitas), el ecoturismo en zonas como el Santuario de Flora y Fauna los Flamencos (Corregimiento de Camarones), Pozo García (Corregimiento de Tomarrazón) y el Delta del Río Ranchería (Casco Urbano y Comuna # 9) o el turismo de playa que abarca el corredor costero que comprende desde el margen oriental de la desembocadura del Río Enea hasta el margen occidental de la desembocadura del Río Ranchería con varias playas vírgenes y seis (6) playas urbanas (Playa Marbella, Playa del Guapo, Playa del Muelle, Playa Gimaura "La Boca", Playa Valle de los Cangrejos y Playa La Raya.

La industria no ha desplazado la agricultura, al contrario, las actividades del agro conviven con las áreas de importancia eco sistémica gracias a un trabajo de concientización y aplicación de la normatividad ambiental. Por su parte, el corredor vial principal presenta algunos desarrollos turísticos y la presencia de áreas puntuales de comercio de productos vegetales y frutales.

5.2.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La economía en la zona rural se basa principalmente en actividades agropecuarias. Debido a su clima la mayor parte del territorio rural está dedicado al cultivo de Maíz, con rendimientos que alcanzan cerca de 1,5 toneladas por hectárea y un costo de implementación de $1.800.000 pesos por unidad de área, mientras que los siguientes renglones productivos como el frijol y la yuca duplican el costo de implementación del primer renglón productivo, alcanzando incluso los $3.800.000 pesos. Las líneas productivas que se presentan en menor escala son el melón y el tomate,

En cuanto a los procesos de acopio, comercialización y distribución, los productos como el maíz y la yuca se acopian y se comercializan en mercados internos y el restante de la producción (15%), se distribuye en mercados de ciudades principales como Valledupar y Barranquilla.

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

CULTIVO	ÁREA COSECHADA (ha)	RENDIMIENTO Ton/ha
Maíz	850	1,50
Yuca	990	8,00
Frijol	622	1,00
Ahuyama	410	10,00
Patilla	114	10,00
Ají	68	6,00
Melón	68	2,50
Tomate	38	8,00

Fuente: UPRA (UPRA, 2022a)

En el Distrito de Riohacha la actividad y producción pecuaria de ganadería bovina se presenta en menor proporción, con capacidades de carga cercanas a un (1) animal por hectárea. La leche se procesa en queseras locales y la carne se comercializa en el mercado local.

El valor del jornal para actividades agropecuarias es de $40.000 con todo incluido de 7 a 12 pm.

5.2.5. Dimensión económica

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

Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: son tierras con topografía inclinada, pendiente e y f, predominio de 17 puntos de valor potencial, presentan cercanía a la zona urbana del municipio, pero hacen parte de un territorio colectivo no declarado y con vías de acceso en mal estado de conservación.

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: son tierras con topografía inclinada, pendiente e y f, predominio de 17 y 23 puntos de valor potencial, se ubican en sectores alejados de la zona urbana, predominantemente sobre la zona sur de Riohacha,

accesibilidad en malas condiciones de tránsito, suelos poco aptos para la agricultura y baja disponibilidad de transporte hacia la zona.

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: son tierras de topografía inclinada con problemas de poca profundidad efectiva, se ubican en la zona central del municipio, con suelos de baja capacidad productiva, con valor potenciales de 30 puntos, se encuentran a menos de dos horas de distancia desde la zona urbana pues el estado de conservación de sus vías no es el óptimo a pesar de presentar acceso vehicular. Abarca parte de las veredas de Choles, Matitas, Villa Martin y el corregimiento de Tomarrazón.

Mayor que 10 y hasta 15 millones de pesos por hectárea: son tierras levemente inclinada, ubicadas en el sector central del municipio (vereda Barbacoas y Galán), son tierras productivas, con predominio de valor potencial de 38 a 44 con acceso regular con distancias menores a 90 minutos del casco urbano.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: son tierras planas, ubicadas al sector centro oriental del municipio, sobre el corregimiento de Cotopix y el caserío Los Altos, son tierras productivas, con predominio de valor potencial de 44 puntos y pendiente entre el 3% y el 7% con acceso bueno por vías en placa huella.

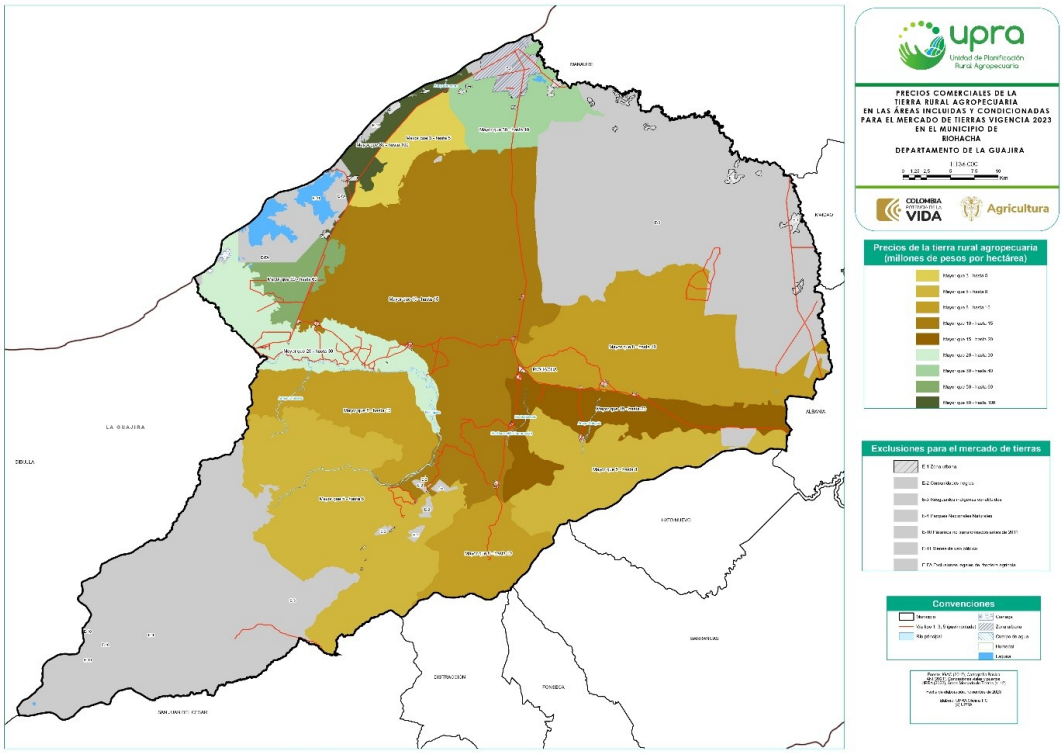
Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: son tierras Planas, ubicadas al costado occidental del municipio (corregimiento de Tigreras), son tierras muy productivas, con predominio de valores potenciales cercanos a los de 67 puntos y pendientes planas (inferiores al 3% de inclinación) con buen acceso sobre vía carreteable y vehicular. Es una zona que se caracteriza por la producción de plátano.

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: son tierras Planas, ubicadas al costado norte del municipio circundantes del casco urbano, son tierras altamente productivas, con predominio de valores potenciales cercanos a los de 55 puntos y pendientes planas (inferiores al 3% de inclinación) con optimo acceso y aceptable estado de conservación de las vías; es la zona que circunda el territorio artificializado del distrito.

Mayor que 50 hasta 60 millones de pesos por hectárea: son tierras Planas, ubicadas al costado norte del municipio cercanos del casco urbano, son tierras productivas, con predominio de valores potenciales cercanos a los de 38 puntos y pendientes planas (a) con buen acceso y frente sobre la vía panamericana que de Riohacha conduce a Dibulla, se empieza a evidenciar potencial turístico en algunas zonas dentro del polígono.

Mayor que 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea: son tierras de playa sobre el océano Atlántico con desarrollos turísticos que integran turismo de tipo contemplativo con ecoturismo. No se desarrollan actividades agropecuarias.

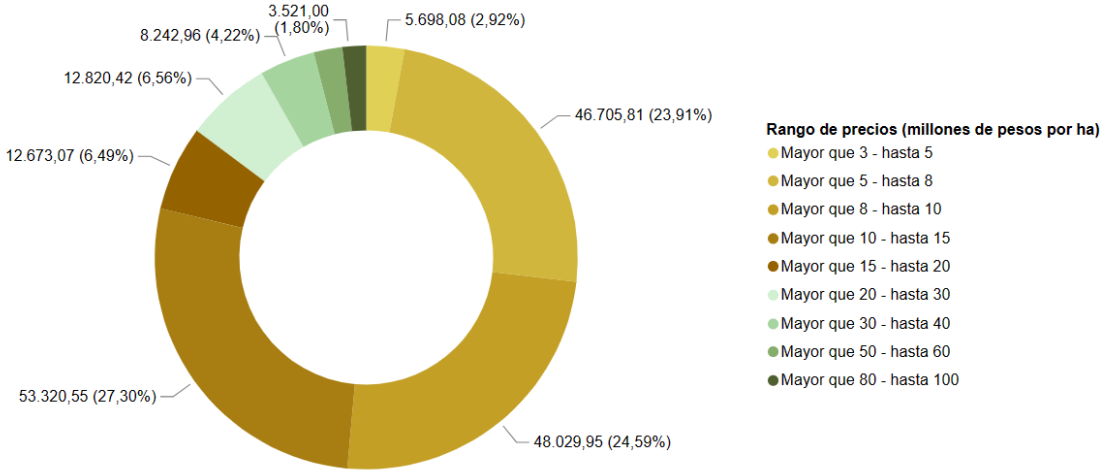
Figura 14. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Riohacha



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 10 hasta 15 millones por hectárea con un 27,30% de las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras

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



Fuente: UPRA (2024).

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

Rango de precios (millones de pesos / hectárea)		Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominante	Tiempos de desplazamiento predominante	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 3 hasta 5		5.698,08	Resguardo indígena Monte Harmón	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 50 ha hasta 100 ha	Agrícola y pecuario.
Mayor que 5 hasta 8		46.705,81	Tomarrazón	19 a 26 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 50 ha hasta 100 ha	Agrícola y pecuario.
Mayor que 8 hasta 10		48.029,95	Matitas, Villa Martín	19 a 26 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha	Agrícola y pecuario.
Mayor que 10 hasta 15		53.320,55	Barbacoas y Galán	35 a 40 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 50 ha hasta 100 ha	Agrícola y pecuario.
Mayor que 15 hasta 20		12.673,07	Cotopix	64 a 69 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 20 ha hasta 50 ha	Agrícola y pecuario.
Mayor que 20 hasta 30		12.820,42	Tigreras	64 a 69 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 20 ha hasta 50 ha	Agrícola y pecuario.
Mayor que 30 hasta 40		8.242,96	La macolla	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 20 ha hasta 50 ha	Agrícola y pecuario.

Rango de precios (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 50 hasta 60		4.303,61	La tigrera Centro poblado	35 a 40 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 50 ha hasta 100 ha	Pecuario.
Mayor que 80 hasta 100		3.521,00	Camarones II	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 50 ha hasta 100 ha	Turismo

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 como el de yuca, maíz y frijol.

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola – Maíz	$ 1.000.000 a $ 1.200.000	Ha	Semestre	Zonas planas a onduladas con acceso o cercanía a vía principal, escases de aguas.
Agrícola – Yuca	$ 600.000 a $ 800.000	Ha	Semestre	Zonas planas a onduladas con acceso o cercanía a vía principal, escases de aguas.
Agrícola – Frijol	$ 400.000 a $ 500.000	Ha	Semestre	Zonas planas a onduladas con acceso o cercanía a vía principal, escases de aguas.
Pecuario - Ganadería	$ 30.000	Cabeza	Mensual	Zonas con acceso por vía no pavimentada. Varía de acuerdo a la oferta de forraje, el número de animales y la estación climática. 1 UGG en pasto nativo.

Fuente: UPRA (2023).

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

En Riohacha 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, la deficiencia de cobertura de servicios públicos rurales y las condiciones de accesibilidad a la zona son factores que reflejan el valor del suelo. La zona más próxima a la cabecera urbana y hacia la ciudad de Sincelejo, presenta los rangos de valor más alto, favorecido además de la ubicación por la cobertura de infraestructura de comunicación y oferta biofísica.

La cercanía de las zonas rurales del distrito de Riohacha a la cabecera urbana principal, ha contribuido en el desarrollo económico del municipio, dado que se tiene acceso directo a diferentes servicios comunales, educativos, institucionales y económicos, incrementado los precios de la tierra rural, específicamente en los sectores colindantes con la ciudad capital.

Los actores investigados perciben poca oferta de áreas para tranzar en el mercado de tierras para la actividad 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 de la yuca industrial.

En cuanto a la actividad agropecuaria, cabe mencionar que la principal actividad es la agricultura, cuyo principal cultivo del municipio es el maíz (mecanizado y tradicional), seguido de la yuca (dulce e industrial) y otros cultivos de menos escala, pero no menos importantes como el ají, el melón y tomate.

La actividad pecuaria en el municipio de Riohacha está sujeta a la variabilidad climática, favorecido, por supuesto, por épocas de lluvias ocasionales, y en épocas de verano generando prácticas de trashumancia de los animales a las partes bajas del territorio y de municipios vecinos. La piscicultura artesanal, es una de las actividades económicas destacadas y se desarrolla principalmente en las riberas de las ciénagas.

La tenencia de la tierra influye notablemente en el valor unitario del suelo pues predios informales presentan los menores precios por unidad área y presuntamente ocasiona una baja oferta inmobiliaria. El mercado tiende a ser informal y las transacciones se hacen principalmente entre familiares y vecinos.

En el distrito de Riohacha los valores de la tierra están ligados principalmente a la clase de suelo y a la producción agropecuaria, sin influir de manera significativa factores externos como el turismo y la industria, salvo aquellas zonas aledañas a la zona urbana principal de la capital del departamento.

A pesar de que en el distrito de Riohacha no existe explotación minera ni de hidrocarburos, si se encuentra altamente afectada por la contaminación ambiental de sus cuencas hídricas ya que captan las corrientes de aguas fluviales provenientes de las zonas de explotación minera de oro que se desarrolla en el norte de Antioquia, sur de Bolívar y Ayapel en el departamento de Córdoba.

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.

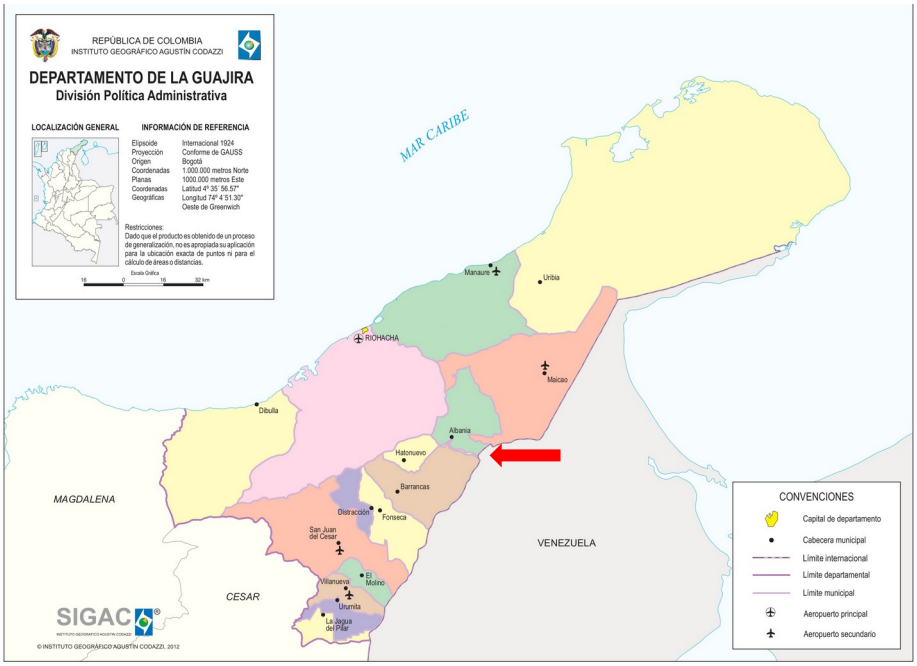
Otro aspecto importante dentro del mercado de tierras es la ubicación y la accesibilidad, es decir, la lejanía a la zona urbana y el estado de conservación de las vías, a mayor distancia y mal estado de conservación de las vías, el valor del suelo disminuye considerablemente. Sobre las principales vías de acceso al municipio (pavimentadas), los predios con frente a estas vías cuentan con valores superiores a los rangos estipulados, los cuales quedan inmersos en los polígonos definidos dada la escala del estudio.

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

5.3.1. Dimensión contextual

Albania es un municipio localizado en el departamento de La Guajira, a 72 kilómetros de la capital Riohacha. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado en la región central del departamento. Albania limita al Norte con los municipios de Riohacha y Maicao, al Sur con el municipio de Hatonuevo, al Oeste con el municipio de Riohacha y al Este con el municipio de Maicao y la república de Venezuela. Albania fue declarado municipio a través de la Ordenanza 001 de 2000 por la Asamblea Departamental.

Figura 16. Mapa de localización del municipio de Albania



Fuente: IGAC (IGAC, 2012)

De acuerdo con la clasificación de Holdridge el municipio de Albania se encuentra dentro de Bosque seco tropical (bs-T). La temperatura media multianual es de 28,5°C, las temperaturas más bajas se dan entre diciembre y enero, con una tendencia ascendente en agosto. La humedad relativa promedio es del 72%. En Albania, sólo se presenta un piso térmico, el cálido. Esta región climática está comprendida en la zona aproximadamente entre los 60 ms.n.m. y 800 ms.n.m., con una variación del límite superior de más o menos 100 metros.

El municipio de Albania está ubicado en la zona de desplazamiento de la zona de Confluencia Intertropical, la cual es efecto del enfrentamiento de los vientos alisios que provienen del hemisferio norte y del hemisferio sur. Este desplazamiento da origen a situaciones ciclónicas y anticiclónicas, durante su doble paso sobre el área y, antes y después de estos pasos.

La serranía de Perijá, a diferencia de las estribaciones de la Sierra Nevada de Santa Marta, representa el accidente orográfico más importante del municipio de Albania y su influencia sobre el clima, especialmente sobre la precipitación, es marcada. Es así, que los vientos alisios provenientes del golfo de Maracaibo son interceptados por la Serranía de Perijá, separada de la Sierra Nevada de Santa Marta por la depresión del valle del río Ranchería. Sobre la vertiente oriental de la serranía de Perijá tienen ocurrencia las mayores precipitaciones. Las masas nubosas que logran superarla descargan la humedad que aún conservan en la parte superior y media de su vertiente occidental, razón por la cual en el valle del río Ranchería la precipitación es escasa.

Las variaciones del Frente de Convergencia Intertropical, genera un régimen bimodal de precipitaciones, siendo los períodos de mayor pluviosidad los comprendidos entre abril y mayo en el primer semestre y, septiembre a noviembre en el segundo semestre (este semestre es el de mayor precipitación del año). Generalmente las lluvias son intensas y de corta duración seguidas de varios días sin precipitaciones.

En lo que respecta a lluvias existe limitación para una programación sostenida interanual de cultivos, dado que se presentan fluctuaciones extremas de las precipitaciones anuales de un año a otro, puesto que existen años en que las precipitaciones totales anuales, están muy por debajo y a veces son valores (0), en comparación con los promedios mensuales multianuales de precipitación.

Como fuentes hídricas importantes el municipio de Albania cuenta con el río Ranchería, el arroyo El Salado, arroyo Tabaco, quebrada Moreno y laguna de Amaree.

Entre algunos factores de riesgo a destacar se encuentran los recurrentes incendios forestales, inundaciones y afectaciones por fenómenos hidrometereológicos como vendavales.

De acuerdo al Plan de Desarrrollo Municipal, Albania tiene una superficie total de 425 km^2. Según el censo DANE 2018 proyección 2020, la población es de 32.265 habitantes de los cuales el 41,63% de la población es rural y 58,37% urbana (Alcaldía municipal de Albania, 2018, p. 21).

El municipio en su zona rural está compuesto por los corregimientos: Cuestecita, Los Remedios, Porciosa y Ware Waren; las veredas: Urapa, Paradero, Santa Fé, Amarre, Campo Herrera y La Horqueta. Además, forman parte del municipio, el Resguardo Indígena Wayuu de la Alta y Media Guajira y el Resguardo Indígena Wayuu Cuatro de Noviembre (Alcaldía municipal de Albania, 2018).

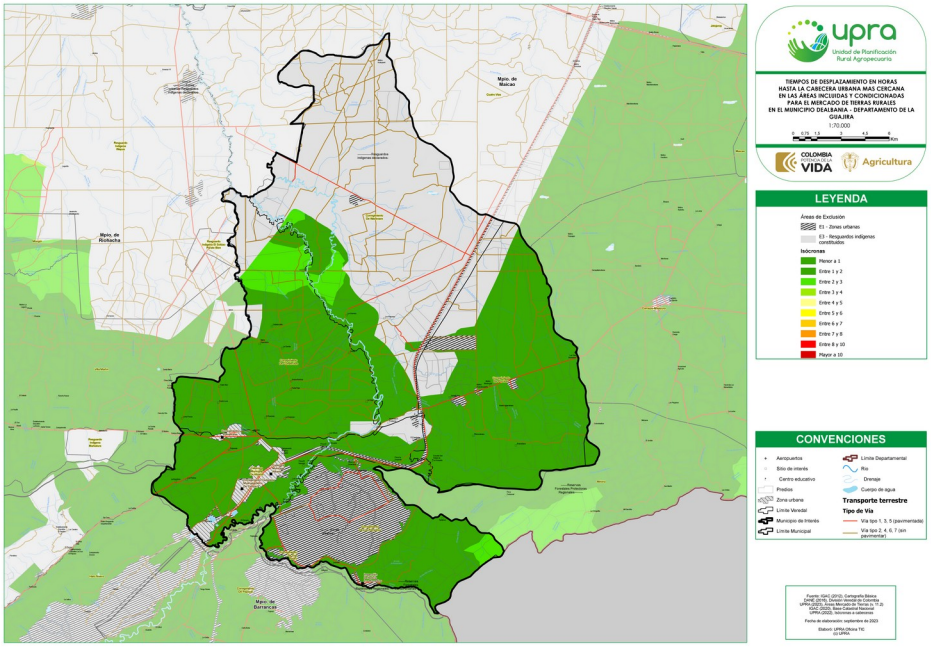
Figura 17. Mapa de la división política municipio de Albania



Fuente: Alcaldía municipal de Albania (Alcaldía municipal de Albania, 2018)

En cuanto a vías, se considera una cobertura aproximada de 60% en la zona rural. La cabecera de Albania cuenta con buena conexión con otros municipios del departamento. Por su parte, las vías secundarias y terciarias que permiten la comunicación de la cabecera con veredas y resguardos, en su mayoría se encuentran en mal estado de conservación. La zona más alejada de la cabecera municipal se encuentra en la parte norte del corregimiento de Cuestesitas, con vía en mal estado y a una distancia aproximada de dos horas.

Figura 18. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Albania



Fuente: UPRA (2023).

Con relación a los servicios públicos del área rural, el servicio de energía eléctrica tiene una cobertura del 90% en zonas veredales. Buena parte del cubrimiento se da con plantas fotovoltaicas.

La cobertura del servicio de agua a nivel rural es de aproximadamente 60%. Las zonas de Porciosa y Nueva América disponen de micro acueductos recientes, con planta de procesamiento de agua potable, algunas otras zonas disponen de molinos de viento que distribuyen el agua directamente de las fuentes, es decir sin ningún tipo de tratamiento. El servicio de comunicaciones e internet tiene una cobertura del 30% en la zona rural, en todo caso, con una señal bastante deficiente.

El municipio cuenta con la presencia de un punto de atención del Banco Agrario además de BBV y Bancolombia, oficina de Umata, Juzgado y Registraduría. Para los diferentes trámites a ruego como catastrales o registrales la población debe dirigirse a municipios vecinos como por ejemplo a Maicao o Riohacha.

En cuanto a la oferta educativa rural, dispone de colegios con nivel de secundaria en Porciosa, Ware Waren, Cuestecitas y Cuatro de Noviembre que presta servicio de internado, además de varias aulas satélites localizadas en los resguardos; sin embargo, ninguna de estas instituciones ofrece bachillerato con enfoque agropecuario. El municipio no cuenta con sede del SENA, no obstante, este hace presencia ofreciendo diferentes programas virtuales. A nivel salud la cabecera municipal cuenta con un hospital de primer nivel y puestos de salud en los corregimientos.

Como tal no existe un distrito de riego, sin embargo, en el corregimiento de Porciosa se desarrolló un proyecto de 30 pozos profundos con la finalidad de ser utilizados para la producción agropecuaria y el beneficio de 72 familias, pero en la actualidad no están en funcionamiento.

Respecto al componente diferencial, es bien conocido el liderazgo de la mujer Wayuu, la cual participa activamente en el mejoramiento de calidad de vida de las diferentes comunidades y asisten a las diferentes capacitaciones que se ofrecen a nivel municipal para fortalecer el liderazgo, sin embargo, en la actualidad en el municipio no existen asociaciones de mujeres enfocadas en actividades agropecuarias.

En cuanto a los jóvenes, después de terminar la secundaria muchos de ellos acceden a los diferentes programas que oferta el SENA, principalmente los que tienen relación con los temas mineros, toda vez que el Cerrejón sigue siendo la empresa que genera mayor empleabilidad en el municipio y las aspiraciones laborales de los jóvenes se orientan hacia ese sector, todo lo cual origina que el relevo generacional en el campo sea muy bajo.

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

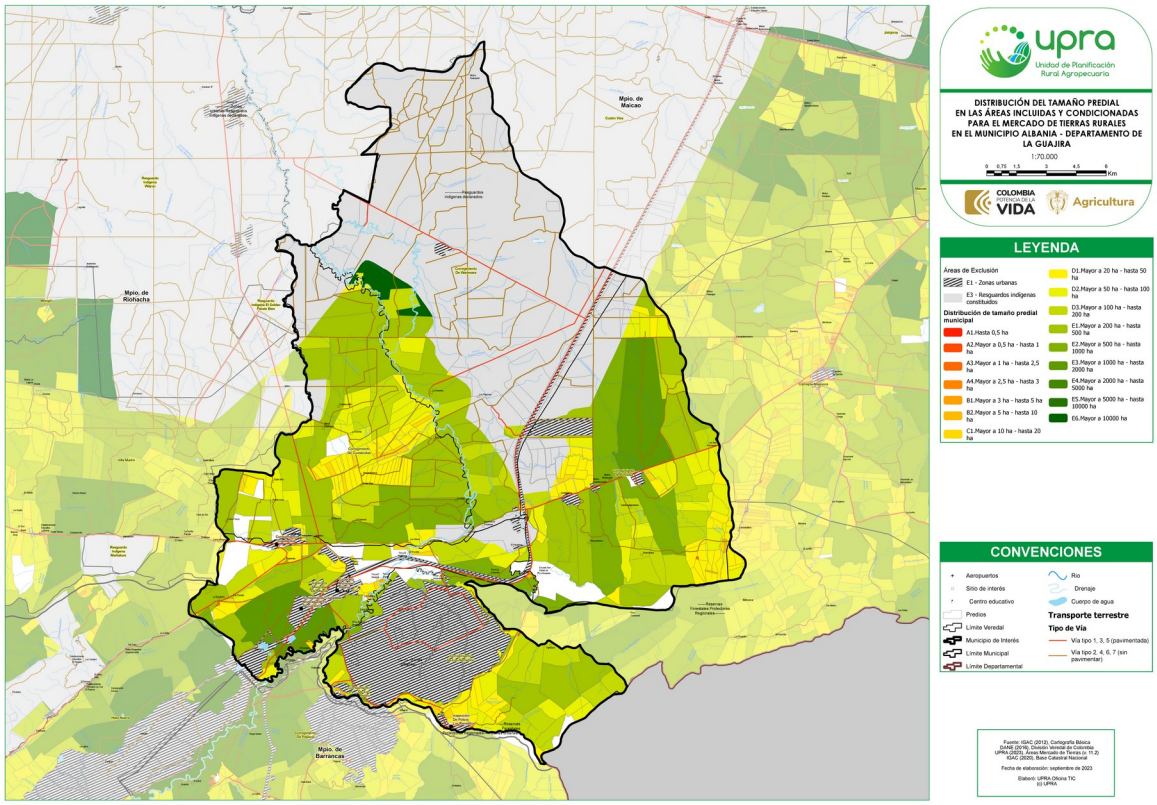
5.3.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

El municipio de Albania tiene una alta informalidad en la tenencia de la tierra entre el 75% y el 100% en el que las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2020a). Los pobladores rurales se consideran dueños de sus predios. Las formas de acceso a la tierra son variadas, predominando la figura de carta venta.

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

Los tamaños de los predios son variados, los rangos de área predominante con relación al número total de predios del municipio están en el rango mayor a 20 hectáreas hasta 50 hectáreas y mayor a 200 hectáreas hasta 500 hectáreas.

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



Fuente: UPRA (2023).

5.3.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

Mediante el Acuerdo No.007 de 2014 “Por el cual se modifica, revisa y ajusta el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Albania, departamento de La Guajira”:

Tabla 13. Usos del suelo rural municipio de Albania

Categoría de uso	Usos principales	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
Áreas de ronda hídrica y franja de protección río Ranchería (Art.150 EOT Albania)	Preservación de manera estricta de las áreas de ronda hídrica y faja protectora definidas.	Establecimientos de bancos de germoplasma e investigación científica.	Desarrollo de actividades de recreación pasiva y contemplación de la naturaleza (Ley 300 de 1996 previo estudio de capacidad de carga y demanda de servicios en un área determinada.	Cualquier actividad agrícola, pecuaria. Así mismo, la construcción de infraestructura diferente a la requerida para la vigilancia y control de rondas. Cualquier otro tipo de uso o actividad que no esté detallada en los usos principales, compatible y condicionados de esta categoría
Área de recuperación Falla de Oca y río Ranchería (Art.151 EOT Albania)	Implementar acciones de recuperación o rehabilitación que conlleven a la recuperación de cobertura vegetal con especies nativas y mejora en la calidad de suelos. Establecimientos de sistemas productivos agrarios y pecuarios con	Caza y pesca de subsistencia que resulten en la extracción mínima para satisfacer las necesidades de las comunidades locales, de forma tal que no superen sus límites de resiliencia en detrimento de las condiciones de productividad natural.	Establecimiento de infraestructura social de servicios (Ley 388 de 1997), redes viales y comunicaciones. Actividades turísticas y granjas demostrativas previa evaluación de capacidad de carga.	Ampliación de la frontera agrícola, pecuaria o extractiva (ej. Minería de carbón), desarrollo de actividades que impliquen el vertimiento de hidrocarburos directamente al suelo, construcción de infraestructura

Categoría de uso	Usos principales	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
	tecnologías reconocidas en pro de la sostenibilidad ambiental del territorio, por ejemplo, cultivos con cobertura, sistemas silvopastoriles, arreglos agroforestales, cultivos orgánicos o policultivos y cultivos hidroeficientes.	Actividades de la conservación de la naturaleza para contribuir a garantizar la productividad biótica, los hábitats de flora y fauna, el control de la erosión y la sedimentación y para mantener la estructura, composición y diversidad biológica de la región.		de alto impacto como expansión de áreas urbanas. Cualquier otro tipo de uso o actividad que no esté detallada en los usos principales, compatible y condicionados de esta categoría
Áreas extractivas o áreas de rehabilitación posterior a actividades extractivas (Art.152 EOT Albania)	Acciones de recuperación y rehabilitación de suelos y cobertura vegetal acorde con los planes de cierre de mina correspondiente. Explotación y aprovechamiento utilizando las técnicas recomendadas con planes de manejo para explotaciones mineras.	Acciones de prevención, mitigación o compensación de los impactos generados por la explotación de minerales acordes con los planes de manejo aprobados por las autoridades gubernamentales. Zonas de producción agropecuaria.	Infraestructura de servicios (Ley 388 de 1997).	Cualquier actividad no señalada en las licencias ambientales vigentes.
Áreas de manejo especial bajo saberes locales (Art.153 EOT Albania)	Establecimiento de cultivos transitorios y sistemas silvopastoriles que utilicen prácticas de manejo y producción tradicionales bajo	Revegetalización natural e inducida con prácticas de conservación de suelos. Actividades de la conservación de la naturaleza para contribuir a	Actividad agrícola, pecuaria y forestal con fines comerciales que deben contar con una autorización emitida por la autoridad	Ampliación de la frontera agrícola, pecuaria o extractiva (ej. minería de carbón), construcción de infraestructura

Categoría de uso	Usos principales	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
	saberes locales, donde el aprovechamiento de los productos es regulado y se beneficie a la comunidad por encima del interés privado.	garantizar la productividad biótica, los hábitats de flora y fauna, el control de la erosión y la sedimentación y para mantener la estructura, composición y diversidad biológica de la región.	ambiental y autoridades indígenas, en la cual se debe precisar la ubicación, magnitud, intensidad y frecuencia con la que se desarrollarán estas actividades, así como las estrategias de seguimiento y control. Establecimiento de infraestructura social en general. Actividades etnoturísticas previa evaluación de capacidad de carga.	de alto impacto como expansión de áreas urbanas, vías y sistemas de riego. Cualquier otro tipo de uso o actividad que no esté detallada en los usos principales, compatibles y condicionados de esta categoría.
Área de preservación hídrica y biológica (Art.154 EOT Albania)	Preservación de manera estricta priorizando la declaratoria de áreas naturales protegidas del orden local, regional o nacional, incluyendo reservas de la sociedad civil. Reconociendo la importancia de estas áreas recomendamos que se realicen actividades de manejo de los	Establecimiento de bancos de germoplasma e investigación científica para lo cual se deberá contar con el permiso de investigación científica por parte del MAVDT, la autoridad ambiental competente y el aval y concertación con territorios colectivos de ser	Desarrollo de actividades de recreación pasiva y contemplación de la naturaleza (Ley 300 de 1996 previo estudio de capacidad de carga y demanda de servicios en un área determinada.	Cualquier actividad agrícola, pecuaria. Así mismo, la construcción de infraestructura diferente a la requerida para la vigilancia y control de áreas naturales protegidas que se encuentren o sean declaradas en estas zonas. Cualquier otro tipo de uso o actividad que no

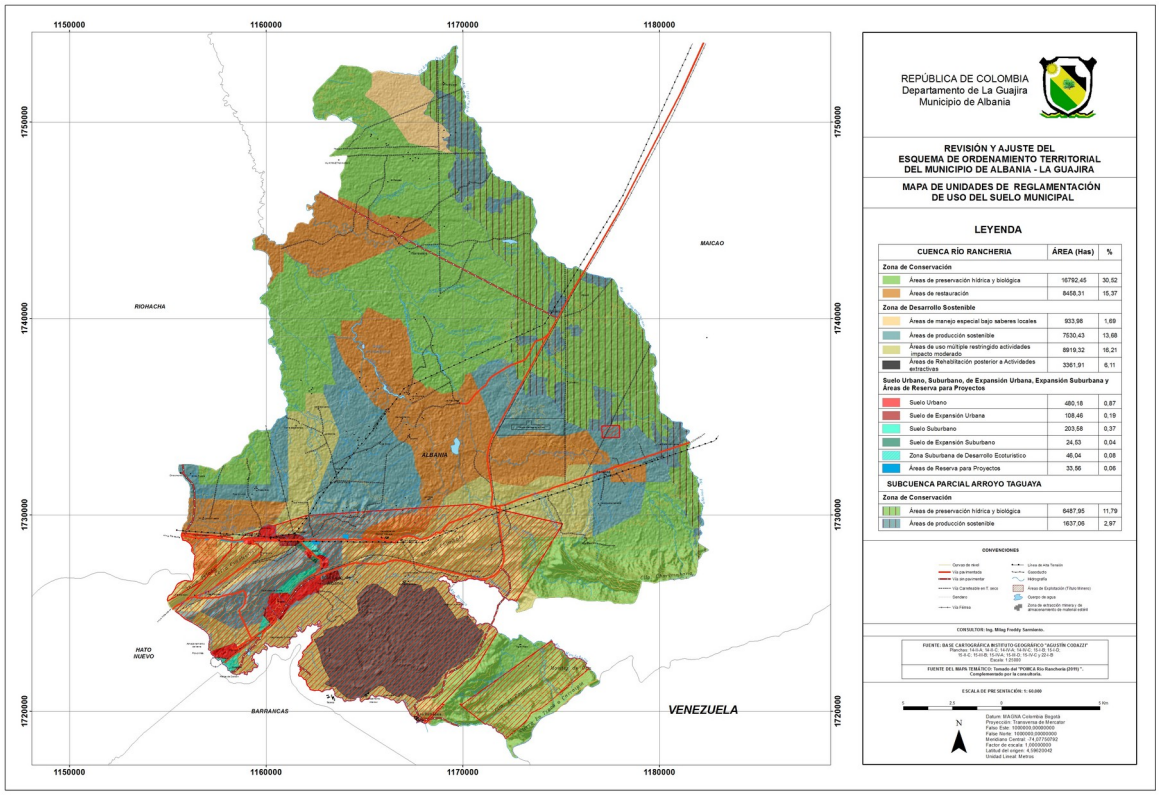
Categoría de uso	Usos principales	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
	bordes para evitar el ingreso de especies exóticas invasoras provenientes de la matriz antropogénica, y actividades de monitoreo ecológico que permita conocer mejor cuales son los bienes y servicios ecosistémicos que estas áreas proveen	el caso.		esté detallada en los usos principales, compatibles y condicionados de esta categoría.
Áreas de producción sostenible (Art.155 EOT Albania)	El uso principal son las acciones de adecuación de tierras, sistemas de barrenado, remoción de capas del suelo ya sea como mano de obra no calificada o maquinaria agrícola, implementación de sistemas de riego, agricultura y ganadería de alta intensidad.	Planificación predial, proyectos piscícolas, infraestructuras propias del sector productivo, investigación controlada de sistemas de adecuación de tierras para áreas compactadas, granjas demostrativas, recuperación de suelos erosionados, construcción de vivienda del propietario del predio, protección de especies de fauna y flora nativa.	Exploración y explotación minera, construcción de vías, desarrollo de infraestructura para el sector de la agroindustria, proyectos turísticos, previa expedición de licencias y aprobación de la autoridad ambiental competente. Establecimiento de infraestructura social y de servicios en general.	Disposición de desechos químicos o peligrosos. Cualquier otro tipo de uso o actividad que no esté detallada en los usos principales, compatibles y condicionados de esta categoría. Aquellas actividades que constituyen una violación a la normatividad ambiental, civil y / o penal de Colombia.
Áreas de restauración	Implementar acciones de	Mantenimiento de los actuales	Desarrollo de actividades de	Prácticas agrícolas y

Categoría de uso	Usos principales	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
(Art.156 EOT Albania)	restauración y conservación que conlleven a la recuperación y conectividad de los fragmentos de coberturas naturales remanentes. Se recomienda acciones de recuperación de suelos, recuperación de los nacimientos de agua, recuperación del hábitat para la supervivencia de la fauna silvestre, y el manejo apropiado hacia la preservación. Estás acciones pueden ser activas o pasivas ya que el no uso de estas áreas para que su restauración se dé de manera natural es una medida acertada y permitida. Para los nacimientos de cuerpos de agua y las riberas de los ríos se debe declarar un área de por lo menos 50 y 30 metros, respectivamente, para la restauración	sistemas productivos a través de la implementación de prácticas de conservación de suelos y zanjas de infiltración. Barreras vivas para la delimitación predial, cultivos con cobertura, sistemas silvopastoriles o arreglos agroforestales.	recreación pasiva y contemplación de la naturaleza, ecoturismo, agroturismo o etnoturismo (Ley 300 de 1996) previo estudio de capacidad de carga y demanda de servicios en un área determinada. Establecimiento de bancos de germoplasma e investigación científica para lo cual se deberá contar con el permiso de investigación científica por parte del MAVDT, la autoridad ambiental competente y el aval y concertación con territorios colectivos de ser el caso. Establecimiento de infraestructura para provisión de servicios previo cumplimiento de la normatividad vigente.	pecuarias intensivas y extensivas convencionales, la expansión de la frontera actual de los sistemas productivos presentes, la tala raza, quema, o la remoción total de la cobertura. Así mismo cualquier actividad extractiva (ej. Minería). Cualquier otro tipo de uso o actividad que no esté detallada en los usos principales, compatibles y condicionados de esta categoría.

Categoría de uso	Usos principales	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
	ecológica con especies nativas.			
Áreas de uso múltiple restringido a actividades de impacto moderado. (Art.157 EOT Albania)	Ganadería con sombrío, semi estabulada y/o rotación de pasturas, agricultura intensiva y extensiva con control de insumos agroquímicos utilizados. Cultivo con cobertura, sistemas silvopastoriles, arreglos agroforestales, cultivos orgánicos o policultivos y cultivos hidro eficientes.	Agricultura semi mecanizada, establecimiento de sistema de riego, granjas demostrativas, restauración natural, protección de nacimientos de agua, implementación de proyecto de especies menores.	Infraestructura para el procesamiento a pequeña escala de materias primas provenientes de actividades ganadera o agricultura. Reforestación con fines comerciales. Establecimiento de infraestructura social, de servicios (Ley 388 de 1997), redes viales y comunicaciones. Actividades turísticas y granjas demostrativas previa evaluación de capacidad de carga.	Actividades de extracción minera, prácticas ganaderas y agrícolas se alto impacto extensivas con alta demanda de insumos. Expansión de cascos urbanos o establecimientos de centros poblados. Cualquier otro tipo de uso o actividad que no esté detallada en los usos principales, compatible y condicionados de esta categoría.

Fuente: Alcaldía municipal de Albania (2014)

Figura 20. Mapa de unidades de reglamentación de uso de suelo del municipio de Albania



Fuente: Alcaldía municipal de Albania (Alcaldía municipal de Albania, 2014)

La economía del municipio de Albania depende en alto porcentaje de la actividad minera, principalmente explotación de carbón lo que evidencia el cambio de su tradición productiva agropecuaria. El municipio depende económicamente de las regalías mineras y de los recursos provenientes de impuestos de esta actividad.

La minería ha sido generadora de conflicto de uso del suelo pues ha venido desplazando a la actividad agropecuaria y debilitando la economía agraria. Adicional a esto, dada la intensidad de este tipo de explotación, la contaminación ambiental por las micropartículas que se generan por la explotación a cielo abierto es alta, afectando no solo la fauna y la flora existente, sino también la salud de la población.

La industria no se considera un factor que genere conflicto, toda vez que en el municipio no se está desarrollando este tipo de actividad.

En cuanto al turismo, el municipio tiene potencial pues cuenta con monumentos y sitios que son dignos de visitar, como el Parque Princesa Negra, el museo arqueológico, y la oferta de diferentes muestras culturales como por ejemplo la raza indígena Wayuu que posee unas costumbres y tradiciones particulares. Cuenta con el único centro de preservación de esta cultura denominada AINMAJA, sin embargo, el mal estado de las vías de acceso resulta una limitante para el desarrollo de la actividad turística.

5.3.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

Albania posee una ubicación estratégica privilegiada, es el punto de conexión entre las diferentes regiones del departamento, adicionalmente presenta la explotación carbonífera a cielo abierto más grande del mundo (El Cerrejón), con las consecuencias positivas y las afectaciones que eso implica. De igual manera el municipio está privilegiado por sus características físicas y ambientales para la generación de energías alternativas (fotovoltaica y eólica), posee potenciales para el turismo étnico y ecológico y, aunado a ello, la práctica agropecuaria como fuente de producción.

El servicio de asistencia técnica se presta en todo el municipio, en donde se realizan visitas de acuerdo con la solicitud del beneficiario tanto en el sector agrícola como en el sector pecuario. En el municipio no se realizan procesos de transformación de la producción. Los productores venden a intermediarios de manera informal y estos las distribuyen en mercados locales o en municipios vecinos.

De acuerdo con la información obtenida en la entrevista realizada, los principales renglones productivos que se identifican en el municipio están: La cría de ganado bovino, ganado ovino - caprino, avicultura, piscicultura y siembra de cultivos transitorios como maíz, yuca, frijol, patilla, melón, ahuyama, hortalizas y frutales, los cuales abastecen el consumo local y los excedentes se comercializan en mercados externos.

Tabla 14. Área y rendimiento de los principales cultivos en Albania

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Ahuyama	53,00	5,00
Yuca consumo en fresco	35,00	10,00
Malanga, Achín, Yota, Papa China, Bore	29,00	6,00
Ají	5,00	5,00
Patilla	4,50	5,00

Fuente: UPRA (UPRA, 2022a)

La actividad pecuaria se destaca por la producción de bovinos y ovino - caprinos, esta última es manejada directamente por la población indígena, quienes reciben apoyo institucional por medio de la asistencia técnica, pero no existe reporte de inventario y condiciones de comercialización a pesar de ser una actividad importante en la región.

Otro reglón que ha venido cobrando importancia en el municipio de Albania son las artesanías de la comunidad Wayuu. El valor del jornal para actividades agropecuarias en el municipio de Albania es de $50.000 sin alimentación.

5.3.5. Dimensión económica

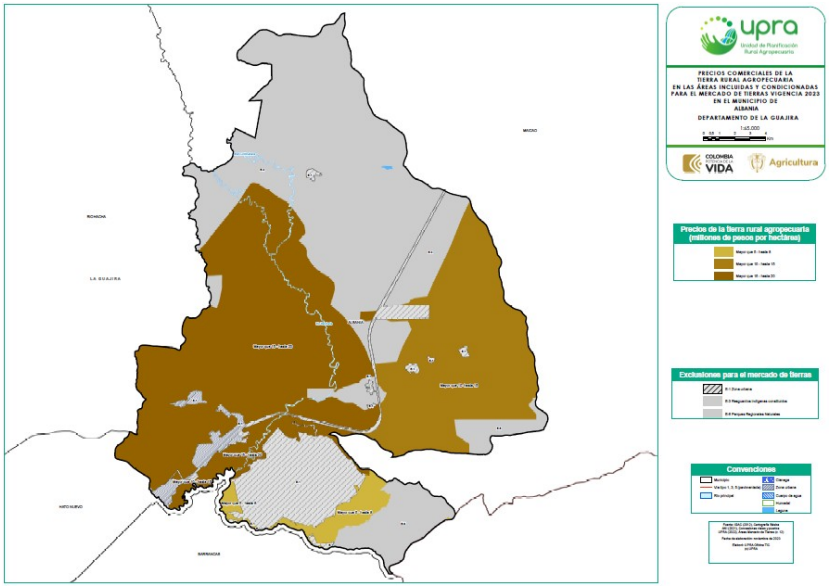
Los rangos de valores de tierra definidos en el municipio son los siguientes:

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía quebrada, con pendientes de 25-50%, predominio de valor potencial entre 41-46 puntos, tierra regular, son sectores localizados en la parte suroriental del municipio, con vías regulares a buenas, suelos aptos para la agricultura y la ganadería.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía que va desde plana hasta quebrada, con pendientes de 0-3%, 7-12% y 25-50%, predominio de valor potencial entre 47 - 52 puntos, tierra mediana a regular, son sectores localizados en la parte oriental del municipio, con vías regulares, suelos aptos para la agricultura y ganadería.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía que va desde plana hasta escarpada, con pendientes de 0-3%, 7-12% y 50-75%, predominio de valor potencial entre 41-46 puntos y entre 27-34 puntos, tierra clasificada por las unidades físicas homogéneas como mala, son sectores localizados en la parte occidental del municipio, con vías regulares, suelos aptos para la agricultura y ganadería.

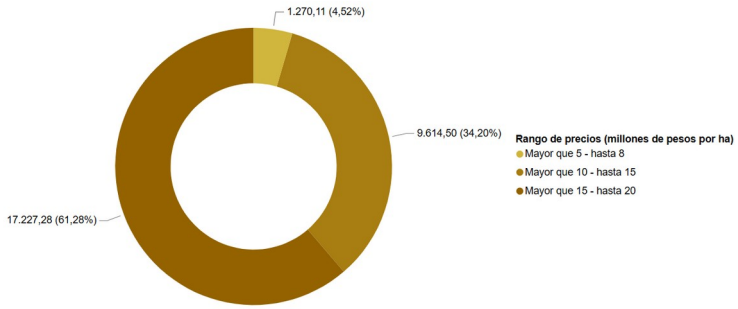
Figura 21. Mapa de Rangos de precios comerciales de la tierra rural en Albania



Fuente: UPRA (2023)

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea con un 61,28% de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras.

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



Fuente: UPRA (2024)

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

Rango de precios (millones de pesos /hectárea)	Área (Ha)	Veredas	Rangos de Valor Potencial predominante	Tiempo de desplazamiento	Tamaño Promedio por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 5 hasta 8	1.270,11	Corregimiento Remedios	41 – 46 puntos	Menor a 1 Hora	Mayor a 20 ha hasta 50 ha.	Agricultura y ganadería
Mayor que 10 hasta 15	9.614,50	Porciosa	47 – 52 puntos	Menor a 1 Hora	Mayor a 20 ha hasta 50 ha y Mayor a 50 ha hasta 100 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	17.227,28	Nueva América y Cuestecita	41-46 y 27 -34 puntos	Menor a 1 Hora	Mayor a 20 ha hasta 50 ha y Mayor a 50 ha hasta 100 ha	Agrícola y pecuario

Fuente: UPRA (2024)

Referente al tema de arriendo de tierras para el desarrollo de actividades agropecuarias, la consulta refleja que esta modalidad de acceso no se practica en la zona, los productores comparten los territorios con los vecinos, sea por familiaridad, amistad o compañerismo, sin recibir una retribución monetaria, aunque puede darse la modalidad denominada al partir o con el compromiso de dejar la tierra preparada para siembra sea de pasto o de otro cultivo.

5.3.6. **Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Albania**

La dinámica de mercado de tierras en el municipio de Albania es baja, las comercializaciones de tierras se han dado principalmente por parte de la empresa minera El Cerrejón, no para ampliación del área explotable si no para la compensación ambiental. El otro tipo de negociaciones de tierras se hacen de manera informal y generalmente entre familiares, lo que permite evidenciar la informalidad en la tenencia de la tierra en un rango alto que, entre otras cosas, dificulta el acceso a créditos para el desarrollo de proyectos productivos.

La baja oferta institucional de programas académicos de educación básica y media enfocados en el sector agropecuario conlleva a la migración de jóvenes hacia otras actividades productivas cuando inician su vida laboral. Lo anterior debilita la oferta de mano de obra disponible para el desarrollo de actividades agropecuarias y, en consecuencia, muchas de las tierras con aptitud para el establecimiento de sistemas agrícolas o pecuarios no son aprovechados. La normatividad existente en el municipio no genera limitantes para el desarrollo de actividades agropecuarias y no afecta los valores comerciales de la tierra rural del municipio.

Un factor relevante que puede influir en el precio de la tierra es la limitada disponibilidad de agua y las largas temporadas de sequía que sufre el municipio, lo que desencadena en condicionamientos al desarrollar actividades tradicionales como la agricultura de pan coger y la cría de ganado ovino –caprino. Otros factores a considerar son la escasa transferencia de tecnología, el bajo relevo generacional, falta de control de precios y la dificultad de acceso a algunos sectores.

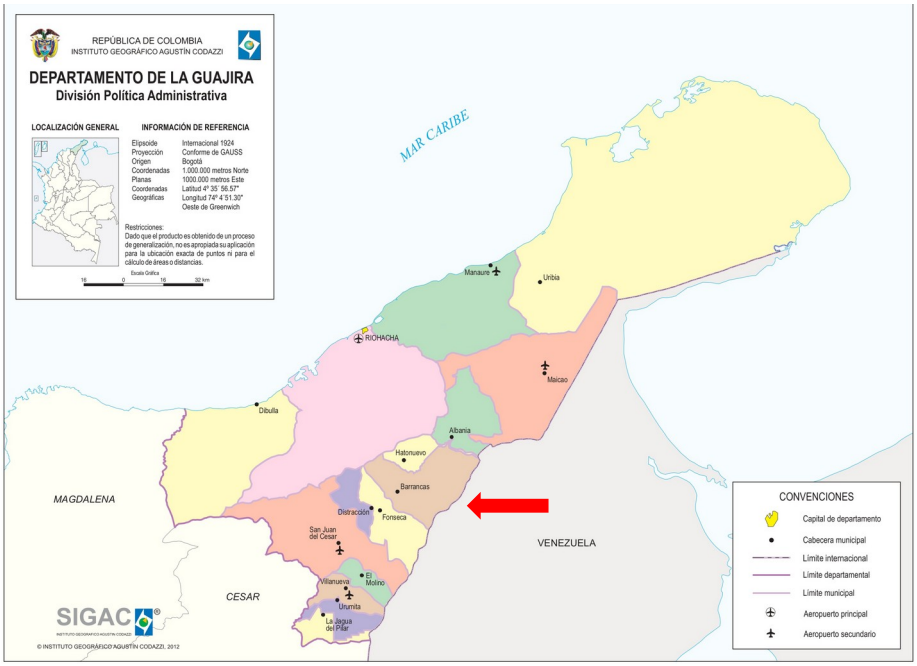
Los valores de la tierra están ligados a la clase de suelo, la topografía, la disponibilidad de agua, la producción agropecuaria y la distancia a los principales centros de acopio, comercialización y distribución de productos del sector agro.

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

5.4.1. Dimensión contextual

El municipio de Barrancas, ubicado en el departamento de La Guajira, limita al norte: con el municipio de Hato nuevo, al oriente: con la República Bolivariana de Venezuela, al sur: con el municipio de Fonseca, y al occidente: con los municipios de Riohacha y Fonseca.

Figura 23. Mapa de localización municipio de Barrancas



Fuente: IGAC (IGAC, 2012)

Cuenta con una extensión total de aproximadamente 793 kilómetros cuadrados, lo que equivale al 3,64% del territorio del departamento, la mayor parte, unos 670 kilómetros cuadrados, corresponde a áreas rurales, mientras que solo 72 kilómetros cuadrados son zonas urbanas.

Barrancas se encuentra conectado al departamento del Cesar a través de una carretera nacional que lo comunica con el nororiente colombiano y la República de Venezuela. Esta misma carretera sirve como vía de comunicación con otros municipios del sur de La Guajira, la capital del departamento, Riohacha, y el municipio fronterizo de Maicao. Además, internamente, el municipio cuenta con una red vial que enlaza la cabecera municipal con los corregimientos, caseríos, resguardos indígenas y veredas, facilitando el acceso a todas las áreas y centros poblados.

En cuanto al clima, Barrancas se caracteriza por su aridez, con algunas excepciones de zonas subhúmedas en la Serranía de Perijá y áreas húmedas ubicadas en la parte media oriental de la Sierra Nevada de Santa Marta. Este clima seco y la variabilidad geográfica del municipio influyen en las actividades económicas y la vida cotidiana de sus habitantes.

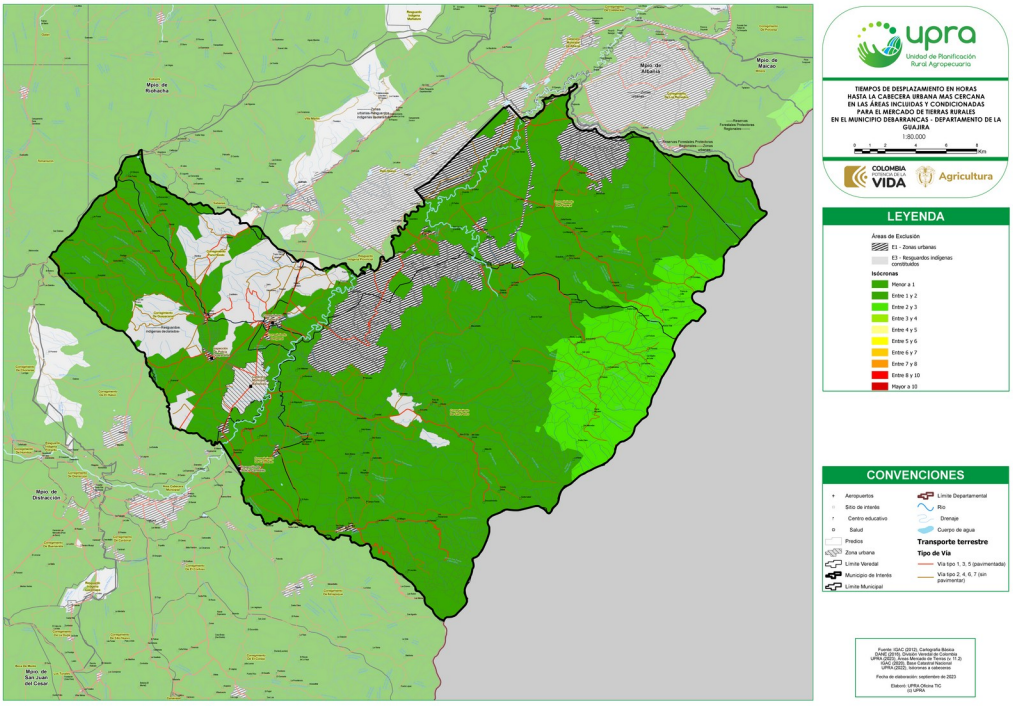
En Barrancas, los veranos son cortos, cálidos y secos; los inviernos son calurosos y nublados durante todo el año. Durante el transcurso del año, la temperatura generalmente varía de 22 °C a 33 °C y rara vez baja a menos de 21 °C o sube a más de 35°C.

La temporada de lluvia dura 9 meses, de marzo a diciembre, con un intervalo móvil de 31 días de lluvia de por lo menos 13 milímetros. El mes con más lluvia en Barrancas es octubre, con un promedio de 95 milímetros de lluvia. El periodo del año sin lluvia dura 2,9 meses, del 25 de diciembre al 22 de marzo. El mes con menos lluvia en Barrancas es enero, con un promedio de 3 milímetros de lluvia. Desde el paisaje físico se caracteriza por presentar terrazas planas o ligeramente planas en los valles del río Ranchería y Cesar, también se presentan montañas bajas de alturas de 1.700 ms.n.m. en las estribaciones de la Sierra Nevada de Santa Marta y la Serranía de Perijá. Asimismo, los valles del río Palomino y los arroyos la Quebrada, Mamón, Pozohondo y Mapurito.

El municipio de Barrancas, según el EOT se encuentra dividido en 6 corregimientos, cada uno con su propio centro poblado. Estos corregimientos son Papayal, Guayacanal, Pozohondo, Carretalito, Oreganal y San Pedro, veinticuatro (24) veredas, cinco (5) resguardos indígenas y siete (7) asentamientos indígenas. En el sector urbano está conformado por barrios.

El lugar más apartado es Puerto Claro, vía vereda sierra azul. Puerto Claro limita con Venezuela y presenta un tiempo de desplazamiento de aproximadamente 1 hora.

Figura 24. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Barrancas



Fuente: UPRA (2023)

En cuanto a la infraestructura vial, el municipio cuenta con una variedad de tipos de vías que suman una longitud considerable. Se destacan 17 kilómetros de carretera nacional pavimentada, 263 kilómetros de carretera nacional sin pavimentar y 499 kilómetros de otras vías. Todos los corregimientos tienen acceso por vías pavimentadas pero las vías veredales están sin pavimentar.

En lo que respecta a los servicios públicos, en la zona rural del municipio se encuentran 1.176 hogares. La cobertura de servicios es mixta, con un 93% de cobertura de energía eléctrica, un 64% de alcantarillado, un 35% de gas natural, un 73% de servicio de recolección de basura y un 80% de cobertura de acueducto.

En términos de conectividad, el municipio de Barrancas ofrece servicios de internet a través de módems proporcionados por empresas de telefonía móvil que han instalado antenas en la zona. Sin embargo, no existe infraestructura para ofrecer servicios de internet de banda ancha, lo que puede limitar la velocidad y calidad de la conexión para los residentes.

El municipio de Barrancas en su cabecera municipal cuenta con la presencia de un punto de atención del Banco BBVA y corresponsal de Bancolombia y oficina de UMATA. Para diferentes trámites como los de registro de instrumentos públicos la población debe dirigirse a municipios como Maicao o Riohacha.

Se cuenta con 8 instituciones educativas oficiales, de las cuales tres son Instituciones que ofrecen desde preescolar hasta 9º grado; dos son instituciones educativas que ofrecen servicios desde el grado prescolar hasta undécimo, dos son centros educativos ofreciendo los grados desde sexto a undécimo grado y una institución que tiene una oferta educativa desde prescolar hasta quinto de primaria. También se cuentan con cuatro establecimientos del orden particular, que ofrecen los niveles de Preescolar, básica Primaria, básica Secundaria y Media. En cuanto al servicio de salud el municipio cuenta en la cabecera municipal con el hospital de primer nivel Nuestra señora del Pilar y a nivel rural el Centro de Salud de Papayal.

En lo que respecta a la adecuación de tierras, el municipio cuenta con tres minidistritos de riego en el corregimiento de San Pedro y Carretalito. Los de San Pedro, administrados por la Junta de Asociación de Usuarios que abarcan 27 ha y 100 ha, respectivamente. El de Carretalito, con 107,5 ha que beneficia a 42 usuarios y está siendo administrado por la asociación mientras se tramita su concesión. Sin embargo, estos minidistritos están subutilizados debido a la falta de mantenimiento, la falta de conocimiento en el uso de sistemas de riego y la falta de responsabilidad tanto de los usuarios como de la entidad encargada de supervisar su adecuado uso.

En la actualidad no existen iniciativas con un enfoque diferencial ajustado a las necesidades económicas de los resguardos y asentamientos indígenas Wayuu del sur de La Guajira. Hay una notoria carencia de un mercado laboral para las mujeres artesanas, así mismo es inexistente una comercialización que garantice la venta de sus productos en pro de la valorización del arte Wayuu. Actualmente el único proyecto productivo con participación de la mujer es un proyecto de artesanías que cuenta con la cooperación de veinte (20) artesanas, las cuales comercializan sus productos por medio de tiendas virtuales, sin mayor ayuda de las entidades estatales. Aparte de unos cursos que dicta el SENA, no hay una capacitación agropecuaria seria y real dirigida a los jóvenes, que les permita participar de forma activa en las labores del agro, es decir el relevo generacional para la explotación y producción agropecuaria en la zona rural es muy baja.

Por otro lado, es importante señalar que no se ha identificado ningún proyecto dirigido a los adultos mayores en Barrancas, solo hay un programa de la Casa del Adulto Mayor, que los apoya en actividades de manualidades además de las ayudas que otorga el gobierno nacional para esta población.

Finalmente, en relación con el componente de seguridad, el municipio de Barrancas presenta un nivel riesgo Medio 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).

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

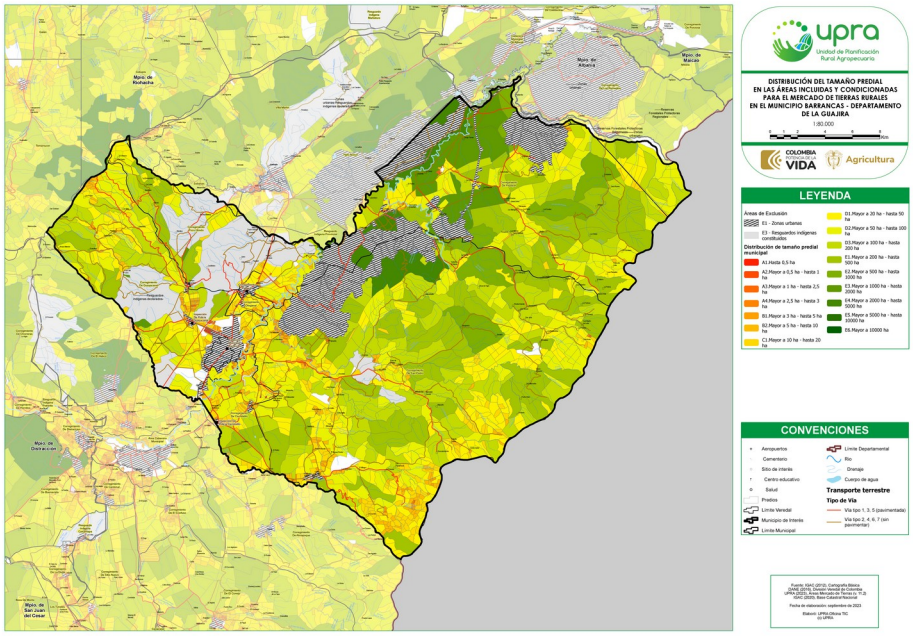
La regularización de la tenencia de la tierra es un aspecto crítico en el contexto de la administración de propiedades rurales. En general el municipio presenta una informalidad en la tenencia de la tierra de entre el 50% al 75% pues la mayoría de las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2020a). Esto implica que la mayoría de los propietarios de tierras en la región no cuentan con documentación formal que respalde sus derechos de propiedad, lo que puede dar lugar a conflictos y disputas en el futuro. Esta informalidad en la tenencia de la tierra puede atribuirse a diversos factores en general, sin embargo, en el municipio, se explica porque la mayoría de las transacciones se realizan de manera informal y basadas en acuerdos verbales o escritos sin el respaldo de un marco legal sólido. Como resultado de las entrevistas realizadas en territorio, se identificó que la mayoría de las transacciones de compraventa y arrendamiento de tierras son dos de las formas más comunes de acceso a tierras en esta área.

Barrancas se clasifica en la categoría de ruralidad Rural, correspondiente a los municipios que tienen cabeceras de menor tamaño (menos de 25.000 habitantes) y presentan densidades poblacionales intermedias (entre 10 hab/km$_2$ y 100 hab/km^2) (DNP, 2014).

En lo que respecta a la distribución predial, se destaca un patrón característico de minifundios en el municipio. El área promedio de los predios oscila en el rango mayor a 1 hasta 5 hectáreas. Esto sugiere que la mayoría de los agricultores y propietarios de tierras poseen parcelas relativamente pequeñas.

Este patrón de distribución de la tierra puede tener implicaciones significativas para la agricultura y el desarrollo rural en la región. Los minifundios pueden limitar la capacidad de los agricultores para implementar prácticas agrícolas más eficientes y productivas, ya que las dimensiones reducidas de las parcelas pueden dificultar la mecanización y la inversión en infraestructura agrícola.

Figura 25. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Barrancas



Fuente: UPRA (2023)

5.4.3. **Dimensión de ordenamiento territorial rural**

Mediante el acuerdo 020 de septiembre de 2002 “Por Medio Del Cual Se Adopta El Esquema De Ordenamiento Territorial Del Municipio De Barrancas (La Guajira) para los años 2002 – 2010 **Volvamos al Orden**”. y la Revisión y Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial 2008 – 2015 del municipio de Barrancas de diciembre de 2009, respecto al uso del suelo rural se destaca lo siguiente:

USOS DEL SUELO RURAL

> ***“Artículo 24. Suelo rural:*** *Está constituido por los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas (Plano FR7. Usos del suelo rural propuesto).”*
>
> ***“Artículo 60****. De la asignación de usos del suelo rural. Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para las áreas descritas en el presente componente, los usos se han clasificado en: uso principal, complementario, condicionado o restringido, permitido y prohibido.”*

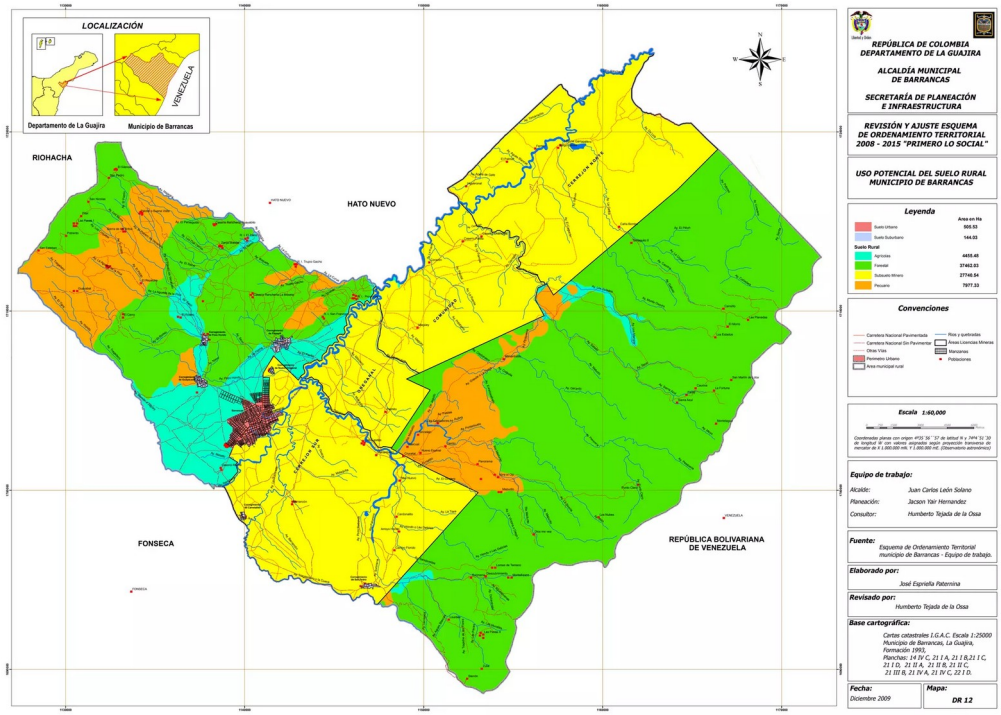
Tabla 16. Usos del suelo rural municipio de Barrancas

Categoría de uso	Usos principales	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
Conservación y Protección	- Conservación - Protección	- Educación - Recreación - Investigación	Aprovecha-miento forestal Comercialización Sistema agro silvo pastoril Residencia campestre	Industria Minería Producción acuícola Uso de químicos Producción explosivos
			Parcelación	Agricultura semi mecanizada Agricultura mecanizada Vertimientos líquidos y sólidos
Disposición de Residuos Sólidos	Investigación Recuperación Vertimientos líquidos y sólidos	Comercializar	Aprovecha-miento forestal Ganadería semi intensiva Residencia urbana	Agricultura semi mecanizada Agricultura mecanizada Asentamiento humano Parcelación Presas
Áreas de Lagunas de Oxidación	Vertimientos líquidos y sólidos	Conservación Protección Institucional	Educación Recreación Industria Comercializa	Residencia campestre Residencia urbana
Áreas de Producción Pecuaria	Ganadería extensiva Ganadería semi intensiva	Residencia campestre Agricultura de subsistencia	Agricultura semi mecanizada	Agricultura mecanizada

Categoría de uso	Usos principales	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
		Asentamiento humanos		
Áreas de Producción Agrícola	Agricultura semi mecanizada	Conservación Protección Residencia campestre	Quemas Agricultura semi mecanizada Agricultura mecanizada Mineria	Producción acuícola Uso de químicos
Áreas de Producción Forestal	Aprovechamiento forestal	Sistema agro silvopastoril Producción acuícola Residencia campestre	Industria Minería	Residencia urbana
Áreas de Producción Minera	Minería	Conservación Protección Recuperación	Sistemas agroforestales Sistema agro silvopastoril Residencia campestre Asentamientos humanos	Residencia urbana

Fuente: Alcaldía municipal de Barrancas (2002)

Figura 26. Mapa de uso potencial del suelo rural del municipio de Barrancas



Fuente: Alcaldía municipal de Barrancas (Alcaldía municipal de Barrancas, 2002)

En el contexto de áreas de desarrollo restringido, es crucial examinar la dinámica económica de los centros poblados y su relación con el área rural del municipio.

En cuanto al orden público, el municipio de Barrancas se enfrenta a una situación preocupante debido a los recientes enfrentamientos entre grupos armados ilegales que disputan el control del territorio y los recursos naturales. Esta inestabilidad en el orden público no solo tiene implicaciones en términos de seguridad de la población, sino que también puede afectar la estabilidad económica de la región, en particular las actividades económicas relacionadas con la minería y el turismo.

La minería, que se basa en la extracción de carbón y representa el 90% de las exportaciones del municipio, es una fuente clave de ingresos. Sin embargo, los conflictos armados pueden poner en peligro la producción y el transporte de carbón, lo que podría afectar gravemente la economía local. Por otro lado, el turismo se basa en las fuentes hídricas de San Pablo, las cuevas de San Pedro, también sobresalen algunos balnearios y pozos hondos. Los enfrentamientos armados pueden disuadir a los visitantes y obstaculizar el crecimiento del sector turístico.

La industria local, centrada en la transformación de productos agropecuarios y la fabricación de artesanías, es otra fuente de empleo e ingresos para la población rural. La estabilidad en el orden público es esencial para garantizar un entorno favorable para estas actividades económicas, ya que cualquier interrupción en la cadena de suministro o la producción podría tener un impacto negativo en la economía local.

5.4.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

Tabla 17. Área y rendimiento de los principales cultivos en Barrancas

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Maíz Blanco Tradicional	350	2
Maíz Amarillo Tradicional	210	2
Ahuyama	165	4
Yuca consumo en fresco	88	12
Ají	68	5
Malanga, Achín, Yota, Papa China, Bore	62	8
Tomate	55	10
Frijol	42	1
Melón	10	9
Patilla	6	10

Fuente: UPRA (UPRA, 2022a)

El maíz, la yuca y la malanga se comercializan principalmente en Barranca, San Juan y Fonseca, mientras que el café se comercializa principalmente en Santa Marta y Barranquilla.

La productividad en el municipio se encuentra estrechamente relacionada con la actividad pecuaria, específicamente la ganadería que es la principal fuente de ingresos económicos en la zona. Con aproximadamente 17.000 cabezas de ganado bovino en la región, se puede observar una alta dependencia de esta actividad. En promedio, se asigna una hectárea por cada animal, es decir, la capacidad de carga es de 1 unidad de gran ganado por hectárea, lo que sugiere una práctica ganadera extensiva que aprovecha la zona plana disponible en el municipio. También se tiene un registro de 13.000 cabeza de ovinos.

En términos de producción de leche bovina, se registra un promedio de 4 a 5 litros por animal. Esta cantidad puede considerarse relativamente baja en comparación con los estándares de productividad de la ganadería lechera en otros lugares. La baja producción de leche podría estar relacionada con varios factores, como la genética del ganado, la calidad de la alimentación y las prácticas de manejo. Aumentar la productividad lechera podría ser una oportunidad para mejorar los ingresos de los ganaderos locales.

Un aspecto relevante para la productividad en el municipio es el valor jornal, que se establece en $40.000 pesos. Esto implica que los trabajadores rurales que se dedican a actividades agrícolas y ganaderas perciben esta cantidad por una jornada laboral de 7 a.m. a 12 p.m. y de 1 p.m. a 5 p.m. El valor del jornal es un elemento clave para determinar el costo de la mano de obra en la agricultura y la ganadería, y puede influir en la rentabilidad de estas actividades.

5.4.5. Dimensión económica

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

Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: son tierras con topografía fuertemente inclinadas con predominio de pendientes f, con valores potenciales de 23 puntos, ubicados en las estribaciones de la Sierra Nevada de Santa Marta y de la Serranía del Perijá, son sectores alejados del casco urbano con vías malas, algunos sectores son suelos de protección y resguardos indígenas, algunos aptos para la agricultura (café), de baja productividad. Hay otro sector al cual se le asignó el mismo valor de terreno, ubicado en el cerro el Cerrejón y cuchilla Palmarito, en el corregimiento de San Pedro, con topografía fuertemente inclinadas con predominio de pendientes f, con valores potenciales de 6 puntos, son tierras improductivas.

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: son tierras de lomeríos, ubicadas al costado occidente del municipio (En los corregimientos de Guayacanal y Pozo Hondo) colindante a los resguardos indígenas Sahino, Trupio Gacho, baja a media productivas (principalmente cultivos de café y malanga), con predominio de valor potencial de 23 puntos y pendiente fuertemente inclinada (f), con pocas vías en regular estado es decir acceso regular. Otra zona con el mismo valor de terreno es la ubicada en los corregimientos de Papayal (veredas Tamaquito I, Caña Bomba, Caurina Los Estados) y San Pedro (veredas Mapurito, Abre el Ojo, Campo Florido, Cueva Honda, Arroyo Hondo, Manantialito, entre otras) al costado oriental del municipio, con suelos de baja, media capacidad productiva, predominan con el 52,62% valores potenciales ente 19 y 26 puntos, predominan tiempos de desplazamiento entre 1 y 3 horas al casco urbano, de difícil acceso, con vías malas, suelos aptos para la agricultura (con cultivos de café, maíz, yuca, plátano, malanga) y ganadería.

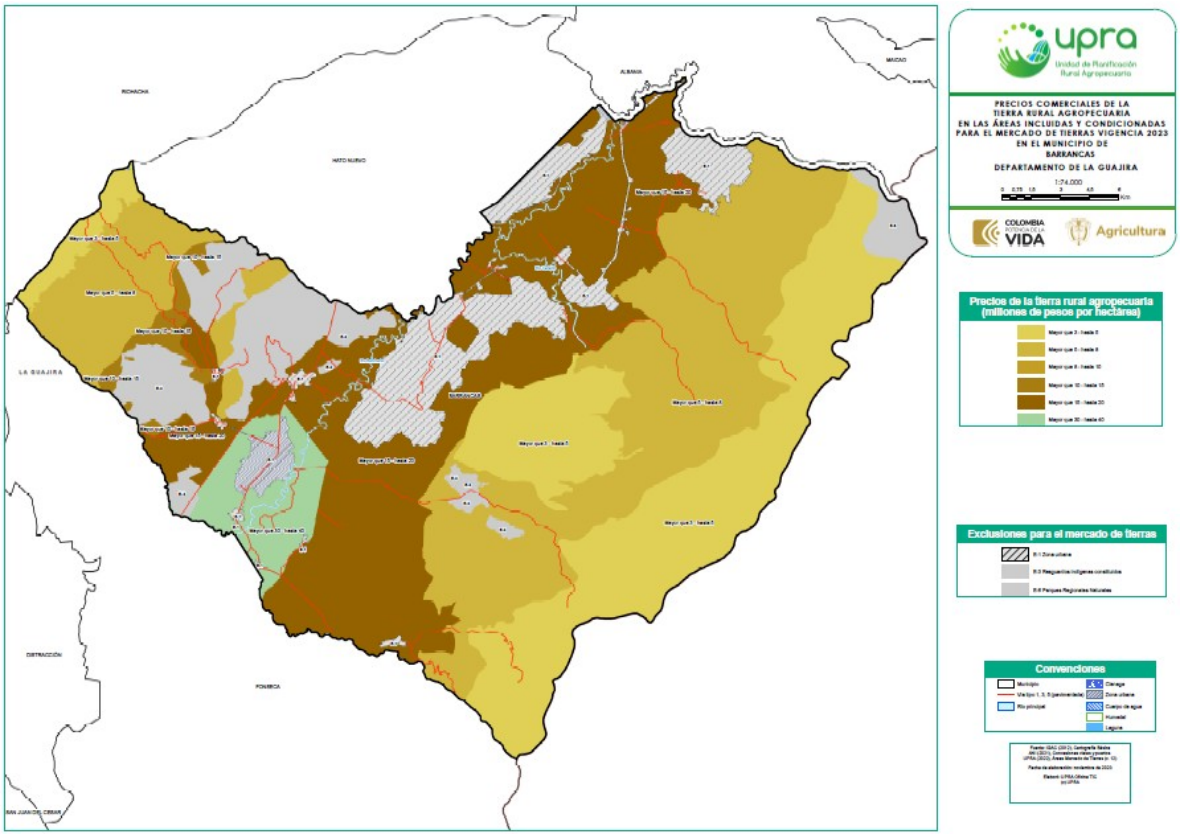
Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: zona localizada al occidente del municipio en los corregimientos de Guayacanal y Pozo Hondo, es un sector con pendientes empinadas (e) y predominio con el 99,88% de valores potenciales entre 27 y 34 puntos, suelos de media productividad, aptos para la actividad agropecuaria, con cultivos de café, cacao, malanga y ganado ovinos y caprinos, su valor está determinado por la dificultad para el acceso debido a la escasa infraestructura vial y su estado de conservación principalmente en época de invierno y por su colindancia con resguardos indígenas.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: tierras localizadas cerca del casco urbano de Barrancas o con cercanía a la mina del Cerrejón con tiempos de desplazamiento menores a 1 hora, al sur oriente del corregimientos de Guayacanal, en el corregimiento de Carretalito y al occidente de los corregimientos Papayal y San Pedro, es un sector donde predominan la pendientes planas (a) y algunos sectores con pendientes onduladas, con valores potenciales desde 53 a 58 puntos, suelos de alta productividad para la agricultura (yuca, plátano, cacao) y para la actividad pecuaria (bovinos, ovinos y caprinos), su valor está enmarcado por la productividad de sus suelos y la facilidad de acceso definida por su ubicación cercana al casco urbano y el buen estado de conservación de las vías.

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: tierras ubicadas en la zona central del municipio de Barrancas a menos de 1 hora del casco urbano (Corregimientos de Guayacanal y Carretalito), son tierras muy productivas, con predominio de valor potencial de 53 a 58 puntos y pendientes planas (a) con buen acceso y beneficio del distrito de riego,

es una zona que en la actualidad su principal actividad es la agricultura y la ganadería. Se destaca en esta zona los tamaños prediales predominantes, donde con el 42,91% son de hasta 0,5 hectáreas.

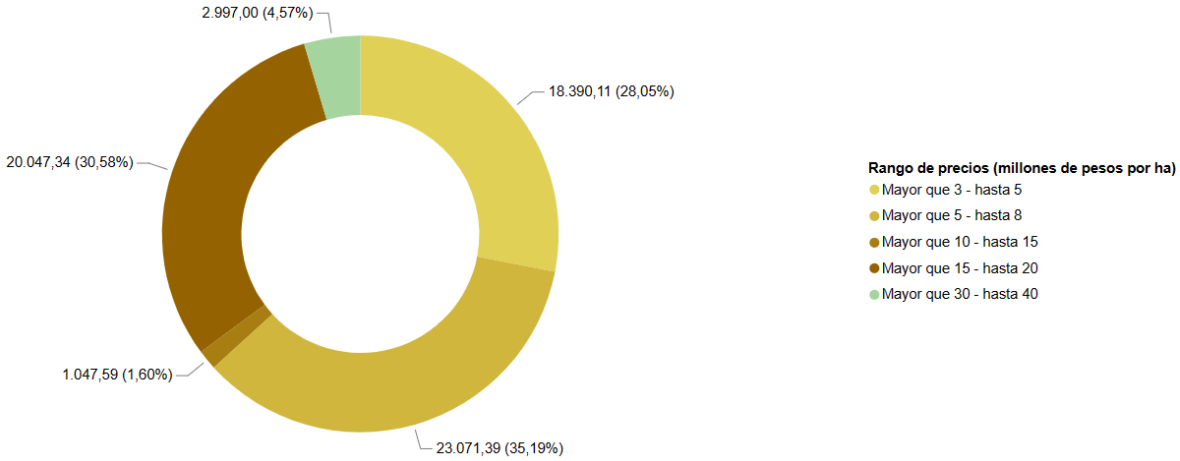
Figura 27. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Barrancas



Fuente: UPRA (2023)

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 5 hasta 8 millones por hectárea con un 35,19% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras

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



Fuente: UPRA (2024)

Tabla 18. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Barrancas

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	**18.390,11**	Ubicados en las estribaciones de la Sierra Nevada de Santa Martan y de la Serranía del Perijá	19 a 26 puntos	Entre 2 y 3 horas	Mayor a 20 hasta 50 ha	Zona de protección y agricultura
Mayor que 5 hasta 8	**23.071,39**	corregimientos de Guayacanal y Pozo Hondo y los corregimientos de Papayal (veredas Tamaquito I, Caña Bomba, Caurina Los Estados) y San Pedro (veredas Mapurito, Abre el Ojo, Campo Florido, Cueva Honda, Arroyo Hondo, Manantialito, entre otras)	19 a 26 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 20 hasta 50 ha.	Agropecuario
Mayor que 10 hasta 15	**1.047,59**	Corregimientos de Guayacanal y Pozo Hondo	27 a 34 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 100 hasta 200 ha.	Agropecuario
Mayor que 15 hasta 20	**20.047,34**	Cerca del casco urbano de Barrancas, al sur oriente de los corregimientos de Guayacanal, en el corregimiento de Carretalito y con cercanía a la mina del Cerrejón al occidente de los corregimientos Papayal y	53 a 58 puntos y 35 a 40 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 20 hasta 50 ha	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
		San Pedro				
Mayor que 30 hasta 40	**2.997,00**	Muy cerca del casco urbano Corregimientos de Guayacanal y Carretalito	53 a 58 puntos y 47 a 52 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 hasta 10 ha.	Agropecuario (distrito de Riego)

Fuente: UPRA (2024)

El municipio de Barrancas ofrece oportunidades para otras figuras de acceso a tierras como el arrendamiento. Sobre estas tierras se desarrollan actividades agrícolas y ganaderas y se realiza mediante el intercambio monetario u otros modos como el denominado localmente “al partir" o en otros términos contrato de aparcería.

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

Uso	Canon Arriendo	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola	NA	ha.	Anual	Al no ser generalizado el pago monetario del arriendo de tierras para actividades agrícolas y pecuarias, se maneja una modalidad denominada “al partir”, que consiste en que el dueño de la tierra aporta el terreno y el agricultor o ganadero, aporta los gastos de establecimiento agrícola, el ganado y la mano de obra, y las utilidades obtenidas ya sea de la actividad agrícola, pecuario las dos son compartidas por mitad (50% - 50%)
Pecuario Bovino	NA	Cabeza	Mensual	
Pecuario Ovino, Caprino	NA	Cabeza	Mensual	

Fuente: UPRA (2023)

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

La principal actividad económica del municipio de Barrancas es la Minería de carbón ya que es el principal mineral que existe en su subsuelo, lo que le permite contar con una de las explotaciones de carbón a cielo abierto más grande del mundo (minería del Cerrejón). De esa explotación el municipio recibe recursos de regalías por lo cual se constituye en su mayor fuente de ingreso. Adicionalmente en el municipio de Barrancas también hay yacimientos de otros minerales tales como yeso y calizas.

El municipio posee tierra tanto en el ecosistema que comprende la Serranía del Perijá, como el de la Sierra Nevada de Santa Marta. Las principales actividades agrícolas y pecuarias del piedemonte son los cultivos de maíz, yuca, café, malanga, cacao y frijol, entre otros, complementarios a esta actividad están los suelos aptos para el desarrollo de la ganadería con ganado bovino, ovino y caprino.

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 principalmente entre familiares y vecinos.

Los valores de la tierra están ligados a la clase de suelo, a la producción agropecuaria, y la explotación minera de carbón por la empresa minera El Cerrejón, la cual ha realizado

reubicación de asentamientos y compra de predios aledaños a los yacimientos carboníferos en el municipio de Barrancas, muchas veces generando especulación y falsas expectativas de los oferentes en el mercado inmobiliario rural del municipio.

Otro aspecto importante dentro del mercado inmobiliario es la ubicación y la accesibilidad, es decir, la lejanía o cercanía al casco urbano, el estado de conservación de las vías y la cobertura de infraestructura vial; a mayor distancia y menor estado de conservación de las vías el valor del suelo disminuye considerablemente.

Las principales vías del municipio son: vía Barrancas – Departamento del Cesar, carretera nacional que comunica el Nororiente Colombiano con la República de Venezuela y que intercomunica a Barrancas con todos los municipios del sur de La Guajira incluido Riohacha y Maicao, el precio de la tierra para los predios con frente a estas, superan los rangos descritos y no se incluyen en el mapa por razones de escala.

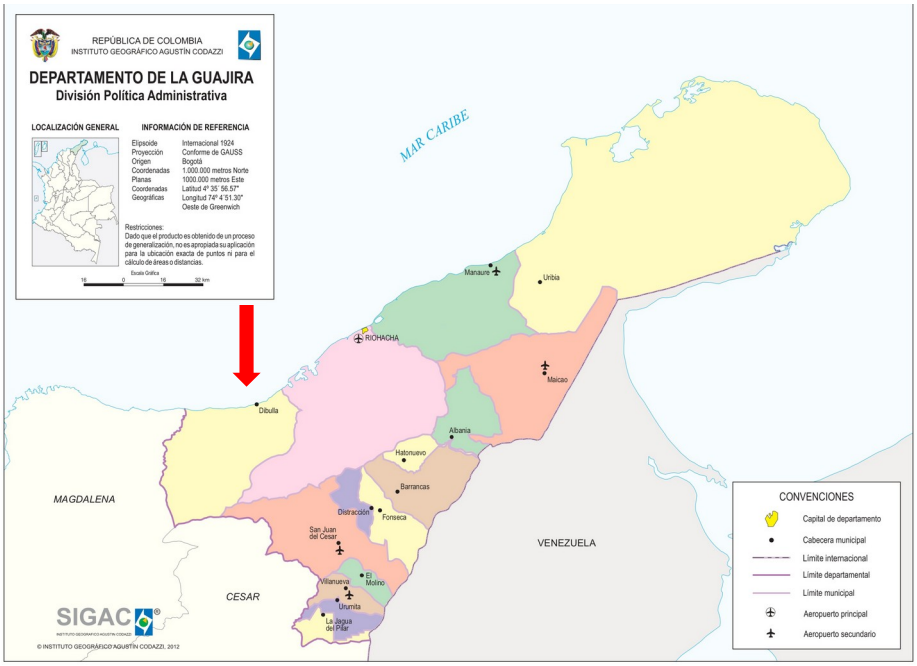
En la actualidad se presenta una falsa estabilidad con respecto al orden público, ya que actualmente no hay muchos conflictos internos con los grupos armados al margen de la ley, pero si hay presencia de grupos ilegales, lo cual influye de forma negativa en la valoración de las tierras y en su valor por unidad de área, ocasionando una baja demanda de tierras.

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

5.5.1. Dimensión contextual

Dibulla es un municipio localizado en el departamento de La Guajira, a 60 minutos de la capital, Riohacha, en un recorrido aproximado de 63 kilómetros. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado al suroccidente del departamento, en la región Caribe. Dibulla limita al norte con el mar Caribe, al sur con los Municipios de Riohacha y San Juan de Cesar, y la Sierra Nevada de Santa Marta hasta los límites con el Departamento del Cesar, al este con el Municipio de Riohacha y al oeste con el departamento del Magdalena.

Figura 29. Mapa de localización municipio de Dibulla



Fuente: IGAC (IGAC, 2012)

Se encuentra a una altitud de aproximadamente 2 metros sobre el nivel del mar. La temperatura promedio en Dibulla se registra en 30 grados Celsius a lo largo del año. Es un clima cálido seco, con una temporada de lluvias que suele presentarse entre los meses de abril y junio. Tiene una extensión de 1.744 km2 y una población de 42.060 habitantes censados para el año 2020. El municipio enfrenta diversos riesgos de ocurrencia ambiental como de derrumbes, y afluencia de fuertes vientos. En el primer y tercer trimestre del año se da la temporada seca, que se manifiesta con altas temperaturas y fuertes vientos; así mismo en el segundo y cuarto trimestre del año se dan las temporadas lluviosas o invernales que provocan lluvias torrenciales, inundaciones y vendavales que generan afectaciones a animales, cultivos, creciente en los ríos y el mar, y algunas afectaciones a zonas aledañas a los cuerpos hídricos como en playas y bienes públicos y privados.

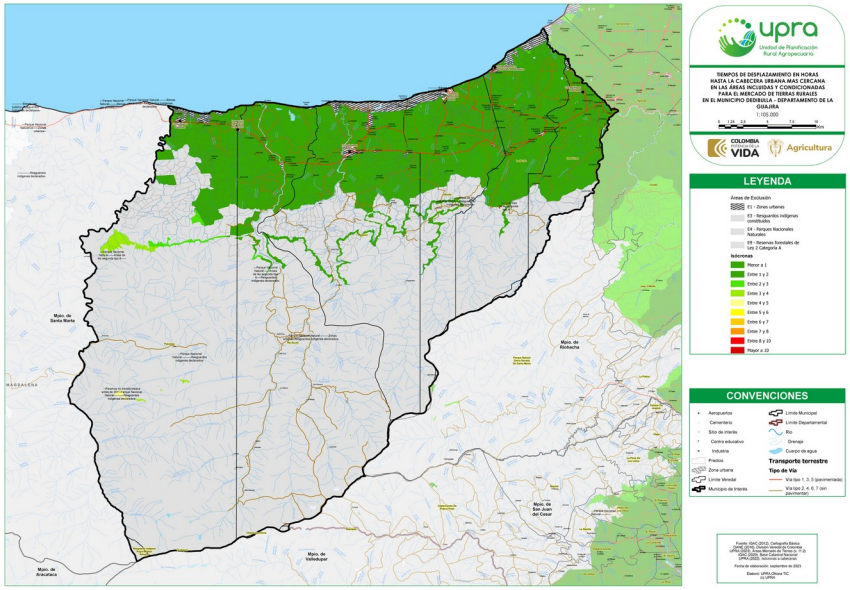
La población está distribuida el 14% en el área urbana y el 86% en el área rural. Los centros poblados del municipio tienen estrecha relación con la zona rural pues es el punto de preferencia de productores e intermediarios para acopiar y distribuir la producción, además

de ser el lugar de dispersión y ocio de los trabajadores agrarios. El municipio no cuenta con desarrollos urbanísticos significativos más que aquellos destinados al turismo y vivienda campestre, localizados predominantemente en la zona del corregimiento de Palomino.

De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) y el Acuerdo 008 de 2018 que lo adopta, la división política del municipio comprende 5 corregimientos: 1. Las Flores, 2. La Punta de los Remedios, 3. Mingueo, 4. Río Ancho y 5. Palomino, sobre los que se encuentran las veredas: Campana Viejo, El Limonal, San Salvador, Río Negro, Río Cañas, La Cuchilla, Pénjamo, La Boca de Enea, El Mamey, Río Lagarto, Las Vainillas, Alto San Jorge, Santa Clara, El Pedregal, Veinte de Julio, Cielo Roto, Yinquamero, La Cristalina, Bello Horizonte, Agua Dulce, El Corual, Larga la Vida, Mosca, El Cerro Jerez, Quebrada Andrea, Casa Aluminio, Cuatro Veredas, La Montañita, La Carucha, Río Ancho Playa y otros (Alcaldía municipal de Dibulla, 2018, p. 10).

El municipio tiene fácil acceso al casco urbano por la vía que, de la capital, Riohacha, conduce al municipio de Dibulla que, en todo caso, se conecta a la vía panamericana que conduce a la ciudad de Santa Marta (Magdalena) la cual presenta un buen estado de conservación; en el área rural se presentan vías terciarias con diferentes niveles de deterioro lo que limita la movilidad de los pobladores y dificulta el desarrollo de la población dibullera. Lo anterior debido a que no se cuenta con las condiciones aptas para el transporte de insumos, materia prima y traslado de trabajadores que se desempeñan en actividades principalmente agropecuarias. Los productos agrícolas que se cosechan en el municipio presentan elevados costos por la dificultad para transportarlos a los mercados locales especialmente en temporada de invierno, en donde, generalmente, no hay posibilidad para transitar por estas vías. En general el municipio se caracteriza por tener acceso aceptable entre el área urbana, los corregimientos y las veredas, con tiempos menores a 3 horas.

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



Fuente: UPRA (2023).

Con relación a los servicios públicos del área rural, el servicio de energía eléctrica tiene una cobertura deficiente (menos del 20%), y en general, el municipio de Dibulla presenta una de las coberturas más bajas del departamento y calidad del servicio mala como consecuencia de interrupciones en el suministro del servicio varias veces al día, provocando afectaciones en electrodomésticos y paralizando en gran medida el comercio y desarrollo en el municipio. En términos generales, en el municipio se hace necesario emplear dispositivos que regulen las fluctuaciones de voltaje ya que se raciona el suministro y se restablece el suministro, en la mayoría de los casos, sin previo aviso.

El acceso al agua potable es deficiente tanto en los centros poblados como en las veredas. Esta situación se presenta debido a la ausencia de redes de distribución, a una infraestructura inadecuada y a la baja capacidad de abarcar la demanda necesaria para un servicio eficiente; específicamente, en el área rural la cobertura no alcanza a satisfacer ni al 50% de los habitantes, lo que deriva en la construcción de jagüeyes y represas que permiten el almacenamiento de agua proveniente de caños y quebradas tanto para el consumo humano como para el consumo animal. El servicio de comunicaciones e internet tiene una cobertura del 60% predominando cobertura en los corregimientos de Palomino y Mingueo. El operador de telefonía celular que tiene mayor presencia en el municipio es Claro.

En las instituciones educativas que hacen presencia en la ruralidad, hay cobertura de internet para el uso y aprovechamiento de las tecnologías y las comunicaciones en tan solo el 5% de los centros de formación. En consecuencia, además de no permitir la conectividad al internet para el fortalecimiento en la apropiación del territorio rural, existe menor cobertura de centros educativos con bachillerato agropecuario.

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

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

En el municipio hay algunas iniciativas de asociatividad de mujeres rurales que participan en procesos de producción y transformación de la caña de azúcar en panela y jarabe, en producción de miel, otras asociadas a la comercialización y transformación de productos provenientes de la pesca. Aunque tienen una participación considerablemente menor en las actividades del sector agropecuario frente al rol que desempeñan las mujeres rurales, los jóvenes hacen presencia en las zonas más alejadas del casco urbano como en el corregimiento de Las Flores y el corregimiento de Mingueo desarrollando procesos productivos de apicultura.

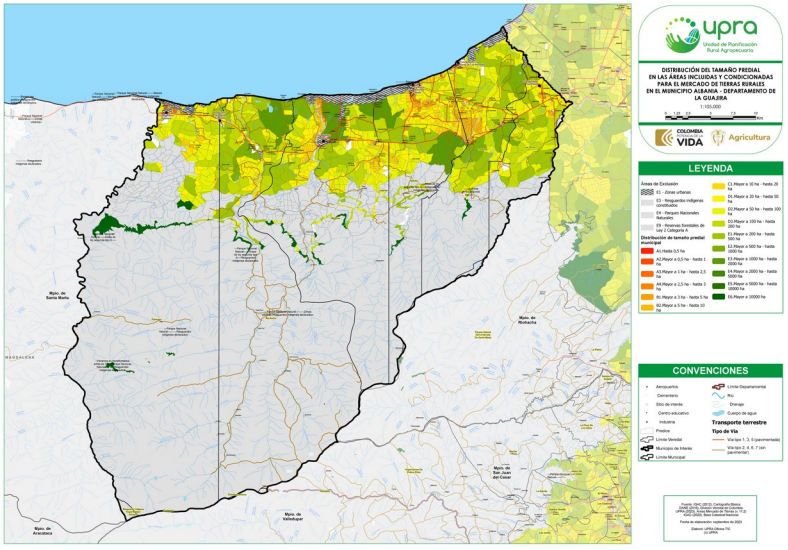
Al igual que en la mayoría de los municipios del departamento, no se ve relevo generacional en el sector rural, desencadenando una ampliación de la brecha del envejecimiento, que se ve agudizada por la migración de los jóvenes a las zonas urbanas donde presuntamente son atraídos por el desarrollo de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

Finalmente, en relación al componente de seguridad, el municipio de Dibulla presenta un nivel de riesgo Medio Alto 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).

5.5.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

Como una de las posibles consecuencias de la baja presencia institucional, los tiempos de desplazamiento a la ORIP más cercana y los altos costos en los procesos notariales y registrales, Dibulla presenta una informalidad en la tenencia de la tierra de entre el 25% y el 50%, en el que las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2020a). En el municipio predomina el acceso a la tierra a través de resoluciones de adjudicación, sucesiones, posesiones y compraventas sobre predios en los que oscilan tamaños predominantemente mayores a 20 hectáreas y hasta 100 hectáreas. De acuerdo con la misión para la transformación del campo se presentan las categorías de ruralidad las cuales sirven como *base para focalizar y diferenciar políticas en ordenamiento social de la propiedad, provisión de servicios públicos para la población y el tipo de proyectos productivos agropecuarios y acuícolas, y no agropecuarios para las zonas rurales* (DNP, 2014). Dibulla se clasifica en la categoría de ruralidad rural disperso, puesto que su cabecera es pequeña y la densidad de su poblacional es baja (menos de 50 hab/km^2) (DNP, 2014).

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



Fuente: UPRA (2023).

5.5.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

Mediante el Acuerdo 008 de 2018 “por medio del cual se ajusta el esquema de ordenamiento territorial del municipio de Dibulla – La Guajira, incorporando al perímetro urbano del municipio de Dibulla áreas localizadas en zona rural y de expansión urbana, requerida para la promoción del desarrollo territorial, la renovación urbana y construcción de vivienda de interés social” se establecen, definen y reglamentan los usos del suelo rural.

En el siguiente cuadro se muestran algunos Aspectos Generales del Uso Principal del Suelo y Abastos de Agua, detectados en el Municipio de Dibulla.

Tabla 20. Usos del suelo rural del municipio de Dibulla

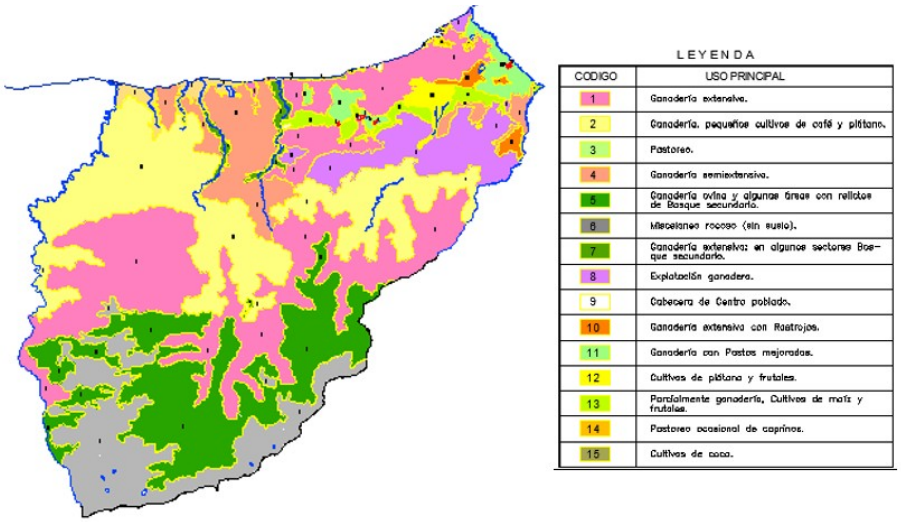
Categoría de uso	Usos principales	Usos complementarios	Usos restringidos
Preservación de la biodiversidad.	Conservación, preservación y recuperación de la vida silvestre.		
Protección hídrica	1. Silvicultura: • Viveros de árboles forestales. • Plantación, repoblación y conservación de bosques.	• Cultivos con prácticas agroforestales que incorporen tecnologías limpias. • Cría de animales en forma confinada o estabulada. • Cría de abejas. • Producción de huevos. • Producción de miel.	• Extracción de materiales de arrastre. • Extracción de arcilla. • Extracción de minerales aluviales.
Agricultura y ganadería	1. Cría de animales en forma extensiva. 2. Cría de animales en forma confinada o estabulizada. • Cría de ganado vacuno y equino. • Cría de ganado porcino. • Cría de ganado	1. Silvicultura • Viveros de árboles forestales: nativos, no nativos (fijadores de nitrógeno), dendroenergéticos. • Plantación, repoblación y conservación de bosques. 2. Servicios de diversión, esparcimiento y hospedaje. • Escuelas de equitación.	1. Explotación Minera • Extracción de piedra, pizarra y cascajo. • Extracción de arcilla. • Extracción de material de arrastre. • Extracción de minerales aluviales. 2. Industria manufacturera

Categoría de uso	Usos principales	Usos complementarios	Usos restringidos
	ovino y caprino. • Cría de conejos y aves. • Cría de animales domésticos. • Cría de peces. • Cría de abejas. • Cría de anfibios y reptiles. 3. Producción • Producción de leche. • Producción de huevos. • Producción de pieles. • Producción de miel. • Producción de humus y abonos orgánicos. 4. Servicios Agrícolas • Servicios de recolección, lavado, empacado. • Servicios de selección, descaramiento y desgrane. • Servicios de esquila de ganado. 5. Residencial • Vivienda del tenedor o propietario y del agregado, asociada a predios productivos.	• Eco-hoteles. • Agroturismo y ecoetnoturismo. 3. Residencial • Vivienda aislada y agrupada en centros poblados. • Vivienda de recreo.	de productos alimenticios • Pesca, preparación y conservación de carne. • Matanza de ganado, preparación y conservación de carne. • Fabricación de productos lácteos. • Envasado y conservación de legumbres y frutas. • Cultivo de pescado y otros animales de agua dulce y/o salada. • Fabricación de aceites y grasas vegetales y animales. • Productos de molinería. • Elaboración de productos alimenticios diversos. • Elaboración de alimentos preparados para animales. • Destilación, rectificación y mezcla de bebidas espirituosas

Fuente: Alcaldía municipal de Dibulla (Alcaldía municipal de Dibulla, 2018)

Por otro lado, existen usos del suelo relacionados con el abastecimiento de agua, clasificados en grandes usos como: pozos, jagüeyes y aljibes. A continuación, se ilustra el mapa de usos principales mencionado en el cuadro que antecede:

Figura 32. Mapa de usos principales del suelo rural del municipio de Dibulla



Fuente: Alcaldía municipal de Dibulla (Alcaldía municipal de Dibulla, 2018)

En el municipio se han venido presentando algunas parcelaciones para la construcción de condominios y cabañas, localizados particularmente en el sector de Palomino y Mingueo que se encuentran cerca al casco urbano de estos dos corregimientos y colindando con el mar Caribe. Esto ha generado cambios sobre el suelo rural que limita con la zona costera y ha desencadenado presión sobre las actividades que se desarrollaban allí, desplazando, incluso, los habitantes de la zona. Tal efecto se da por la presencia de personas de origen extranjero que han empezado a asentarse en estos corregimientos y han iniciado su participación en el mercado de tierras rurales del municipio generando opresión sobre los precios comerciales de la tierra, incrementando el valor de las mismas en rangos que superan los 1.000 millones de pesos por unidad de area. En el municipio no hay presencia de minería, industria o explotación petrolera que pueda estar desencadenando conflictos de uso del suelo con los usos agropecuarios de Dibulla.

5.5.4. **Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario**

La economía del municipio se basa en el desarrollo de actividades turísticas y, en menor proporción, en actividades agrícolas productivas como el ñame, yuca, maíz, arroz, ahuyama y plátano, sobre este último el establecimiento oscila entre $7.000.000 y $8.000.000 de pesos por hectárea y para la yuca entre $1.500.000 y $3.000.000 de pesos por unidad de área. Al momento de cosechar, los productores se ven oprimidos por los precios de venta y recurren a intermediarios quienes acopian la producción en los centros poblados del municipio o se desplazan directamente desde las fincas hasta las centrales de abasto y tranzan en el mercado la cosecha según la variación de los precios de la jornada. Los lugares de comercialización de los principales renglones productivos se dan en mercados externos de ciudades como Riohacha, Santa Marta y Barranquilla.

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

CULTIVO	ÁREA COSECHADA (ha)	RENDIMIENTO Ton/ha
Maíz	365,00	3,00
Ñame	300,00	12,00
Yuca	300,00	9,00
Malanga, Achín, Yota, Papa China, Bore	260,00	14,00
Ahuyama	174,00	10,00
Arroz	50,00	8,00
Frijol	35,00	2,00
Ají	5,00	4,00

Fuente: UPRA (UPRA, 2022a)

Las líneas pecuarias están establecidas para ganadería bovina, orientada hacia la producción de carne y leche a través de razas cebuinas como brahmán y gyr con picos de producción de entre 4 y 5 litros de leche por animal al dia. Aunque técnicamente la capacidad de carga de los suelos está establecida en función de la oferta biofísica del territorio se ha estimado una capacidad máxima de 2 Unidades de Gran Ganado por hectárea, sin embargo, los decisores agrarios sobrecargan los terrenos incorporando hasta 7 animales por unidad de área, provocando presión sobre los suelos y desencadenando susceptibilidades a la erosión. Aunque en términos de la producción láctea existen procesos de transformación, esta se hace a nivel artesanal y para consumo local, más que tecnificada y a nivel agroindustrial. El valor del jornal para actividades agropecuarias es de $35.000 a $40.000 y es libre.

5.5.5. **Dimensión económica**

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

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía alta, vías en regular estado de conservación y valores potenciales de 17 y hasta 38 puntos. Esta zona se caracteriza por presentar susceptibilidad a la perdida de suelos y erosión moderada a severa. La calidad de los suelos y los escases de agua en algunas zonas limita el desarrollo de sistemas productivos. Es la zona que se encuentra más alejada de la zona urbana del municipio, entre 1.5 y 2 horas. Este rango se localiza principalmente en la zona sur del municipio, cerca de Los Rosales y a la zona alta del corregimiento de Mingueo.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía mixta, ondulada a escarpada, acceso vehicular aceptable con vías en buen estado de conservación. Existe una buena oferta de cobertura del servicio de energía eléctrica. Los valores potenciales oscilan entre 23 y 55 puntos. Este rango presenta cercanía a la vía que de Riohacha conduce a Dibulla, algunas zonas limitan con el mar Caribe y es una zona en la que se encuentran los corregimientos de Mingueo y La Punta de Los Remedios.

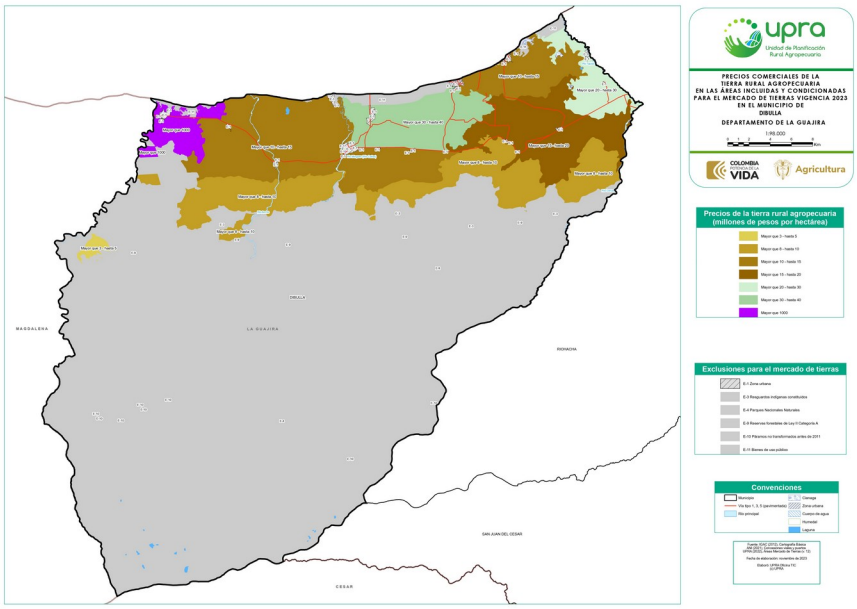
Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía plana, buen acceso vehicular con vías en buen estado de conservación. Existe una buena oferta de cobertura del servicio público de energía eléctrica. Los valores potenciales alcanzan 55 puntos. Este rango presenta cercanía al casco urbano, además de tener cercanía a la zona urbana del corregimiento de Buenos Aires. Es una de las dos zonas que presenta la mayor área en producción agropecuaria.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía plana, limitando con el municipio de Riohacha, buen acceso vehicular con vías en buen estado de conservación incluida la troncal Caribe. Existe cobertura de energía eléctrica. Los valores potenciales alcanzan en algunas zonas 67 puntos. Este rango también se presenta alta producción agropecuaria al igual que el rango anterior. Se encuentra en la zona aledaña al corregimiento de Las Flores.

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía plana, sobre la zona costera, buen acceso vehicular con vías en buen estado de conservación. Existe cobertura de energía eléctrica. Los valores potenciales son de 67 puntos. Este rango presenta cercanía al mar, a la cabecera urbana que inclusive se encuentra limitando sobre la zona norte. Se empiezan a consolidar usos diferentes al agropecuario, como el turístico, recreacional y habitacional.

Mayor que 1.000 millones de pesos por hectárea: zonas de topografía plana, sobre la zona costera, buen acceso vehicular con vías en buen estado de conservación. Existe cobertura de energía eléctrica. Los valores potenciales de 23 a 55 puntos. Este rango presenta cercanía al mar. Se presentan usos diferentes al agropecuario, como el turístico, recreacional y habitacional con fragmentación de la propiedad para construcción de vivienda campestre y cabañas turísticas. Se ubica predominantemente en el corregimiento de Palomino, al occidente del municipio de Dibulla.

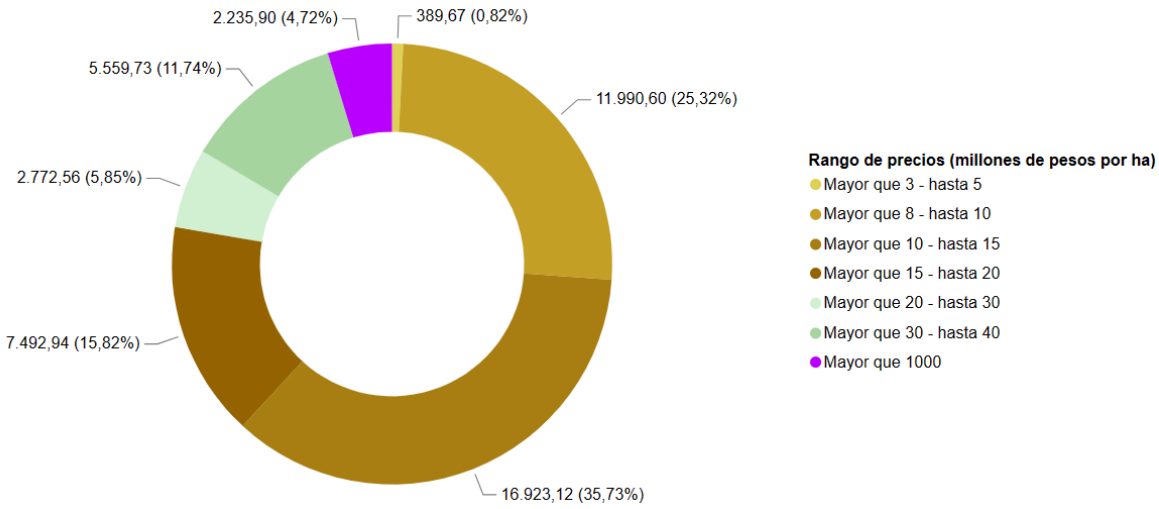
Figura 33. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Dibulla



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 10 hasta 15 millones por hectárea con un 35,73% de las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras

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



Fuente: UPRA (2024).

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

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominante	Tiempos de desplazamiento predominante	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 3 hasta 5	389,67	Zona limítrofe de zona de exclusión	27 a 34 puntos	Entre 6 y 7 horas	Mayor a 10000	Pecuario.
Mayor que 8 hasta 10	11.990,60	Los Rosales y de Mingueo	35 a 40 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 50 ha hasta 100 ha	Agrícola y pecuario.
Mayor que 10 hasta 15	16.923,12	Mingueo y La Punta de Los Remedios	27 a 34 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 10 ha hasta 20 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	7.492,94	Cercanía a la zona urbana y Buenos Aires	47 a 52 puntos	Menos a 1 hora	Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 20 hasta 30	2.772,56	Corregimiento de Las Flores	64 a 69 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 20 ha hasta 50 ha	Agrícola, pecuario
Mayor que 30 hasta 40	5.559,73	Zona aledaña a la costa y a la zona urbana	64 a 69 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 3 ha hasta 5 ha	Agropecuario habitacional y turístico
Mayor que 1000	2.235,90	Zona costera - Palomino	19 a 26 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 50 ha hasta 100 ha	Turístico, recreacional y habitacional

Fuente: UPRA (2024).

En el municipio la oferta para arriendo de tierra rural es principalmente para el establecimiento y desarrollo de cultivos como el melón, papaya, arroz, tomate y ganadería.

Tabla 23. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Dibulla

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola – Melón	$ 600.000 a $ 800.000	Ha	Semestre	Zonas planas a onduladas con acceso o cercanía a vía principal, escases de aguas.
Agrícola – Papaya	$ 600.000 a $ 800.000	Ha	Semestre	Zonas planas a onduladas con acceso o cercanía a vía principal, escases de aguas.
Agrícola – Arroz	$ 600.000 a $ 800.000	Ha	Semestre	Zonas planas a onduladas con acceso o cercanía a vía principal, escases de aguas.
Agrícola – Tomate	$ 600.000 a $ 800.000	Ha	Semestre	Zonas planas a onduladas con acceso o cercanía a vía principal, escases de aguas.
Pecuario - Ganadería	$ 30.000	Cabeza	Mensual	Zonas con acceso por vía no pavimentada. Varía de acuerdo a la oferta de forraje, el número de animales y la estación climática. 2 UGG en pasto nativo.

Fuente: UPRA (2023).

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

Aunque en el municipio de Dibulla se desarrollen actividades agropecuarias encaminadas a la producción de plátano, yuca, ñame, arroz, ahuyama y maíz principalmente, la economía del municipio se basa mayoritariamente en actividades turísticas que provoca que personas connacionales y de origen extranjero se vean atraídas por las condiciones paisajísticas que ofrecen algunos corregimientos del municipio como Mingueo y Palomino y desencadenen la participación de las mismas en el mercado de tierras rurales del municipio conllevando con ello el incremento de los precios comerciales de la tierra en valores que llegan a superar los 1.000 millones de pesos por hectárea.

En términos de disponibilidad de tierras rurales en el municipio de Dibulla, se presenta oferta para la compra y venta, sin embargo, los precios son elevados e inviabilizan directamente el establecimiento de cualquier sistema productivo agropecuario, fortaleciendo la migración de la población rural y disminuyendo la oferta de mano de obra para actividades del sector agro.

Por los mismos altos costos de la tierra, en el municipio se presenta una amplia oferta para acceder al suelo rural a través de la figura de arrendamiento, una modalidad que favorece a aquellos productores que aún desean participar en la producción agropecuaria y que ven en el campo una fuente de ingresos para su subsistencia.

La localización estratégica de Dibulla le permite interconectarse con ciudades como Santa Marta y Riohacha lo que favorece la actividad turística, la comercialización directa con centrales de abasto de mayor escala y el incremento económico en términos monetarios.

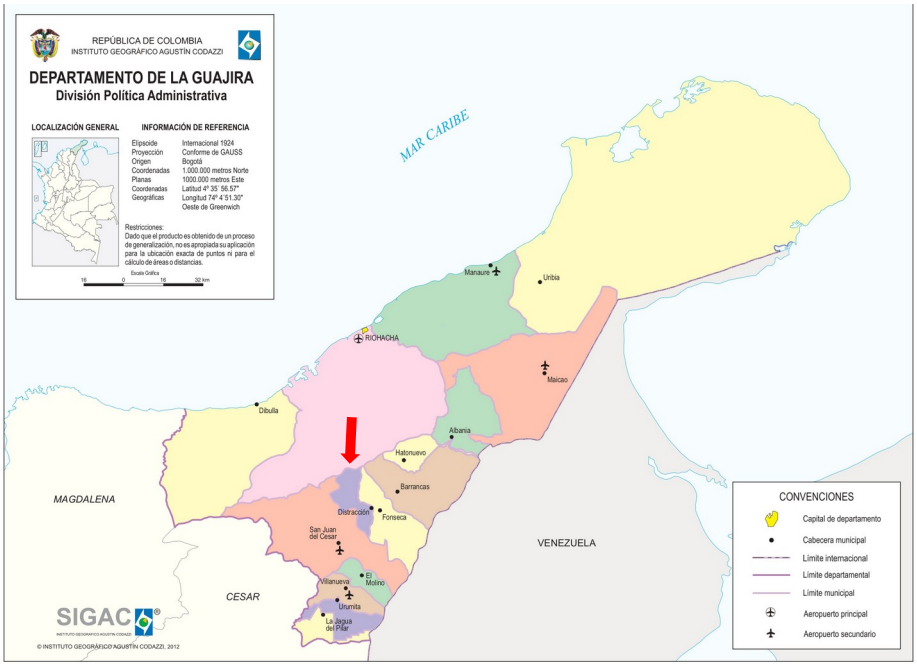
La mayor parte del área excluida para el mercado de tierras en el municipio de Dibulla se debe a la presencia del Parque Nacional Natural de la Sierra Nevada de Santa Marta. Esta zona restringe el desarrollo de actividades agropecuarias, pero se convierte en un atractivo para el turismo contemplativo y el etnoturismo.

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

5.6.1. Dimensión contextual

El municipio de Distracción, ubicado en el departamento de La Guajira, limita: al norte: con el municipio de Riohacha, al oriente: con el municipio de Fonseca, al sur: con el municipio de San Juan del Cesar y al occidente: con el municipio de San Juan del Cesar.

Figura 35. Mapa de localización municipio de Distracción



Fuente: IGAC (2012)

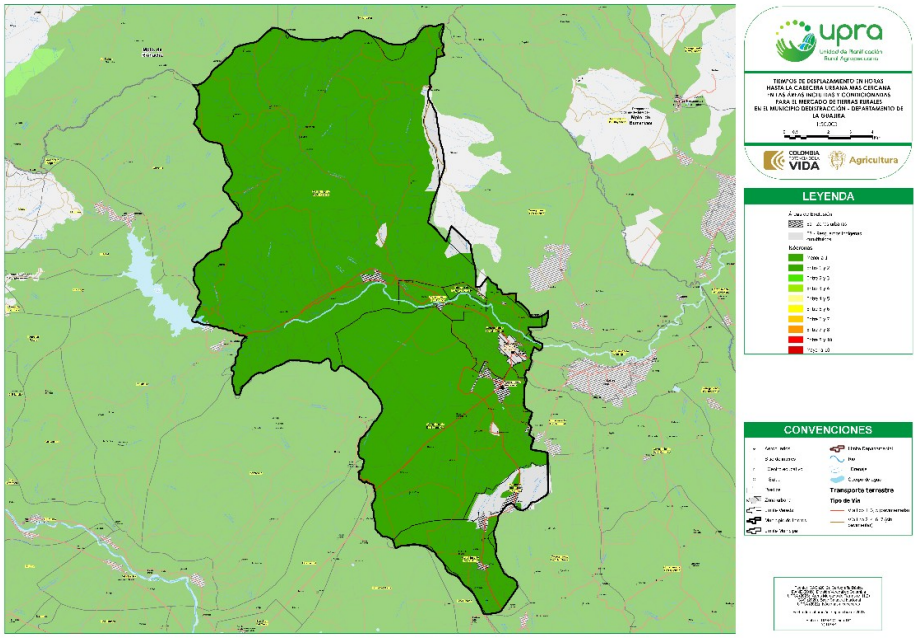
Con una extensión de aproximadamente 23.295,24 hectáreas. Distracción se encuentra conectado con la capital del departamento del Cesar a través de la vía Distracción – San Juan del Cesar – Valledupar y con el nororiente colombiano y la República de Venezuela con las vías Distracción - Fonseca – Riohacha o Distracción – Fonseca - Maicao. Además, internamente, el municipio cuenta con una red vial que enlaza la cabecera municipal con los corregimientos, caseríos, resguardos indígenas y veredas, facilitando el acceso a todas las áreas y centros poblados.

En cuanto al clima, Distracción cuenta con climas cálidos, templados y fríos, variando su temperatura entre los 16° y 36° Centígrados según la altura sobre el nivel del mar, con temperatura promedio de 28° Centígrados. Este clima seco y la variabilidad geográfica del municipio influyen en las actividades económicas y la vida cotidiana de sus habitantes.

El municipio de Distracción se encuentra dividido en 4 Corregimientos (Buenavista, Chorreras, Hornitos y La Duda), 6 veredas (Santa Rosa de Pulgar, Nueva Vida, Comparticiones, El Chorro, los Dos Caminos y Los Gorros), 3 resguardos (Potrerito, Caicemapa y La Vigía) y 6 rancherías (Caimito, La Ceiba, Madre Vieja, Paraíso, Potrerito y

Potrerito Pulgar). Adicionalmente, cuenta con 4 sectores de afrodescendientes, entre ellos, la de mayor población es la comunidad “Miguel Herrera”, situada en el corregimiento de Chorreras. El lugar más apartado es Las Comparticiones, ubicado en el corregimiento Las Chorreras, limitado con la zona rural del municipio de Riohacha, con una duración de desplazamiento aproximada de dos (2) horas. En general predominan tiempos de desplazamiento entre 1 y 2 horas lo cual es un atributo positivo de competitividad y conectividad que caracteriza al municipio.

Figura 36. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Distracción



Fuente: UPRA (2023).

En cuanto a la infraestructura vial, el municipio cuenta con una vía principal pavimentada y en buen estado de conservación, que lo conecta con los centros urbanos principales de San Juan del Cesar y Fonseca y que lo comunican con las capitales de los departamentos de La Guajira y Cesar; las vías terciarias que comunican el centro urbano principal con las veredas se encuentran sin pavimentar y en regular estado de conservación y en algunos sectores, en época de invierno el acceso es restringido.

En lo que respecta a los servicios públicos, en la zona rural del municipio, el acueducto, es abastecido a través de los ríos, manantiales, quebradas y el distrito de riego “Río Ranchería”. La cobertura de energía eléctrica es de aproximadamente 80%.

En términos de conectividad, el servicio de internet en el municipio de Distracción se realiza a través de *módems* proporcionados por empresas de telefonía móvil que han instalado antenas en la zona, sin embargo, el servicio es deficiente.

Se cuenta con 5 instituciones educativas de nivel preescolar, básica primaria, básica secundaria y media, una en el centro urbano principal y las demás en los corregimientos. Respecto del servicio de salud el municipio cuenta con el E.S.E. Hospital Santa Rita de

Cassia, que es el centro de salud donde asiste la mayoría de la población Distraccionense ubicado en la zona urbana del municipio.

Por último, en lo que respecta a la adecuación de tierras, el municipio cuenta con un distrito de riego denominado Río Ranchería que beneficia gran parte de la zona plana del municipio y es utilizado principalmente para el cultivo de arroz y maíz.

Respecto al componente diferencial, es bien conocido el liderazgo de la mujer Wayuu, la cual participa activamente en todos los temas de mejoramiento de calidad de vida de las diferentes comunidades y asisten a las diferentes capacitaciones que se ofrecen a nivel municipal para fortalecer el liderazgo.

En cuanto a los jóvenes, después de terminar la secundaria, muchos de ellos acceden a los diferentes programas que oferta el Servicio Nacional de Aprendizaje - SENA, principalmente los que tienen relación con los temas mineros, toda vez que el Cerrejón sigue siendo la empresa que genera mayor empleabilidad en el municipio y las aspiraciones laborales de los jóvenes se orientan hacia ese sector, lo que origina que el relevo generacional en el campo sea muy bajo.

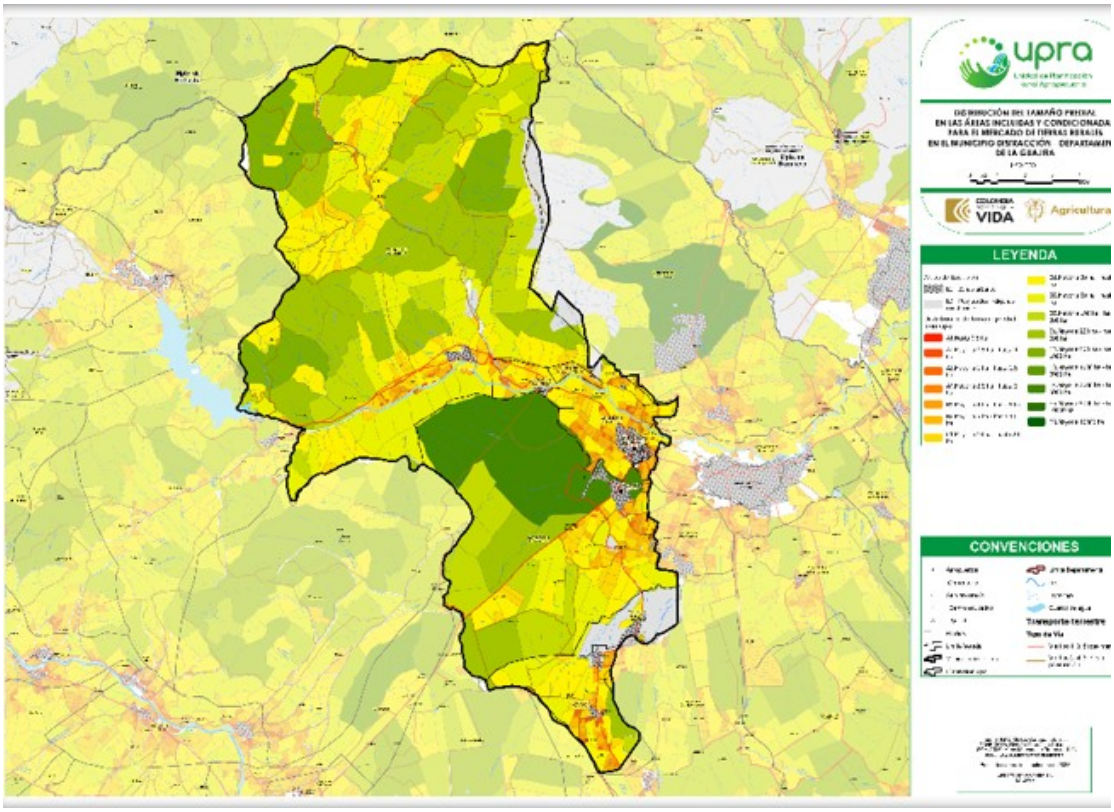
Finalmente, en relación al componente de seguridad, el municipio de San Juan del Cesar presenta un nivel riesgo Medio - Bajo de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, el cual es un factor positivo para el mercado de tierras en términos de comercialización de productos y de transacción de tierras rurales.

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

En general el municipio presenta una informalidad en la tenencia de la tierra de entre el 50% y el 75%, pues la mayoría de las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2020, p. 10). La regularización de la tenencia de la tierra es un aspecto crítico en el contexto de la administración de propiedades rurales. Esto implica que la mayoría de los propietarios de tierras en la región no cuenten con documentación formal que respalde sus derechos de propiedad, lo que puede dar lugar a conflictos civiles.

Esta situación de informalidad en la tenencia de la tierra puede atribuirse a diversos factores como la falta de acceso a recursos legales y financieros, así como a la complejidad de los procesos de regularización de tierras. La compraventa y el arrendamiento de tierras son dos de las formas más comunes de acceso a tierras, pero es esencial destacar que la mayoría de las transacciones tienden a ser informales y basadas en acuerdos verbales o escritos sin el respaldo de un marco legal sólido. En lo que respecta a la distribución predial, el rango de área predominante es mayor a 20 hectáreas hasta 50 hectáreas.

Figura 37. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Distracción



Fuente: UPRA (2023).

El municipio de Distracción se clasifica en la categoría de ruralidad intermedio lo cual junto con el municipio de Fonseca ofrecen diversidad de servicios financiaron e institucionales siendo un importante nodo de comercialización de mercado de tierras en el sur de la Guajira. .

5.6.3. **Dimensión de ordenamiento territorial rural**

La reglamentación urbanística el municipio se encuentra normada mediante el Acuerdo Municipal No. 011 del 15 de agosto de 2003 “Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Distracción y se distan otras disposiciones”.

Dentro del mencionado acuerdo municipal no existe una descripción de usos en las zonas rurales; no obstante, lo anterior, se declaran unas zonas de protección, zonas forestales y zonas agropecuarias (Alcaldía municipal de Distracción, 2003, p. 15).

Distracción desarrolla su actividad productiva, entre la cota altimétrica de los 180 a 950 ms.n.m.; en esta cota se desarrollan actividades agrícolas, pecuarias y forestales; en la parte agrícola se destaca el cultivo de arroz y maíz. El municipio de Distracción sigue siendo un municipio con buena vocación agrícola y pecuaria, el cual se ve beneficiado por la fertilidad de sus suelos y recursos hídricos; no obstante, existen innumerables problemáticas que golpean al sector rural desencadenando disminución de la productividad.

Distracción es un municipio de potencial turístico por la cuenca del río Ranchería, pero no presenta un desarrollo por la falta de servicios básicos que se ofrecen a los turistas. Existe una serie de balnearios especialmente en los corregimientos de Chorreras y Los Hornitos, aunque es principalmente de uso local y regional. En el corregimiento de Los Hornitos se presenta explotación minera asociada a la extracción y quema de cal.

5.6.4. **Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario**

La productividad en el municipio de Distracción se sigue generando por la buena vocación agrícola y pecuaria, la cual se ve beneficiada por la fertilidad de sus suelos y recursos hídricos; se encuentra estrechamente relacionada con la actividad agrícola, fundamentalmente, en el cultivo de arroz y maíz por su proximidad y conexión al distrito de riego del Rio Ranchería y, en bajo porcentaje, el frijol, tomate, melón, yuca, hortalizas y frutales. Adicionalmente en la zona de la serranía existen explotaciones pecuarias de baja escala con presencia de ganado bovino, caprino, porcino y avicultura.

El valor del jornal que se establece entre $35.000 a $40.000 en una jornada laboral desde las 6 am hasta las 11 am o 12 pm. La comercialización de los principales productos agropecuarios se realiza en la plaza principal del municipio o de otros centros urbanos como Fonseca, Riohacha y Valledupar.

La Tabla 24 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 otro:

Tabla 24. Área y rendimiento de los principales cultivos en Distracción

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Arroz Riego	245,00	7,00
Yuca consumo en fresco	45,00	10,00
Maíz Amarillo Tradicional	22,00	1,50
Ahuyama	16,00	7,00
Frijol	12,00	1,50
Maíz Blanco Tradicional	10,00	1,50
Malanga, Achín, Yota, Papa China, Bore	9,00	12,00
Ají	6,00	6,00
Melón	2,00	6,00
Tomate	2,00	10,00

Fuente: UPRA (2022a)

5.6.5. **Dimensión económica**

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

Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: son tierras con topografía ligeramente escarpada hasta escarpada con pendientes clases *e* y *f*, con valores potenciales predominantes en un 64,44% en rangos de 19-26 puntos, ubicados en las estribaciones de la Sierra Nevada de Santa Martha, en parte del corregimiento de chorreras, sectores alejados del casco urbano con vías en mal estado de conservación, algunos sectores son suelos de protección y resguardos indígenas, algunos aptos para la agricultura don se puede encontrar culticos de café, yuca entre otros para autoconsumo. Para esta zona, aunque los tiempos de desplazamiento predominantes son menores a una (1) hora a la cabecera municipal son zonas de difícil o nulo acceso vehicular. El tamaño predominante de los predios con un 51,72% es el rango mayor a 20 ha hasta 100 ha; sin embargo, también presenta un porcentaje significativo del 34,48% de predios con rangos de áreas mayor a 100 ha hasta 500 ha.

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: son tierras con topografía ligeramente escarpada hasta escarpada con pendientes clases *e* y *f*, con valores potenciales en un 91,65% del rango de 19 a 26 puntos, ubicados en las estribaciones de la Sierra Nevada de Santa Martha, es la zona más alejada, al norte del municipio, en el corregimiento de Chorreras, sectores alejados del casco urbano con vías en mal estado de conservación, algunos sectores son suelos de protección y resguardos indígenas, con presencia en algunas zonas de cultivos de café, yuca entre otros especialmente sembrados para autoconsumo. Para esta zona los tiempos de desplazamiento en un 52,60% del área de este polígono son entre 1 y 2 horas a la cabecera municipal y el 49,00% den tamaño de los predios que predomina son mayor a 20 ha hasta 50 ha.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: conformada por una zona de topografía ligeramente escarpada con pendiente clase *e*, en su totalidad presenta valores potenciales de 27 a 34 puntos, cerca de la cuenca del rio Ranchería, en una zona central del municipio y dentro del corregimiento de Chorreras, suelos aptos para la agricultura y la ganadería. Para esta zona los tiempos de desplazamiento son menores a una (1) hora a la cabecera municipal y presentan tamaños prediales predominantes en un 50% mayor a 10 ha hasta 50 ha.

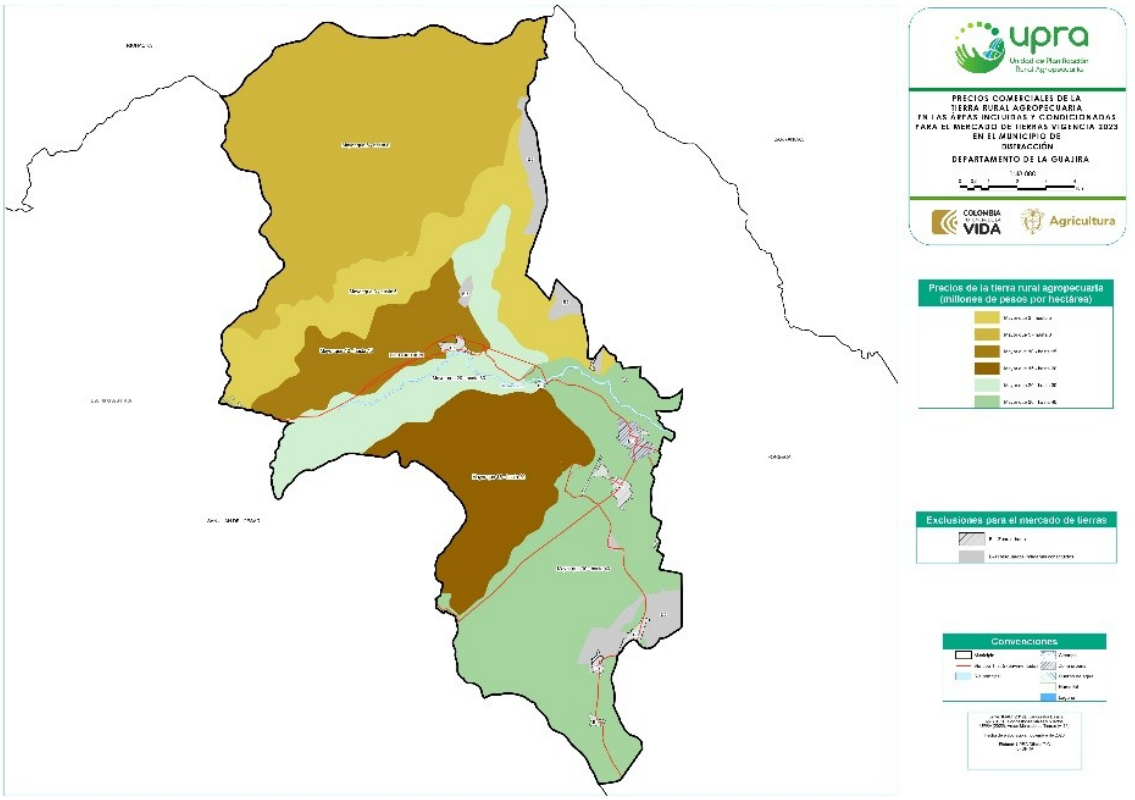
Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: zona de tierras localizadas cerca del centro urbano de Distracción, al costado occidental, situado en el corregimiento de Buenavista, zonas de topografía fuertemente inclinada a ligeramente escarpada con pendientes clase *d* y *e*, el 54,94% de su área presenta valores potenciales de 27 a 34 puntos, uso agrícola donde se cultiva principalmente maíz, café, yuca, frutales, en menor medida, se presenta uso pecuario. Para esta zona los tiempos de desplazamiento son menores a una (1) hora a la cabecera municipal y presentan en un 41.67% de su área tamaños prediales predominantes mayor a 100 ha hasta 200 ha.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: sector ubicado en la zona central del municipio, hacen parte de los corregimientos de Chorreras y Hornitos, próximo a la cuenca del rio Ranchería, son tierras con buenas capacidades expresado en su valor potencial predominante con un 59,48% en un rango de 53 a 58 puntos, topografía ligeramente inclinada y pendiente clase *b*, es una zona que en la actualidad su principal

actividad es la agricultura y sus cultivos predominantes son el arroz y el maíz. Para esta zona los tiempos de desplazamiento son menores a una (1) hora a la cabecera municipal. El tamaño predial que predomina en un 34,67% mayores a 20 ha hasta 100 ha, sin embargo, también presenta un porcentaje significativo del 18,67% de su área con tamaños prediales mayor a 5 ha hasta 10 ha.

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: polígono de precios ubicado en la zona central del municipio, hace parte de los corregimientos de La Duda, Buenavista y Hornitos, colindante con el centro urbano principal y el sector sur del municipio donde se localizan las tierras cuenta con acceso todo el año al Distrito de Riego Río Ranchería, son tierras de buenas capacidades productivas expresado en su valor potencial predominante del 35,96%, con rango de 59 puntos a 63 puntos, topografía plana hasta ligeramente inclinada con pendientes clase *a* y *b*, es una zona que en la actualidad su principal actividad es la agricultura y sus cultivos predominantes son el arroz y el maíz. Para esta zona los tiempos de desplazamiento son menores a una (1) hora a la cabecera municipal y presentan áreas de terreno predominantes con un 19,81% mayor a 5 ha hasta 10 ha.

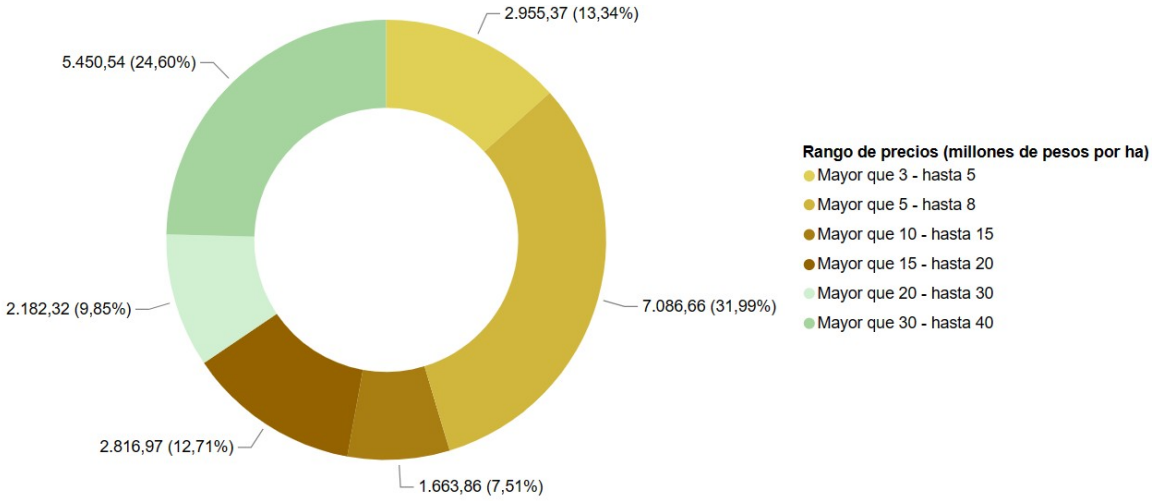
Figura 38. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Distracción



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente grafica muestra que el rango predominante mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea con un 31,99% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras

Figura 39. Distribución de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Distracción.



Fuente: UPRA (2024).

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

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	2.955,37	Ubicados en las estribaciones de la Sierra Nevada de Santa Martha, en parte del corregimiento de chorreras	11 - 18 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 20 ha hasta 100 ha y mayor a 200 ha hasta 500 ha	Cercanías a suelos de protección
Mayor que 5 hasta 8	7.086,66	ubicados en las estribaciones de la Sierra Nevada de Santa Martha, en parte del corregimiento de chorreras	19 - 26 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 20 ha hasta 100 ha	Cercanías a suelos de protección y resguardos indígenas
Mayor que 10 hasta 15	1.663,86	Corregimiento de chorreras	27 - 34 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 100 ha hasta 50 ha	Predomina uso agropecuario café y yuca principalmente
Mayor que 15 hasta 20	2.816,97	Corregimiento de Buenavista	27 - 34 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 100 ha hasta 200 ha	Predomina uso agropecuario donde se cultiva maíz, café, yuca, frutales y se explota la ganadería.
Mayor que 20 hasta 30	2.182,32	Corregimientos de chorreras y Hornitos	53 - 58 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha hasta 10 ha y Mayor a 20 ha hasta 100 ha	Predomina uso agropecuario principalmente cultivos de arroz y maíz
Mayor que 30 hasta 40	5.450,54	Corregimientos de La Duda, Buenavista y Hornitos, colindante con el centro urbano principal	55 - 63 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha hasta 10 ha	Predomina uso agropecuario con abundante disponibilidad de agua (riego). Se presenta cultivos de Arroz, Yuca y Palma de Aceite

Fuente: UPRA (2024).

El municipio de Distracción, ofrece oportunidades para el desarrollo agrícola y ganadero. Los datos capturados de arriendo son los siguientes:

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola – Arroz y Maíz	$ 500.000 - $ 750.000	Ha	Semestre	Más costoso en zonas de riego y disponibilidad de agua vía principal, escases de aguas.
Pecuario - Ganadería	$ 300.000- $ 360.000	Cabeza	Anual	Arriendo de tierras para ganadería. Se cobra entre los 25 mil y los 30 mil pesos por animal al mes. La unidad de área no determina el valor del arrendamiento, depende es del número de animales que el arrendatario quiera meter en el terreno. UGG de 1 cabeza por hectárea.

Fuente: UPRA (2023).

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

El precio de la tierra rural en el municipio de distracción es directamente proporcional al valor potencial, toda vez que el rango de precios más alto en el municipio determinado en mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea, se encuentran en las zonas con valor potencial predomínate en rangos de 59 a 63 puntos. Por el contrario, los menores precios determinados en el municipio, como, por ejemplo, el de mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea presentan valores potenciales con limitantes de productividad por encontrarse en el rango de 11 hasta 18 puntos. El precio de la tierra en el municipio está determinado principalmente por la calidad de las tierras para el desarrollo de la actividad agropecuaria.

El rango de precios predominante en el municipio de Distracción es mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea, lo cual representa el 32% de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras. Los rangos que continúan en cobertura por área son: mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea (24,6%) y mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea (13,3%). En total estos tres rangos suman cerca del 70% de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras rurales.

El municipio cuenta con diferentes suelos aptos para el desarrollo de las actividades agrícolas y pecuarias, donde se destacan los cultivos de maíz, yuca, café, frijol, hortalizas, entre otros, complementarios a esta actividad, están los suelos aptos para el desarrollo de la ganadería con presencia de bovinos, ovinos y caprinos.

La principal actividad económica del municipio de Distracción es la agricultura y con predominancia en los cultivos de arroz y maíz, Cuya producción se comercializa en Valledupar, Cesar, característica que dinamiza el mercado de tierras por el consumo y comercialización de estos productos.

El tamaño predial predomina con un 22,45% se encuentra en el rango mayor de 20 hasta 50 hectáreas, donde se desarrollan sistemas agrícolas que abastecen el autoconsumo y la producción para comercialización externa. Los mayores rangos de área de tamaño predial del municipio se ubican en el menor rango de precios (mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea) con tamaños promedio mayor a 200 hectáreas hasta 500 hectáreas e incluso mayor a 500 hectáreas hasta 1.000 hectáreas. La relación de precio de la tierra con el tamaño predial es más notoria en los límites superior e inferior de los rangos de precios de tierra. En el mayor rango de valor (mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea) se presenta el menor tamaño predial del municipio; este rango de precio abarca tierras con tamaño mayor a 5 hectáreas hasta 10 hectáreas.

Los valores de la tierra se configuran en función a la capacidad productiva del suelo, la pendiente de los terrenos, y al hecho de poseer conexión con la cuenca del río Ranchería o de ser usuario o no del distrito de riego. Cabe mencionar que sobre el área de influencia del distrito se presentan los mayores precios de la tierra rural agropecuaria del municipio.

Otro aspecto importante a destacar frente a la competitividad del municipio es que predominan tiempos de desplazamiento al casco urbano inferiores a una (1) hora. Salvo en las zonas cercanas a suelos de protección y resguardos indígenas, en general existe una buena conectividad vial en el municipio. En todo caso, la cercanía a la zona urbana y la posibilidad de abastecer de agua las tierras por medio del distrito de riego son hechos diferenciadores que incrementan los precios de la tierra rural agropecuaria.

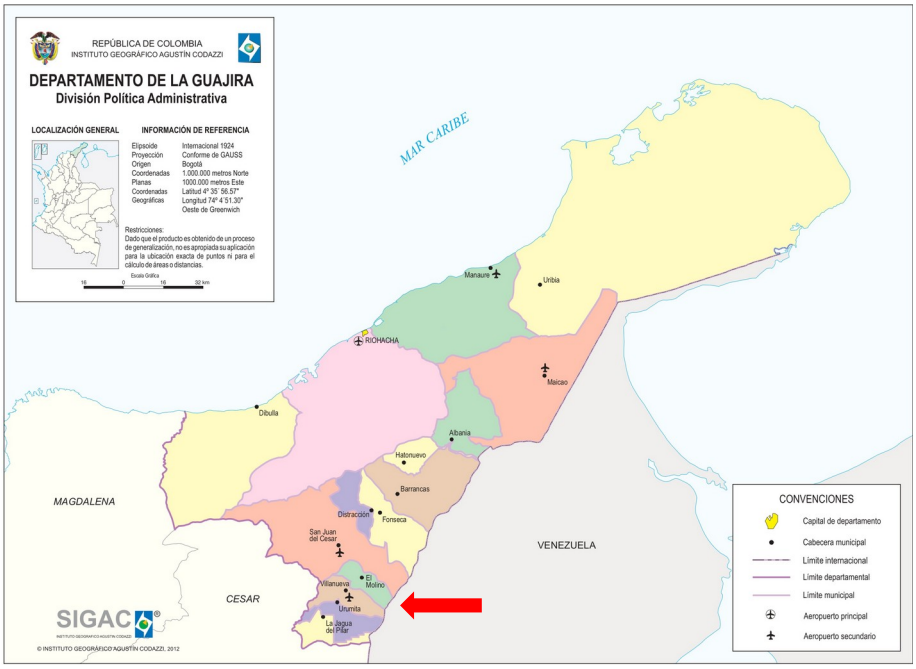
Finalmente, respecto al orden público, actualmente no se han registrado conflictos internos con los grupos armado al margen de la ley y el orden es estable, lo cual influye positivamente en la valoración de las tierras y en su valor por unidad de área.

5.7. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de El Molino

5.7.1. Dimensión contextual

El Molino es un municipio localizado en el departamento de La Guajira, a 155,00 kilómetros de la capital Riohacha. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado en la región suroriental del departamento. El Molino limita al Norte con el municipio de San Juan del Cesar, al Sur con el municipio de Urumita y al Este con la república de Venezuela.

Figura 40. Mapa de localización municipio de El Molino



Fuente: IGAC (IGAC, 2012)

El municipio de El Molino de acuerdo con la clasificación de Holdridge se encuentra dentro de Bosque seco tropical (bs-T). La temperatura media multianual es de temperaturas entre 16° y 34°C, cuenta con climas cálidos templados y fríos, variando su temperatura según la altura sobre el nivel del mar.

En el municipio de El Molino, sólo se presenta un piso térmico, el cálido. Esta región climática está comprendida en la zona aproximadamente desde los 240 m.s.n.m. Como fuente hídrica principal el municipio de El Molino cuenta con el río Carbagarro, el cual nace en la Serranía del Perijá y desemboca en el rio Cesar.

Como factores de riesgo a destacar se encuentran los incendios forestales, teniendo en cuenta la variabilidad climática que hace que la cobertura vegetal tenga alto grado de exposición. Avenidas torrenciales dada la configuración morfométrica de las cuencas en las zonas montañosas. Movimiento en masa dado el alto grado de las pendientes en algunas zonas y las ocasionadas por la infraestructura vial rural y la desestabilización del terreno.

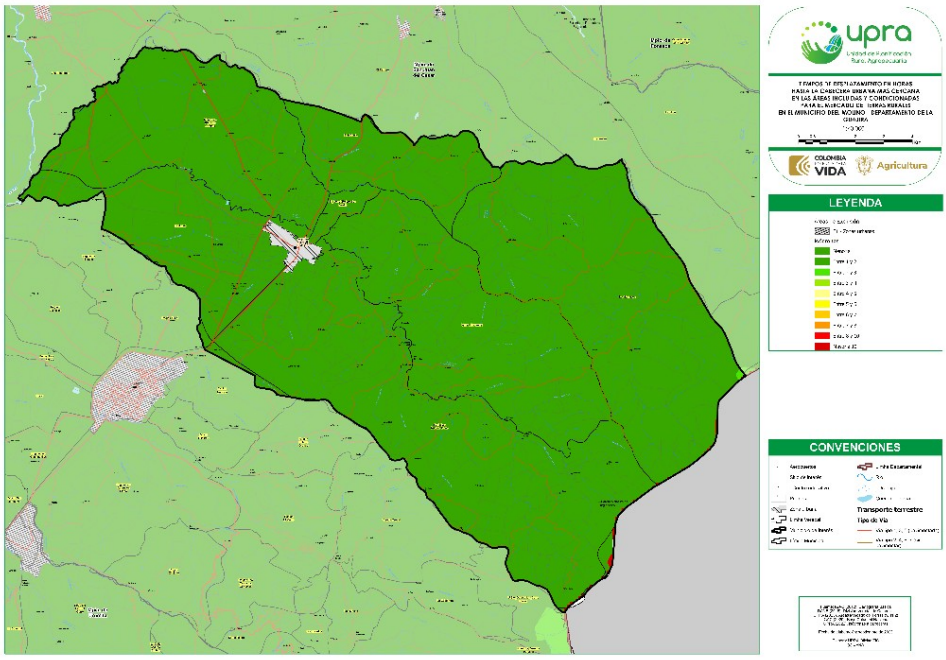
De acuerdo al Esquema de Ordenamiento Territorial (Corpoguajira, 2023, p. 4), El Molino tiene una superficie total de 190 km^2. Según el censo DANE 2018, la proyección de población para el año 2023 de El Molino es de 8.441 habitantes de los cuales el 94,60% de la población es rural y 5,40% urbana (DANE, 2023, p. 2).

El municipio en su zona rural está compuesto por las veredas: Montaña-Potrerito-Catalu, Ilusiones, San Benito, El Corral – Rejero – San Benito, Barriales – Nuevas Ideas, Vejuc – Diezmero y Los Tamacos. Adicionalmente cada vereda cuenta con su caserío donde convergen varias actividades.

En cuanto a vías, el municipio cuenta con una vía principal pavimentada y en buen estado de conservación que lo conecta con los centros urbanos principales de San Juan del Cesar y Villanueva, y que lo comunican con las capitales de los departamentos de La Guajira y Cesar; las vías terciarias cuentan con una cobertura aproximada de 90% en la zona rural, estas comunican el centro urbano principal con las diferentes veredas, se encuentran sin pavimentar y en regular estado de conservación a excepción de los sectores conocidos como Quinto Patio y Ovejero que no cuentan con vías de acceso. Adicionalmente el transporte en las vías terciarias es más restringido y limitado en las épocas de invierno.

El lugar más apartado es el sector conocido como el Temblado, ubicado en la vereda Barriales - Nuevas Ideas, el cual limita con Venezuela, adicionalmente varias veredas cuentan con problemas de acceso pese a tener un porcentaje alto con cobertura de vías terciarias, por lo cual en el municipio se presentan tiempos de desplazamientos de hasta dos (2) horas.

Figura 41. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en El Molino



Fuente: UPRA (2023).

En lo que respecta a los servicios públicos, en la zona rural del municipio, el acueducto, es abastecido a través de los ríos, manantiales, quebradas y el distrito de riego El Molino. La cobertura de energía eléctrica es del 40%. Cuenta con una planta de tratamiento de agua potable de tipo convencional con capacidad de tratamiento de 60 l/s, operado con un caudal de aproximadamente 38 l/s, el sistema de alcantarillado es de tipo sanitario y sus aguas residuales se transportan hasta la laguna de oxidación que se encuentra en mal estado, el servicio de aseo se presta únicamente en el área urbana con una cobertura del 100%.

En términos de conectividad en el municipio de El Molino, el servicio de internet es deficiente, este es prestado a través de módems proporcionados por empresas de telefonía móvil que han instalado antenas en la zona.

El municipio presenta una baja presencia institucional, para acceder al Banco Agrario, entidades financieras, corresponsales bancarios, notarias entre otros, se debe realizar el desplazamiento hasta el municipio vecino de Villa Nueva, lo que genera sobre costos en actividades cotidianas.

La oferta educativa dispone de 5 instituciones, de las cuales dos son públicas y tres privadas, que ofrecen los niveles de Preescolar, básica Primaria, básica Secundaria y Media, de las cuales solamente una presenta enfoque agropecuario. El municipio no cuenta con educación superior ni sede del SENA, sin embargo, esta última hace presencia ofertando diferentes programas virtuales de educación técnica. En cuanto a los servicios de salud el municipio no cuenta con puestos de atención ni hospitales en la zona rural, por lo cual sus habitantes se deben desplazar hasta la cabecera municipal, dónde el servicio es prestado por medio del E.S.E Hospital San Lucas, hospital clasificado cómo de primer nivel.

En lo que respecta a la adecuación de tierras, el municipio cuenta con un distrito de riego denominado con su mismo nombre “El Molino”, para el cual se tenía establecido que beneficiaba aproximadamente a 145 usuarios, a la fecha se estima que de actualizar esta información se pueden contar actualmente con 250 unidades productivas o usuarios.

Se reconoce la participación de las comunidades WIWA y Cariachiles en diversos temas del mejoramiento de las condiciones y su calidad de vida, asistiendo a reuniones, mesas de concertación, brigadas, fiestas patronales y demás; es importante acotar que en la actualidad no existen en el municipio asociaciones de mujeres relacionadas con actividades agropecuarias.

En cuanto a los jóvenes, después de terminar la secundaria, muchos de ellos acceden a programas y educación superior en otros municipios principalmente, generando un déficit de personal calificado.

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

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

El municipio de El Molino presenta un problema critico en cuanto a la regularización de la propiedad, donde se presenta una alta informalidad en la tenencia de la tierra. En general el municipio presenta una informalidad de entre el 25% y el 50%, pues aproximadamente el

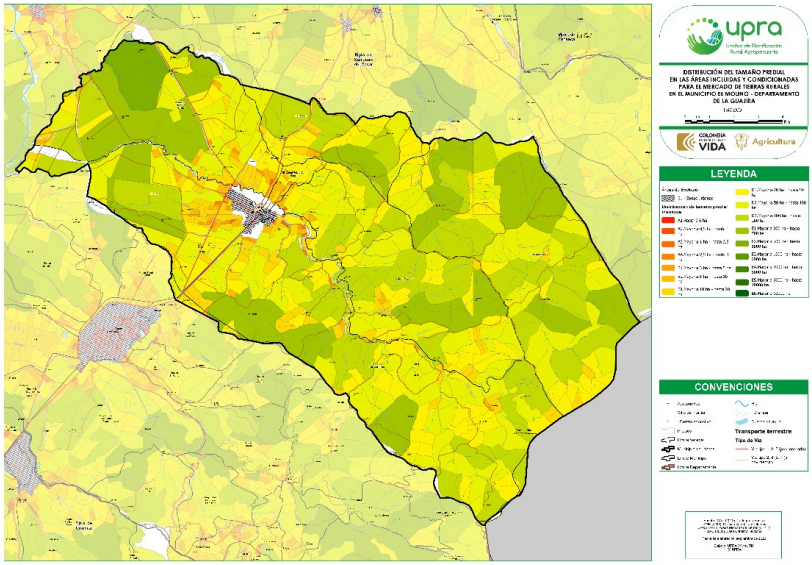
47% de las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2020a), es decir los pobladores rurales se consideran dueños de sus predios.

Esta situación de informalidad en la tenencia de la tierra puede atribuirse a diversos factores, como la falta de acceso a recursos legales y financieros, así como a la complejidad de los procesos de regularización de tierras. La compraventa por medio de carta venta y el arrendamiento de tierras son dos de las formas más comunes de acceso a tierras en esta área, pero es esencial destacar que la mayoría de las transacciones tienden a ser informales y basadas en acuerdos verbales o escritos sin el respaldo de un marco legal sólido.

El Molino se clasifica en la categoría de 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).

En lo que respecta a la distribución predial, se destacan los predios de pequeña y mediana área para la región. El área promedio oscila en rangos mayor a 8 hectáreas y 10 hectáreas y mayor a 30 hectáreas hasta 40 hectáreas. Es importante indicar que también se encuentran predios de hasta 500 hectáreas, ubicadas en diferentes sectores del municipio conforme el mapa de distribución del tamaño predial de la UPRA.

Figura 42. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de El Molino



Fuente: UPRA (2023).

5.7.3. **Dimensión de ordenamiento territorial rural**

La reglamentación urbanística el municipio se encuentra normada mediante la Resolución No. 1842 de 2023 “Por medio del cual se surte la etapa de concertación de los asuntos ambientales del proyecto de revisión y ajuste general del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de El Molino - La Guajira y se dictan otras disposiciones”.

Tabla 27. Usos del suelo rural del municipio de El Molino

Categoría de uso	Usos	Áreas	Elementos
Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales	Terrenos no aptos para el uso urbano. Agricultura, ganadería, forestal y de explotación de recursos naturales y actividades análogas.	En estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual.	Suelos que según la clasificación del IGAC pertenezcan a las clases I, II y III.
Suburbano	Toda asignación de uso y ocupación debe respetar la vocación del suelo rural.	Los corredores viales suburbanos son las áreas paralelas a las vías arteriales o de primer orden y vías intermunicipales o de segundo orden, con ancho máximo de 300 metros.	
Áreas de conservación y protección ambiental	Preservación. Restauración. Conocimiento. Sostenible. Disfrute. Prohibido.	Áreas de conservación y protección ambiental	- Parque Natural Regional Cerro Pintao. - Distrito Regional de Manejo Integrado de Serranía de Perijá. - Distrito de Conservación de Suelos de la Serranía del Perijá. - Bosque Seco Tropical. - Humedales. - Rondas Hídricas. - Zonas de recarga de acuíferos.
		Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales.	Usos: Agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales y suelos Clase III.

Categoría de uso	Usos	Áreas	Elementos
		Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios	-Bocatoma abastecedora del acueducto. - Zona destinada para la localización de la Planta de Tratamiento de Agua Potable. - Subestación eléctrica y líneas de alta tensión. - Sistema tratamiento de aguas residuales – laguna de oxidación. - Infraestructura para la prestación del servicio de gas domiciliario. - Buffer o franja de protección alrededor del Gasoducto Ballenas.
		Áreas de amenaza y riesgo.	-Amenaza alta.

Fuente: Corpoguajira (Corpoguajira, 2023).

La economía del municipio de El Molino depende principalmente de la actividad agrícola, dicha actividad se realiza en su mayoría bajo un adecuado uso, más sin embargo un alto porcentaje se encuentra en conflicto de sobreutilización generando consecuencias en la disminución de los rendimientos de las cosechas y una baja rentabilidad teniendo en cuenta los altos costos de producción.

Por otro lado, pese a que el municipio cuenta con una vocación ganadera, el sector pecuario presenta importantes debilidades principalmente en la productividad del ganado bovino debido al poco apoyo institucional a los pequeños ganaderos de la región.

5.7.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

El Molino depende en alto porcentaje de la actividad agrícola, fundamentalmente en el cultivo de maíz blanco y amarillo (90%) por su proximidad y conexión al distrito de riego El Molino. Adicionalmente se encuentra en una menor proporción cultivos de frijol, café, cacao, yuca y hortalizas, en general, ubicados en la zona de la serranía del Perijá; sin embargo,

también existe la explotación pecuaria en menor proporción, con presencia de ganado bovino, caprino, porcino y especies menores como avicultura.

Es importante indicar que dentro del municipio no se realiza la transformación de las materias primas y estas son transportadas a municipios y ciudades principales, en el caso del cultivo de maíz es comercializado por medio de intermediarios que llevan el producto a ciudades como Bucaramanga, Valledupar o Medellín, donde es usado principalmente para hacer concentrado. Dado que no se cuenta en el casco urbano con entidades bancarias, cajeros automáticos o corresponsales donde puedan hacer diferentes transacciones y movimientos financieros y solicitud de servicios financieros cómo créditos, los productores deben realizar las transacciones en efectivo o incurrir en desplazamientos a municipios vecinos cómo Villanueva para hacerlo de manera formal.

Un aspecto relevante para la productividad en el municipio es el valor del jornal, que se establece entre $35.000 a 40,000 pesos colombianos. Esto implica que los trabajadores rurales que se dedican a actividades agrícolas y pecuarias ganan esta cantidad por una jornada laboral de hasta 7 horas contadas a partir de las 4 am. El valor del jornal es un elemento clave para determinar el costo de la mano de obra en la agricultura y la ganadería y puede influir en la rentabilidad de las diferentes actividades agropecuarias.

Se desarrollan en menor proporción actividades mineras en especial la explotación de cobre (hoy en etapa de exploración) por empresas nacionales y extranjeras (canadienses) en el sector conocido como el Carmen.

Tabla 28. Área y rendimiento de los principales cultivos en El Molino

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Maíz	80,00	2,00
Café	198,09	0,82
Yuca	30,00	12,00
Frijol	3,00	1,50
Cacao	10,00	0,90

Fuente: UPRA (UPRA, 2022a).

5.7.5. **Dimensión económica**

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

Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía escarpada con pendiente clase f (50-75%), con valores potenciales que van desde 23 a 30 puntos, ubicados en las estribaciones de la Serranía del Perijá, sectores alejados del casco urbano con vías en mal estado de conservación, algunos sectores son suelos de protección y resguardos indígenas, algunos aptos para la agricultura (café, yuca, etc.), de baja productividad.

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: son tierras con topografía escarpada con pendiente clase f (50-75%), ubicadas hacia el costado oriental del municipio que lo separa la zona ondulada y plana del municipio, de bajas condiciones productivas (principalmente con presencia de cultivos de café, yuca y hortalizas), con predominio de valor potencial de 30 puntos, vías en regular estado de conservación.

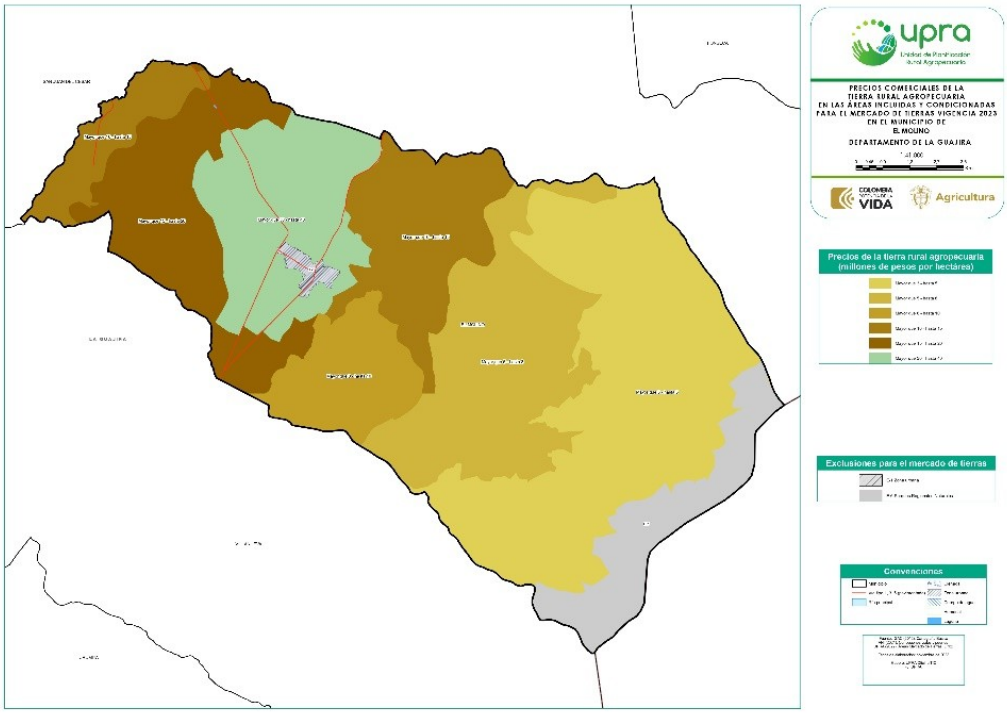
Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: son tierras con topografía ligeramente escarpada con pendiente clase e (25-50%), ubicadas hacia el costado suroriental de la zona urbana y colindante con el área del Distrito de Riego El Molino, de medianas condiciones productivas, (principalmente cultivos de café, yuca y hortalizas), con predominio de valor potencial de 44 puntos, vías en regular estado de conservación.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Conformada por dos zonas: la primera, sobre el costado occidental del municipio, con topografía plana clase a (<3%), con valor potencial de 49 puntos, suelos de mediana productividad, aptos para la actividad agropecuaria con predominio de cultivo de maíz y la explotación de ganado bovino, y, la segunda, hacia al costado nororiental del centro urbano de El Molino, con pendientes que van desde lo plano hasta lo ondulado, con valores potenciales que van desde los 49 hasta los 80 puntos, suelos de alta productividad, donde se cultiva predominantemente el maíz.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos hectárea: tierras localizadas muy cerca del centro urbano de El Molino, colinda con el área del Distrito de Riego El Molino por los sectores sur y occidental, zona con topografía plana clase a (<3%), con valor potencial predominante de 55 puntos, suelos de alta productividad, donde se cultiva principalmente el maíz.

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: Sector ubicado en la zona central del municipio, colindante con el centro urbano principal, son tierras muy productivas, con predominio de valor potencial de 73 puntos, zona con topografía plana clase a (<3%) y con acceso al Distrito de Riego El Molino, es una zona que en la actualidad su principal actividad es la agricultura y su cultivo predominante es el maíz.

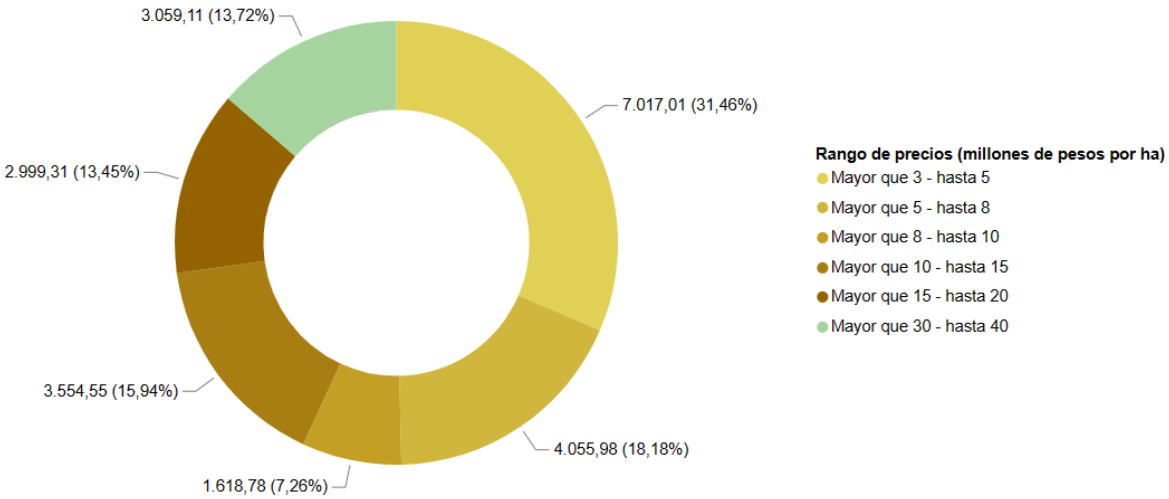
Figura 43. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en El Molino



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente grafica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de El Molino, donde el rango de precio predominante es mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea con un 31,46% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

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



Fuente: UPRA (2023).

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

Rango de precios (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	7.017,01	Parcialmente las veredas Los Tamacos, Vejuc – Diezmero y Barriales – Nuevas Ideas.	19 a 26 puntos	Entre 3 y 4 horas	Mayor a 50 hasta 100 hectáreas	Agricultura y ganadería
Mayor que 5 hasta 8	4.055,98	Vejuc – Diezmero y Barriales – Nuevas Ideas.	27 a 34 puntos	Entre 2 y 3 horas	Mayor a 50 hasta 200 hectáreas	Agricultura y ganadería
Mayor que 8 hasta 10	1.618,78	Barriales – Nuevas ideas.	41 a 46 puntos	Menor a 1 Hora	Mayor a 20ha hasta 50 ha y Mayor a 200 hasta 500 hectáreas	Agrícola y pecuario
Mayor que 10 hasta 15	3.554,55	Parcialmente las veredas San Benito, El Corral – Rejero – San Benito y Vejuc Diezmero.	47 a 52 puntos	Menor a 1 Hora	Mayor a 20 hasta 50 hectáreas	Agrícola y pecuario
Mayor que 15	2.999,31	Parcialmente las	53 a 58 puntos	Menor a 1 Hora	Mayor a 50	Agrícola y

hasta 20		veredas Montaña – Potrerito e Ilusiones.			hasta 100 hectáreas	pecuario
Mayor que 30 hasta 40	3.059,11	Parcialmente las veredas Montaña – Potrerito, Ilusiones, San Benito, El Corral – Rejero – San Benito y Vejuc Diezmero.	70 a 76 puntos	Menor a 1 Hora	Mayor a 20 hasta 50 ha	Agrícola y pecuario

Fuente: UPRA (2024).

Referente al tema de arriendo de tierras en el municipio para el desarrollo de actividades agropecuarias, la consulta refleja que esta modalidad se practica principalmente para la actividad pecuaria, los productores rentan mensualmente parcelas para el pastoreo de ganado Bovino con un valor promedio de $35.000 por cabeza al mes. Según las consultas realizadas en el municipio de El Molino, no se maneja la modalidad de arriendo de tierras para desarrollo de actividades agrícolas.

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Pecuario - Ganadería	$15.000 a $20.000	Cabeza	Mensual	Zonas con acceso por vía vehicular sin pavimentar. El costo es definido para vacas, novillos o toro sin cría.
Pecuario - Ganadería	$30.000 a $40.000	Cabeza	Mensual	Zonas con acceso por vía vehicular sin pavimentar. El costo es definido para vacas con cría.

Fuente: UPRA (2023).

5.7.6. **Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en El Molino**

La actividad económica principal del municipio de El Molino es la agrícola con amplia predominancia del cultivo de maíz blanco y amarillo, el cual es usado en otros municipios y ciudades como materia prima para la elaboración de concentrado para animales. En el municipio existen áreas ubicadas al límite oriental las cuales hacen parte del ecosistema que comprende la Serranía del Perijá, eso le permite contar con suelos de protección además de aquellos colindantes aptos para el desarrollo de las actividades agrícolas y pecuarias, donde se destacan los cultivos de maíz, yuca, café, frijol, hortalizas, entre otros. Complementarios a esta actividad, están los suelos aptos para el desarrollo de la ganadería con ganado bovino, ovino, porcino y el establecimiento de sistemas alrededor de las especies menores como la avicultura.

El área promedio de la propiedad en el municipio se encuentra clasificada en dos rangos principalmente: dentro del primer rango se destaca la mediana propiedad propiedad con predios mayores a 20ha y hasta 50ha, el otro rango que se destaca con un 22% se encuentran los predios de 50ha hasta 100ha, que permiten el autoconsumo y la producción agrícola para la distribución y venta de insumos a empresas que comercializan concentrado para animales. La tenencia de la tierra influye notablemente en el valor unitario del suelo, ya que hay demasiada informalidad (carencia de títulos), lo que ocasiona una baja oferta inmobiliaria y el mercado de tierras se hace principalmente entre familiares y vecinos. Los valores de la tierra están ligados a la clase de suelo, la pendiente de los terrenos, la cercanía al centro urbano principal y al hecho de beneficiarse o no del Distrito de Riego El Molino. Otro aspecto importante dentro del mercado de tierras es la ubicación y la accesibilidad, es decir, la lejanía al casco urbano y el estado de conservación de las vías, a mayor distancia y dificultad de acceso el valor del suelo disminuye considerablemente.

Existe en la actualidad una falsa calma con respecto al orden público, ya que actualmente no hay muchos conflictos internos con los grupos armado al margen de la ley, pero si hay presencia de estos grupos ilegales, lo cual influye de forma negativa en la valoración de las tierras y en su valor por unidad de área ocasionado por la baja demanda de tierras. Los valores comerciales de los terrenos han sido influenciados positivamente por las

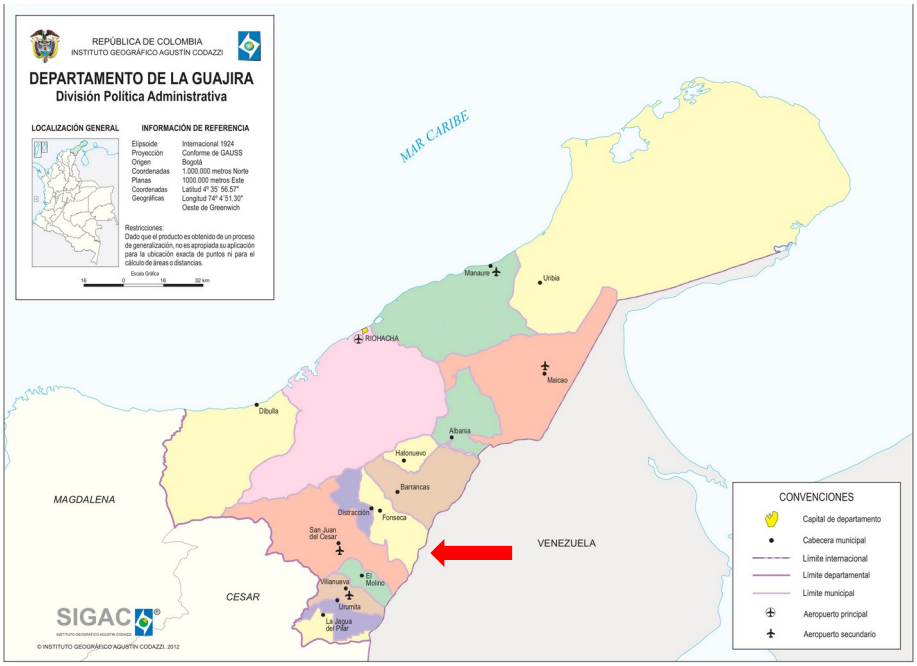
intervenciones oficiales que se han hecho, obras viales (ampliación y pavimentación), proyectos de equipamientos comunales y electrificación domiciliaria.

5.8. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Fonseca

5.8.1. Dimensión contextual

Fonseca es un municipio localizado al sur del departamento de La Guajira, aproximadamente a 115 kilómetros de su capital, Riohacha. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado a los 10°53′09″ Latitud Norte y 72°50′53″ Latitud Oeste, limitando por el norte con el municipio de Riohacha, al sur con el estado de Zulia, Venezuela, al occidente con el municipio de Distracción y al oriente con el municipio de Barrancas.

Figura 45. Mapa de localización municipio de Fonseca



Fuente: IGAC (IGAC, 2012)

La extensión total del municipio de Fonseca es de 45.326,82 hectáreas, de los cuales 649,37 hectáreas corresponden al área urbana representando el 1,43% y 44.877,45 hectáreas se encuentra distribuidos en la zona rural correspondiente al 98,57%. Presenta una altitud promedio de 1.180 metros sobre el nivel del mar y su temperatura promedio es de 28°C presentes a lo largo del año. Fonseca, para el año 2020 según las proyecciones de población calculadas con base en los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda (DANE, 2018), cuenta con 40.862 personas, su cabecera municipal registra 34.973 habitantes que representan el 86,51%, en la zona rural se ubican el restante 5.879 habitantes, representando el 14,39% del total de la población.

De acuerdo con la información presentada en el Plan de Desarrollo Municipal 2020-2023, la población étnica registrada es de 1.570 habitantes, ubicados en el resguardo indígena Mayabangloma al norte del municipio (Alcaldía Municipal de Fonseca, 2020) (Alcaldía Municipal de Fonseca, 2020, p. 156).

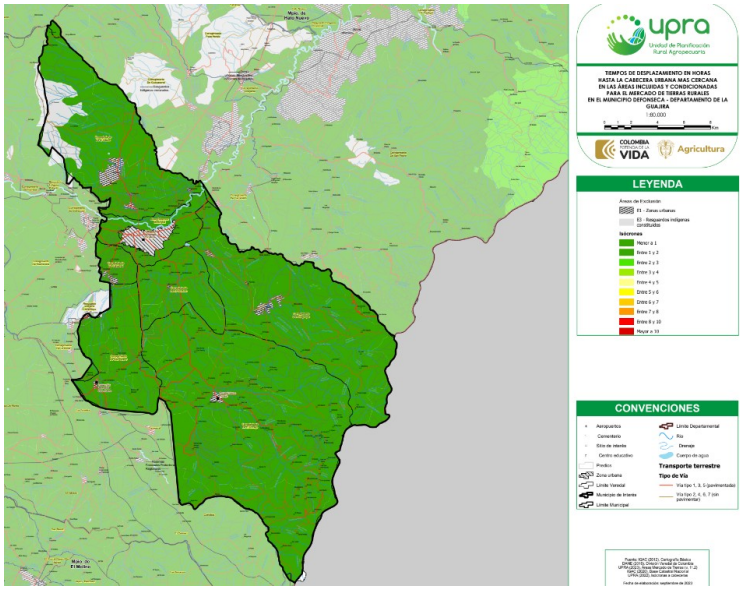
En cuanto a su relieve y topografía, el municipio de Fonseca presenta gran variedad de relieves, pasando de pendientes planas a fuertemente quebradas, presenta un clima cálido seco y sus suelos son derivados de depósitos coluvio aluviales mezclados; son muy superficiales hasta profundos, excesiva a imperfectamente drenados, reacción muy fuertemente ácida o ligeramente alcalina. En la zona de relieve plano, donde se ubica el distrito de riego, se identifican las explotaciones agropecuarias principalmente con el establecimiento de cultivos de arroz y algodón, así como tierras destinadas a la ganadería. Por otro lado, sobre las estribaciones de la Serranía del Perijá y la Sierra Nevada de Santa Marta se presentan las zonas con mayores topografías y diferencia de pisos térmicos, lo cual hace que los establecimientos de actividades agropecuarias sean muy variados.

El municipio en su zona rural se encuentra dividido territorialmente en tres Corregimientos: El Conejo, El Hatico y Sitionuevo; sobre los cuales se distribuyen las veredas (El Porvenir, El Potrero, Jagüey, Puyalito, El Puy, Potrerito, Los Toquitos, Hatico Viejo, La Yaya, San Agustín, Puerto López, Las Bendiciones, Las Marimondas, Las Colonias, La Villa, Guamachal, Mamarongo, El Chorro, Mamonal, Bangañitas, El Confuso y Los Altos, Sabaneta, Pondores, Cardonal, Trigo y Cañaboba.); adicionalmente la presencia del Resguardo indígena Wayuu de Mayabangloma.

La infraestructura vial en el municipio presenta un 60% de cobertura, el tiempo de desplazamiento y la accesibilidad presenta mayor limitación hacia las zonas más alejadas, en cercanía a las estribaciones de la sierra, tomando aproximadamente entre 2 a 3 horas de viaje hasta la zona urbana principal.

Adicionalmente, de acuerdo con el mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras elaborado por la UPRA, en general los pobladores del municipio incurren en tiempos de desplazamiento inferiores a 1 hora.

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



Fuente: UPRA (2023).

La cobertura total del servicio de aseo en el municipio es del 76,79%. En el caso del servicio de acueducto la cobertura total municipal es del 76,87%, en el área rural no se cuenta con cobertura de Alcantarillado, finalmente el servicio de energía eléctrica rural, según reporte llega al 96,5% del municipio (Alcaldía Municipal de Fonseca, 2020).

El servicio de conectividad presenta deficiencia en las zonas rurales, algunas escuelas cuentan con acceso a internet, sin embargo, la señal no es de buena calidad.

Por otro lado, en el municipio hay presencia institucional del Banco Agrario, operadores bancarios de Bancolombia, BBVA, Universidad de La Guajira, centro Agroempresarial y Avícola, Sena, Notaría, Oficina de Registro de instrumentos Públicos, Registraduría Nacional del Estado Civil, entre otros.

De acuerdo con los datos presentadas en el Plan de Desarrollo, el municipio cuenta con 9 instituciones educativas y 17 sedes, las cuales en su mayoría brindan un nivel educativo desde preescolar hasta grado 11°.

Tabla 31. Instituciones educativas y nivel de atención prestada en el municipio de Fonseca

Institución	Sedes	Niveles de atención
Roig y Villalba	San Rafael Clotilde Povea Tomas Emilio Medina	Todos los grados desde preescolar hasta 11°
Juan Jacobo Aragón	Rafael Manjarrez	Todos los grados desde preescolar hasta 11°
María Inmaculada		Todos los grados desde preescolar hasta 11°
José López	Jagüey	Desde preescolar hasta 8°

Institución	Sedes	Niveles de atención
	Guamachal	
Agropecuaria de Conejo	Las Colonias	Todos los grados desde preescolar hasta 11°
MAYABANGLOMA		Desde preescolar hasta 8°
Ernesto Parodi	El Carmen Calixto Maestre María de Los Ángeles Venegas	Todos los grados desde preescolar hasta 11°
Agropecuaria de Fonseca	Mari Luz Álvarez Jardín Macarenko Wilder Torres Escuela de Cardonal	Todos los grados desde preescolar hasta 11°
Almapoque	Sede Sitio Nuevo Sede Pondores Sede El confuso Sede Los Toquitos Sede Potrerito Sede Quebrachal Sede Los Altos	Desde preescolar hasta 9°

Fuente: Alcaldía municipal de Fonseca (Alcaldía Municipal de Fonseca, 2020).

En cuanto a la infraestructura de salud, el municipio cuenta con la ESE Hospital San Agustín de primer nivel de atención, con una planta física principal y cuatro de centros de salud: Primero de Julio, Sitio Nuevo, El Hatico y Conejo.

Uno de los afluentes hídricos más importantes del departamento de La Guajira es el rio Ranchería, Fonseca se encuentra en la cuenca de este río y es compartida con los municipios de Hatonuevo y Barrancas. Sobre este río se localiza el distrito de riego que lleva su mismo nombre, el cual se encuentra localizado en la jurisdicción de los municipios de Fonseca, Barrancas, Distracción y San Juan del Cesar, en su primera etapa se construyó el embalse, el cual presenta una capacidad de 198 metros cúbicos de agua, en las próximas etapas se espera que el proyecto beneficie a 1.029 familias de la zona, y a una extensión total de 18.536 hectáreas con riego.

El municipio de Fonseca hace parte del Programas de Desarrollo con Enfoque Territorial - PDET subregión Sierra Nevada – Perijá, el cual se instrumentalizó a través de un Plan de Acción para la Transformación Regional (PATR), con el objetivo de crear un escenario para la atención integral de las víctimas, con 9.669 sujetos de atención según registro del Registro Único de Victimas - RUV (UARIV, 2024, p. 5).

En Fonseca existen diferentes agremiaciones enfocadas en el desarrollo agropecuario de los principales productos generados en el municipio, como las agremiaciones de arroceros, cafeteros y ganaderos, asociaciones de mujeres campesinas, jóvenes, asociaciones mineras y artesanales, dentro de ellas se destacan, Asociación de Transporte de Material de Construcción de Fonseca y Distracción, Asociación de Mineros de El Confuso “MINERCON”. – ASOTRAMAFONDIS, entre otras.

Adicionalmente se han conformado aproximadamente 30 organizaciones afrodescendientes, la mayoría como consejos comunitarios y otras como organizaciones de bases, integradas por 50 familias en promedio por cada consejo que suman más de 1.500 familias.

De acuerdo con la información disponible en el Plan de Desarrollo Municipal - PDM, la participación de la mujer rural y los jóvenes es incipiente, se cuenta con muy pocos datos para determinar líneas base e implementar acciones que favorezcan dichos centros poblacionales (Alcaldía Municipal de Fonseca, 2020).

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

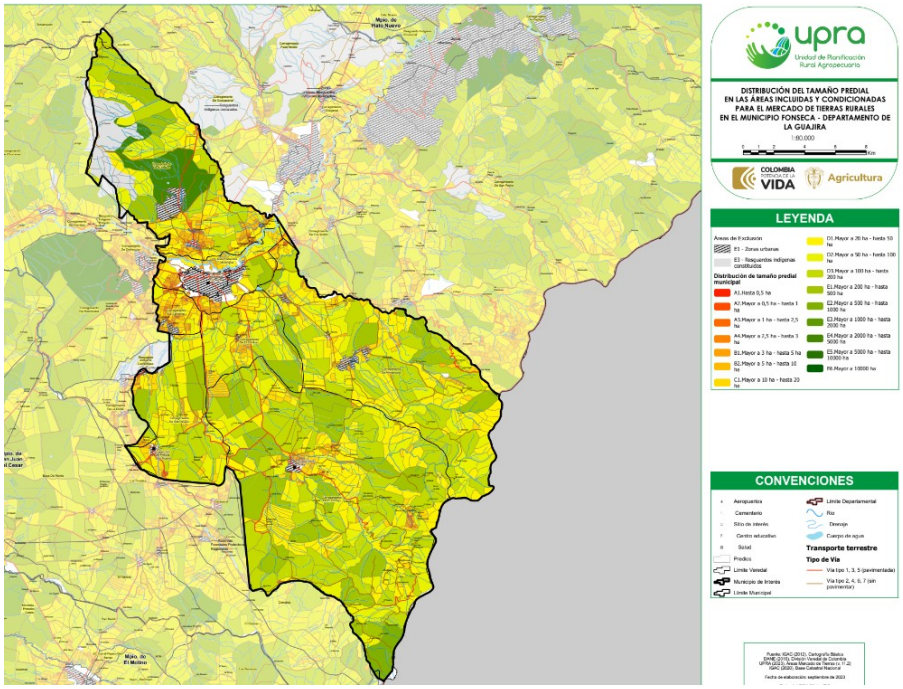
5.8.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

En cuanto a la informalidad en la tenencia de la tierra, esta se presenta mayoritariamente en las zonas cercanas a las estribaciones de la sierra, donde la mayoría de los títulos fueron otorgados por el INCORA. En general el municipio presenta una informalidad en la tenencia de la tierra de entre el 50% y el 75%, pues la mayoría de las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2020a). Las formas de adquirir la tierra son variadas, como la compraventa, la adjudicación, la sucesión, la posesión, la ocupación, la aparcería o el arrendamiento.

Fonseca 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/km^2 (DNP, 2014).

La distribución por tamaño de la propiedad se divide en tres grandes rangos, principalmente en zonas cercanas al casco urbano y los alrededores de los corregimientos como El Conejo y Sitio Nuevo se presentan rangos mayor a 5 hectáreas hasta 50 hectáreas; en el rango de tamaños mayor a 50 hectáreas hasta 200 hectáreas se presenta en las zonas más alejadas de los corregimientos, en las verederas de San Isidro, El Tesoro, Lourdes, La selva, La Montaña, entre otros; y el último rango, se presenta en el noroccidente y suroriente con tamaños mayor a 200 hectáreas hasta 500 hectáreas.

Figura 47. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Fonseca



Fuente: UPRA (2023).

5.8.3. **Dimensión de ordenamiento territorial rural**

En cuanto a la clasificación de territorio y los usos principales en el suelo rural, estos se encuentran normativamente dispuestos en el Esquema de Ordenamiento Territorial aprobado mediante el Acuerdo 024 del 07 de diciembre del 2005, "*por medio del cual se adopta el esquema de ordenamiento territorial del municipio de Fonseca (La Guajira) para los años 2004-2017".*

El suelo municipal tiene mayor cantidad de área con uso principal forestal protector. Las áreas productivas agrícolas deben destinarse para cultivos semi permanentes y cultivos extensivos. El pastoreo extensivo, en concordancia con la vocación ganadera, es el uso con menos área para su desarrollo (Alcaldía municipal de Fonseca, 2005, p. 32).

Tabla 32. Usos del suelo rural del municipio de Fonseca

ACTIVIDAD	USO PRINCIPAL DEL SUELO
AGRÍCOLA	La vocación de tipo agrícola es la primera en extensión dentro del territorio municipal, con un total de 24673 Ha, que corresponden al 52% del territorio. Este tipo de tierras necesitan practicas manuales de preparación de suelos, manteniéndolos provistos de una cobertura vegetal protectora excepto por periodos breves; las prácticas de conservación de suelos y aguas deben ser intensas. Las especies permitidas dentro de las clasificaciones de cultivos SEMI PERMANENTES, PERMANENTES SEMI INTENSIVOS y

	TRANSITORIOS SEMI INTENSIVOS deberán consultarse con la Entidad Ambiental Departamental.
GANADERA	Con respecto a la vocación ganadera, el manejo debe enfocarse a evitar el sobrepastoreo, controlar las quemas y manejar la composición de la pastura mediante la introducción de leguminosas forrajeras. Es dentro de los corregimientos de Conejo y Almapoque en donde se desarrollará esta actividad con tratamiento de PASTOREO EXTENSIVO.
FORESTAL	Las zonas con vocación de conservación forestal requieren ser conservadas permanentemente con vegetación natural o plantaciones forestales con fines de protección permitiéndose la producción indirecta de frutos o productos secundarios, sin que desaparezca temporal ni definitivamente el bosque, este tipo de vocación es el que predomina sobre el territorio municipal. El tipo de explotación de las zonas clasificadas como de tipo forestal será exclusivamente FORESTAL PROTECTOR. El tipo específico de explotación permitido deberá ser consultado a la Entidad Ambiental Departamental.
MINERA	Las dos zonas de potencial explotación minera, tienen 1162.37 Ha y 2270.51 Ha, para un total de 3432.88 Ha dentro del territorio municipal. Se localizan en los corregimientos de Almapoque y Conejo. En este último, el área minera se encuentra dentro de la vocación agrícola. La Administración Municipal deberá analizar con la entidad correspondiente los aspectos técnicos de la explotación minera dentro del territorio municipal a fin de dar prioridad de producción a la actividad agrícola o a la minera, y deberá promover que la explotación para una u otra actividad se desarrolle dentro de lo establecido por la Entidad Ambiental Departamental.

Fuente: Alcaldía municipal de Fonseca (Alcaldía municipal de Fonseca, 2005)

De acuerdo con la información presentada en el plan de desarrollo 2020-2023, Fonseca presenta conflictos del uso del suelo relacionados con la sobreutilización, subutilización, la expansión urbana y otros usos.

Según las estadísticas, el conflicto de sobreutilización de tierra se presenta en mayor porcentaje con un 43,44%, seguido del uso adecuado que representa el 27,15%, en tercera instancia se da el conflicto de subutilización en un 20,93%, el restante se da por obras civiles, áreas pantanosas y otros conflictos (Alcaldía Municipal de Fonseca, 2020).

5.8.4. **Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario**

En el municipio de Fonseca, se destaca una clara vocación agrícola, pecuaria, ganadera, comercial y empresarial; en cuanto a la actividad agrícola, se destaca la producción de café,

Palma de aceite, plátano, aguacate y algunos frutales como el limón, mango, naranja, entre otros. Adicionalmente se dan cultivos transitorios importantes como el arroz, maíz, yuca, algodón, hortalizas, papaya, ají, tomate, patilla, melón, entre otros.

De acuerdo con el documento de 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 Fonseca registro como principal cultivo permanente el café con 244,38 ha, seguidamente la palma de aceite con 243 ha, luego el plátano con 153 ha, y algunos frutales como el mango, naranja limón y maracuyá; en menor proporción se tiene la presencia de aguacate, caña y cacao.

En cuanto a cultivos transitorios, para el segundo semestre del 2022 el municipio cosecho aproximadamente 315 ha de arroz, 301 ha de algodón, 210 ha de yuca, 36 ha de maíz amarillo y blanco y, en menor proporción, otros cultivos como malanga, frijol, ají, ahuyama, tomate, melón y patilla con aproximadamente 76 ha sembradas.

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

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año - semestre	RENDIMIENTO Ton/Ha
Café	244,38	0,71
Palma de aceite	243,00	1,80
Plátano	153,00	6,00
Fique	144,00	0,12
Arroz	315,00	6,50
Algodón	301,00	2,40
Yuca	210,00	10,00
Maíz	36,00	1,50

Fuente: UPRA (UPRA, 2022a)

En relación con otras actividades productivas, se establece la cría de gallinas ponedoras, cerdos, ovinos-caprinos y ganado vacuno. Estas actividades contribuyen de manera significativa a la economía local y regional del municipio de Fonseca.

Los productos mencionados anteriormente son comercializados dentro del mismo municipio y algunos municipios aledaños como Distracción, San Juan del Cesar y las ciudades principales de Riohacha y Valledupar (Cesar). El valor del jornal para actividades agropecuarias es de aproximadamente $38.000 en media jornada.

5.8.5. Dimensión económica

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

Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: Son tierras ubicadas al oriente del municipio, sobre las estribación de serranía del Perijá, principalmente en las veredas Las Aguas, el Tesoro, Buenos Aires, San Isidro, El Porvenir, Las Nubes y Potrero, presenta un

clima cálido seco, suelos de bajo potencial productivo con valores potenciales predominantes de 19 a 26 puntos, relieve moderadamente escarpado, con pendientes del 50% al 75% y erosión moderada, estas zonas se encuentran más alejadas del casco urbano, predominan tamaños prediales superiores a 50 ha normativamente dispuestos para la agricultura con presencia de algunas limitaciones.

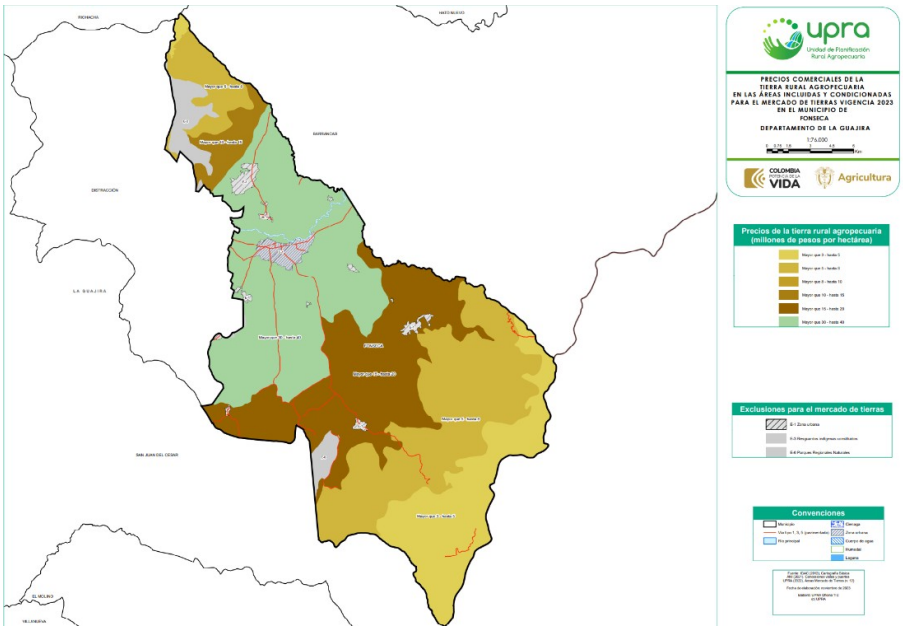
Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Son tierras de clima cálido seco ubicadas al noroccidente del municipio (veredas Los Bainitos y Galeras), con predominio de valor potencial de 40 puntos y relieve moderadamente escarpado con pendientes entre el 50% y 75%; en este mismo rango de valor se encuentran las tierras ubicadas al oriente del municipio (veredas Potrero, La Visina, Babilonia, Piedramorada), con predominio de valor potencial de 34 a 46 puntos, presenta un relieve ligero y moderadamente escarpado con pendientes del 25% al 75% y erosión severa, tamaños prediales entre 20 ha y 50 ha. En estas zonas se presentan mejores condiciones de acceso vial y cercanía a la zona urbana del corregimiento del Conejo.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Son tierras ubicadas al noroccidente de la cabecera municipal, son tierras medianamente productivas con predominio de valor potencial de 27 a 34 puntos, relieve ligeramente escarpado con pendientes del 25% al 50% y erosión severa, presenta cercanía a las vías principales donde se desarrollan los principales usos agropecuarios.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Son tierras ubicadas en clima cálido seco de buena capacidad productiva con valores potenciales de 53 a 58 puntos, relieve ligeramente plano con pendientes del 1% al 3%, ubicados en las veredas Casaloma, Santa Clara, El Desafio El Consuelo, Cocinero y Santa Rosa, son tierras ubicadas cerca del corregimiento de Almapoque y El Conejo, presentan acceso a vías principales.

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: Son tierras ubicadas alrededor de la cabecera municipal y los corregimientos El Hatico, Sitio Nuevo, las veredas El Confuso, Buenos Aires, La Lidia, entre otras; las tierras son de mediana capacidad productiva con valor potencial de 53 a 58 puntos, relieve ligeramente plano con pendientes del 1% al 3%, en esta zona se presentan los predios de menor tamaño donde sus áreas varían entre 10 ha y 20 ha, en esta zona se ubica el distrito de riego Ranchería.

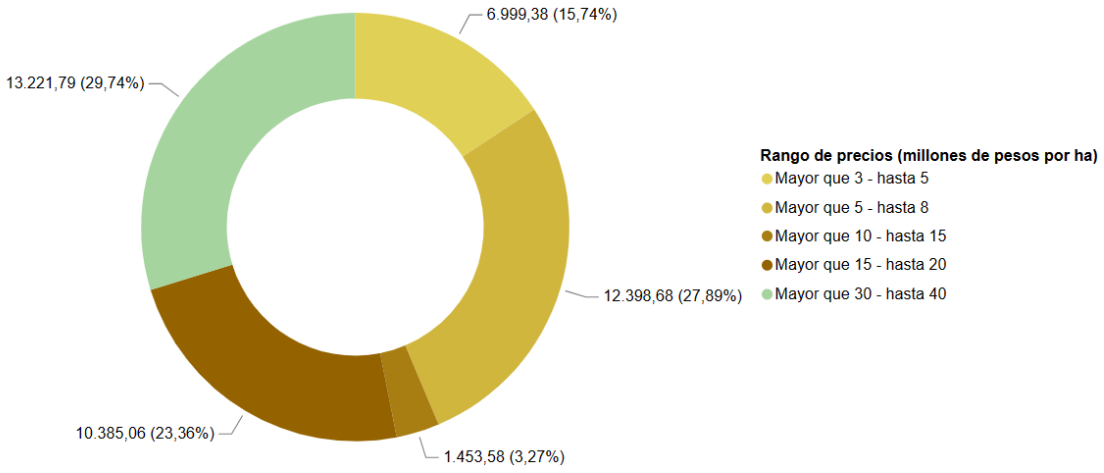
Figura 48. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Fonseca



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente grafica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Fonseca, donde el rango de precio predominante es mayor que 30 hasta 40 millones por hectárea con un 29,74% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

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



Fuente: UPRA (2024).

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

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	6.999,38	Las Aguas, el Tesoro, Buenos Aires, San Isidro, el Porvenir, Las Nubes y Potrero	19 a 26 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 50 hasta 200 hectáreas	Agrícola y pecuario.
Mayor que 5 hasta 8	12.398,68	Los Bainitos, Galeras, Potrero, La Visina, Babilonia, Piedramorada	41 a 46 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 20 hasta 50 hectáreas	Agrícola y pecuario
Mayor que 10 hasta 15	1.453,58	Noroccidente	27 a 34 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 50 hasta 100 hectáreas	Agrícola y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	10.385,06	Casaloma, Santa Clara, El desafió, El consuelo, Cocinero y Santa Rosa	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 20 hasta 50 hectáreas	Agrícola y pecuario
Mayor que 30 hasta 40	13.221,79	A Estrella, El Hatico, El Paraíso, San Antonio y Las Tunas	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 10 hasta 20 hectáreas	Agrícola y pecuario con riego

Fuente: UPRA (2024).

En el municipio la oferta de arriendo de tierra rural es principalmente para la siembra de arroz y ganadería. A continuación, se describen los usos y el canon de arrendamiento, medida y periodo pactado en el arrendamiento de tierras:

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

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola – arroz	$ 500.000- $700.000	Ha	Cosecha (4,5 meses)	Cultivo transitorio. Tierras planas, con sistemas de riego.
Pecuario - Ganadería	$ 24.000 – $ 30.000	Cabeza de ganado	mensual	Arriendo de tierras para ganadería. Se cobra entre los 24 mil y los 30 mil pesos por animal al mes. La unidad de área no determina el valor del arrendamiento, depende es del número de animales que el arrendatario tenga la intensión de permitir en el terreno.

Fuente: UPRA (2023).

5.8.6. **Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Fonseca**

La dinámica del mercado de tierras en el municipio de Fonseca se representa en los precios comerciales del terreno, los cuales varían de acuerdo a las diferentes características de los suelos, la infraestructura vial, el acceso y cercanía a los centros de consumo, el uso actual de las tierras, la cobertura y la adecuación de estas como los sistemas de riego.

El desarrollo de su económica se destaca en las actividades agropecuarias, con producción de diferentes cultivos como café, la palma de aceite, plátano, arroz, algodón, yuca, maíz y algunos frutales como el limón, mango, naranja, patilla, melón, entre otros.

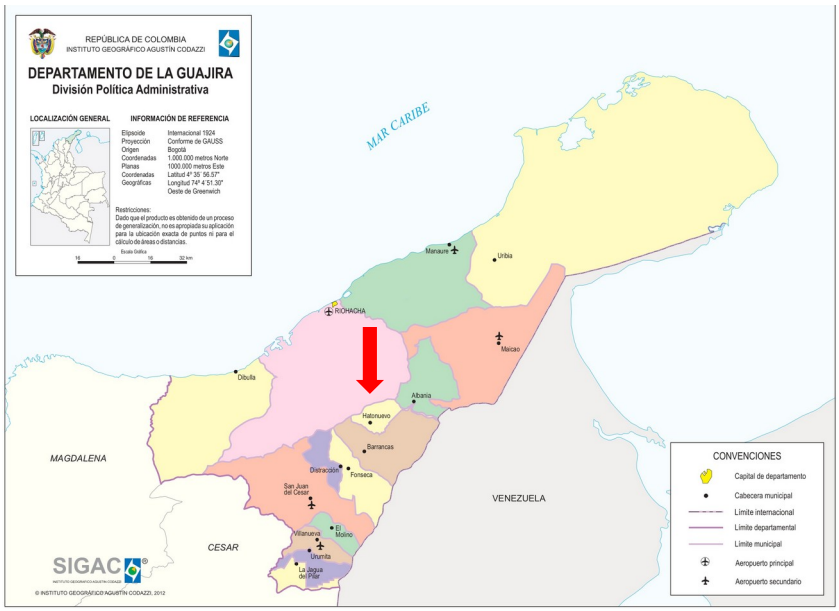
En el municipio, el precio de la tierra más bajo corresponde a las áreas ubicadas en las estribaciones de la serranía de Perijá, donde se presenta una limitada capacidad de los suelos para el establecimiento de sistemas productivos agropecuarios, deficiente cobertura de servicios públicos y difíciles condiciones de acceso. La zona más próxima a la cabecera urbana, presenta los rangos de valor más altos, favorecido además de la ubicación por la cobertura de infraestructura de comunicación, el acceso a los centros de consumo, la pendiente, el uso actual de los suelos y la cobertura del distrito de riego Ranchería.

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

5.9.1. Dimensión contextual

Hatonuevo es un municipio localizado en el departamento de La Guajira, a 90 kilómetros de la capital Riohacha. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado al sur del departamento. Hatonuevo limita al Norte con los municipios de Riohacha y Albania, al Sur con el municipio de Barrancas, al Oeste con el municipio de Barrancas y al Este con el municipio de Albania y la república de Venezuela. Hatonuevo fue elevado a la categoría de municipio el 14 de enero de 1999, mediante ordenanza número 001, segregado del municipio de Barrancas del cual era corregimiento.

Figura 50. Mapa de localización municipio de Hatonuevo



Fuente: IGAC (IGAC, 2012)

El municipio de Hatonuevo, en su cabecera presenta una altura promedio de 200 m.s.n.m. De acuerdo con la clasificación de Holdridge el municipio se encuentra dentro de Bosque seco tropical (bs-T), con enclaves de Bosque seco premontano transición cálida (bs-PM).

Las temperaturas en Hatonuevo son altas, con valores multianuales de 27,7°C, alcanzando las más altas en octubre con 37°C y las mínimas en diciembre con 24°C. En cuanto a la humedad relativa, es baja (promedio mensual 70%) y al igual que la precipitación, está influenciada por los vientos secos que se desplazan desde el norte de La Guajira, a lo largo del corredor que forma la serranía del Perijá con la vertiente oriental de la Sierra Nevada de Santa Marta.

La precipitación promedio es de 791 mm, en general se distinguen dos períodos secos, el primero, de diciembre a marzo con un promedio de precipitación de 4,6% y el segundo, entre la segunda quincena de julio y la primera de agosto con el 10,3% de la precipitación media anual. Igualmente se distinguen dos épocas de lluvia, la primera entre los meses de abril y la primera quincena de julio con el 36,2% y la segunda, con el 48,9% de la

precipitación media anual entre la segunda quincena de agosto y el mes de noviembre. El relieve de Hatonuevo está conformado por tres grandes unidades morfoestructurales que corresponden respectivamente a la sierra Nevada de Santa Marta, serranía de Perijá y tierras bajas aluviales. De oeste a este es ondulado, plano y montañoso con alturas que van desde los 100 hasta los 1.200 ms.n.m.. Está enmarcado entre las estribaciones occidentales de la Serranía del Perijá y las orientales de la Sierra Nevada de Santa Marta, donde se destacan el cerro Bañaderos, Potrerito, El Chorro, La Sierrita, La Cuesta y Cerro Alto.

El componente hídrico del municipio de Hatonuevo se encuentra constituido primordialmente por el río Ranchería, en el cual desembocan varios arroyos y quebradas perennes e intermitentes. Además del Ranchería, también se encuentra el manantial El Pozo como segunda fuente de mayor relevancia en el municipio debido a los beneficios que éste reviste para la población (abastece al acueducto municipal); en Hatonuevo hacen recorrido varios arroyos como El Gritador, Seco, Grande, Barro Blanco y Aguas Blancas.

Uno de los factores de riesgo es la sequía, el municipio ha decretado varias veces calamidad por este factor. Una de las posibles causas es la deforestación originada de las malas prácticas agrícolas y la ampliación de zonas para uso ganadero. En contraparte, en época de invierno intenso se producen inundaciones por desbordamiento de los arroyos como El Gritador, Seco y Grande.

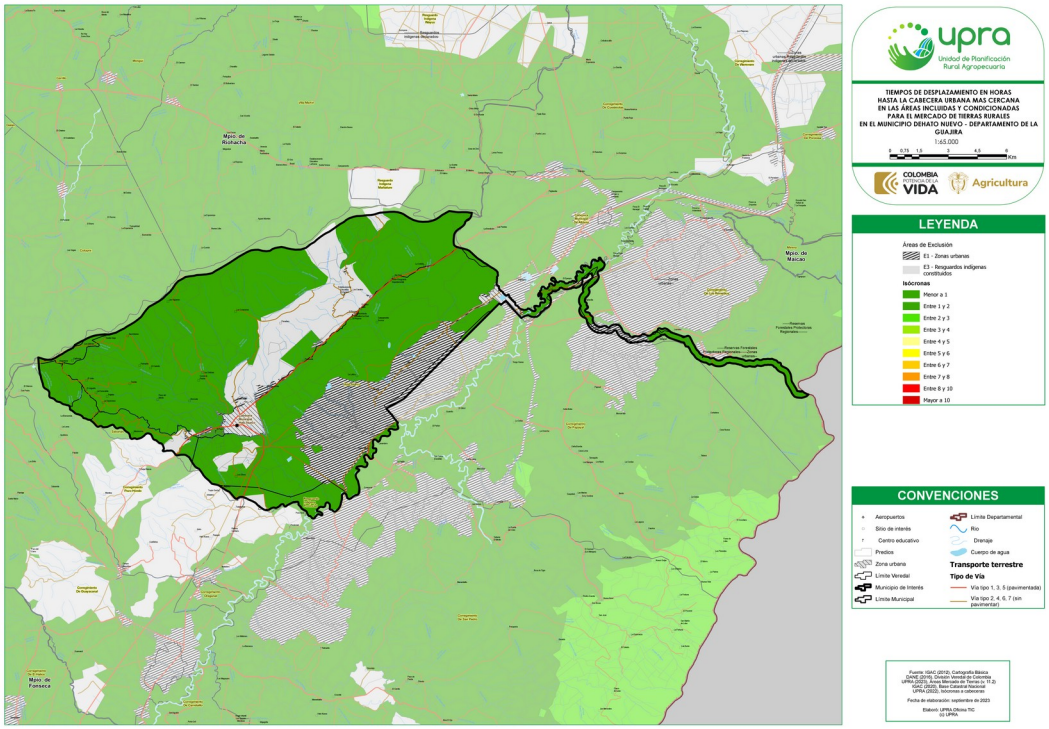
De acuerdo al Plan de Desarrrollo Municipal, Hatonuevo tiene una superficie total de 19.865 hectáreas, aproximadamente el 10% de los suelos son utilizados para la agricultura, el 50% para la ganadería, un 35% destinado a la minería, el 1% son áreas no cultivadas y el 4% corresponden al área urbana (Alcaldía municipal de Hatonuevo, 2020, p. 52).

Según el censo DANE 2018 proyección 2020, la población del municipio de Hatonuevo es de 22.033 habitantes de los cuales el 36,4% de la población es rural y 63,60 urbana. Las comunidades indígenas que habitan el territorio son el 29% y el 17% corresponde a población Afro del total de la población del municipio (Alcaldía municipal de Hatonuevo, 2020).

El municipio en su zona rural está compuesto por: Las veredas de Angostura, Bañadero y Cumbre, además de tres resguardos indígenas: 1. Resguardo Lomamato (Guáimarito, Guamachito, Cerro Alto, Paraíso, Manantial Grande, Las Lomitas, Lomamato, La Gloria, Caña Brava), 2. Resguardo El Cerro (Cardonal, El Colegio y El Cerro) y 3. Resguardo Rodeíto el Pozo (Rodeito, Yaguarito y el Pozo) (Alcaldía municipal de Hatonuevo, 2020).

En cuanto a vías, se considera que Hatonuevo presenta una cobertura aproximada del 80% en la zona rural. La cabecera de Hatonuevo cuenta con buena conexión con otros municipios del departamento y del departamento de Cesar. En cuanto a las vías secundarias y terciarias que permiten la comunicación de la cabecera urbana con las veredas y resguardos, en su mayoría se encuentran en buen estado de conservación, dado que se han desarrollado proyectos para cubrir con placa huella varios tramos o puntos críticos, facilitando el acceso a diferentes zonas del municipio. La vereda con mayor dificultad en el acceso y más apartada es Bañadero, localizada en las estribaciones de la Sierra Nevada de Santa Marta, a unos 14 kilómetros de la cabecera municipal, con vía en mal estado de conservación y la topografía inclinada, donde su recorrido tarda más de una hora.

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



Fuente: UPRA (2023).

Con relación a los servicios públicos del área rural, el servicio de energía eléctrica tiene una cobertura del 95% en los resguardos indígenas y un 70% en zonas veredales campesinas. Buena parte del cubrimiento se da con plantas fotovoltaica y los que presentan conexiones por medio de redes de cableado reportan mala calidad en el servicio. En términos generales la vereda Bañaderos no tiene cobertura del servicio energía eléctrica.

El acceso al agua en zona rural es inferior al 10%. En la vereda Angostura hay un mini acueducto que toma el líquido directamente de la fuente y es distribuido sin ningún tipo de tratamiento para consumo de la población. El servicio de comunicaciones e internet tiene una cobertura en la zona rural del 60%, sin embargo, la señal es deficiente incluso en los centros educativos. El municipio cuenta con operadores móviles nacionales (Claro, Tigo y Movistar). Se destaca el sector de Bañaderos donde existe una antena de Claro que permite que la señal de telefonía en esta zona sea aceptable.

El municipio cuenta con la presencia institucional del Banco Agrario y oficina de Umata. Para los diferentes trámites notariales la población debe dirigirse a municipios vecinos y para los registrales y catastrales directamente en Riohacha.

La oferta educativa rural es escasa. Se dispone de un colegio en la vereda Angostura el cual oferta niveles de básica primaria. La educación básica secundaria es atendida por las diferentes instituciones tanto públicas como privadas disponibles en la cabecera municipal

de Hatonuevo, en todo caso con enfoques distintos al agropecuario. El municipio no cuenta con sede del SENA, sin embargo, este hace presencia ofreciendo diferentes programas virtuales entre ellos los enfocados a la producción agropecuaria y mejoramiento de medio ambiente. El municipio de Hatonuevo dispone de un hospital de primer nivel y centros de salud en los corregimientos.

La vereda Angostura dispone de un minidistrito de riego el cual surte de agua a las veredas Angostura y El Cumbre, este minidistrito es administrado por la Asociación de productores de la región denominado ASOANGOSTURA. Sin embargo, se ve limitado para cubrir con la demanda de riego de los diferentes cultivos establecidos en la zona, dada las largas temporadas de sequía que afectan al municipio en general.

Respecto al componente diferencial, actualmente hay participación de la mujer en diferentes proyectos productivos a nivel agropecuario y de protección de medio ambiente, pero se adelantan de forma individual no colectiva, es decir, no existen asociaciones de mujeres en este sector. Se destacan emprendimientos en café, donde se produce, se transforma y se comercializan productos y subproductos derivados de este cultivo, también hay mujeres trabajando en proyectos de apicultura, otras en producción de abono orgánico (lombriz californiana) y otras como vigías rurales en programas de protección del medio ambiente.

En cuanto a los jóvenes, después de terminar la secundaria muchos de ellos acceden a los diferentes programas que oferta el SENA, algunos regresan al campo a implementar su conocimiento, otros buscan oportunidades en municipios o ciudades cercanas. Dada la migración de jóvenes hacia actividades como la minería, se están desarrollando estrategias para empoderarlos y apropiarlos en actividades agrícolas y pecuarias.

El adulto mayor de Hatonuevo, aparte de tener acceso a programas nacionales, también a nivel municipal puede acceder a capacitaciones y programas de proyectos productivos que le permiten optimizar sus recursos y mejorar sus ingresos.

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

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

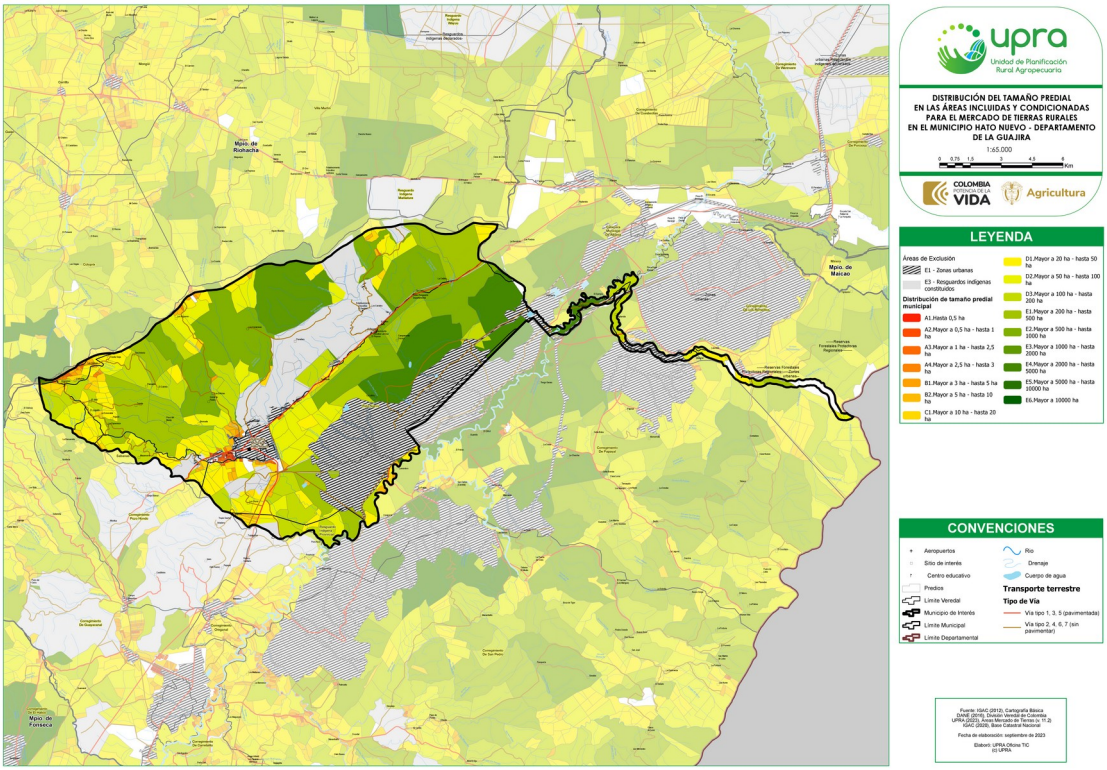
El municipio de Hatonuevo tiene una alta informalidad en la tenencia de la tierra, en el rango entre el 50 y el 75%, con un índice de 0,65, lo que indica que el 65% de las negociaciones se realizan sin títulos formales (UPRA, 2020a). Los pobladores rurales se consideran dueños de sus predios. Las formas de acceder a la tierra son variadas, predominando la carta venta sobre todo en las zonas de serranía.

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). Hatonuevo 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/km^2 (DNP, 2014).

Los tamaños de los predios son variados, hacia la zona de Bañadero se encuentran los de mayor tamaño que pueden estar en el rango mayor a 1.000 hectáreas hasta 2.000 hectáreas utilizados predominantemente en ganadería. En la zona de Angostura predominan los predios de menor tamaño del municipio, con áreas que oscilan en el rango de tamaño mayor a 5 hectáreas hasta 10 hectáreas.

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



Fuente: UPRA (2023).

5.9.3. **Dimensión de ordenamiento territorial rural**

Mediante el Acuerdo No.009 de 2010 “Por Medio del cual se deroga el Acuerdo municipal No.007 de 2002 y se adoptan las modificaciones y los ajustes de la revisión del actual Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Hatonuevo, departamento de La Guajira”. El artículo 24, delimita los usos de suelo rural del municipio de Hatonuevo por su aptitud en los siguientes grupos de manejo:

Tabla 36. Usos del suelo rural del municipio de Hatonuevo

Categoría de uso	Usos principales
Aptitud para agricultura y Cultivos Agroforestales:	Ganadería, cultivos agroforestales o asociados, bosques y vegetación natural
Aptitud para Agricultura Semiextensiva:	Cultivo de plátano, frutales y yuca
Aptitud Pecuaria y Agroforestal:	Ganadería
Aptitud para Actividades Mineras:	Minería (explotación de carbón)
Aptitud para la Protección y conservación de Áreas Naturales:	Actividades agroforestales

Fuente: Alcaldía municipal de Hatonuevo (2010)

La economía del municipio de Hatonuevo depende en alto porcentaje de la actividad minera, principalmente explotación de carbón lo que evidencia el cambio de su tradición productiva agropecuaria. El municipio depende económicamente de las regalías mineras y de los recursos provenientes de impuestos de esta actividad.

La minería ha sido generadora de conflicto de uso del suelo pues ha venido desplazando a la actividad agropecuaria y debilitando la economía agraria. Adicional a esto, dada la intensidad de este tipo de explotación, la contaminación ambiental por las micropartículas que se generan por la explotación a cielo abierto es alta, afectando no solo la fauna y la flora existente, sino también la salud de la población.

La industria no se considera un factor que genere conflicto toda vez que en el municipio no se está desarrollando actividad de este tipo.

En cuanto al turismo, el municipio tiene potencial sobre todo hacia el sector de Bañadero en las estribaciones de la Sierra Nevada de Santa Marta, dado sus hermosos paisajes y nacimientos naturales de agua, sin embargo, el mal estado de la vía de acceso resulta una limitante para el desarrollo de esta actividad.

5.9.4. **Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario**

El municipio de Hatonuevo fundamenta su economía en la actividad minera, sin embargo, tiene potencial para el desarrollo agropecuario al estar regido por dos accidentes geográficos como son la Sierra Nevada de Santa Marta y la Serranía del Perijá, lo que le permite contar con la presencia de todos los pisos térmicos y poder cultivar variedad de productos. Desafortunadamente factores como el cambio climático aunado a malas prácticas agrícolas y la deforestación, han dado lugar a una oferta hídrica limitada.

Dentro de los principales renglones productivos se identifican el café, seguido de maíz, yuca, frijol, patilla, malanga, tomate, papaya, guineo, ají, batata, melón, ahuyama, limón, coco, caña, cacao, millo y naranja. El café se comercializa por medio de la Federación de cafeteros localizada en municipios vecinos, mientras que los demás productos son comercializados de manera informal dentro del municipio y en mercados de municipios vecinos.

Tabla 37. Área y rendimiento de los principales cultivos en Hatonuevo

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Maíz Amarillo Tradicional	132,00	4,50
Yuca consumo en fresco	22,00	14,00
Patilla	9,00	5,00
Malanga, Achín, Yota, Papa China, Bore	7,00	14,00
Frijol	4,00	2,00
Ají	1,00	7,00

Fuente: UPRA (UPRA, 2022a)

La actividad pecuaria se destaca por la producción de bovinos y ovino – caprinos, sobresaliendo el sector de Bañadero donde se desarrolla mayor actividad de ganadería bovina, sin embargo, actualmente no se dispone de una estadística oficial que muestre el inventario ganadero. Actualmente la capacidad de carga está por debajo de 1 UGG por hectárea. La actividad se desarrolla a baja escala y está orientada a la producción de carne para autoconsumo y el excedente es comercializado en municipios vecinos; la leche también se comercializa en el mercado local y el excedente es transformado en derivados como el queso. En promedio, una vaca en producción alcanza un pico de 4 a 5 litros de leche al día y el litro se comercializa en $3.000.

En cuanto a la ganadería de ovino - caprinos, los reportes estadísticos son nulos toda vez que esta producción es asociada a la población indígena. A pesar de ser una actividad importante en la región, los productores de esta actividad pecuaria reciben apoyo institucional por medio de la asistencia técnica, pero no suministran reporte de inventario ni condiciones de comercialización. Otro reglón que ha venido cobrando importancia en el municipio de Hatonuevo son las artesanías de la comunidad Wayuu. El valor del jornal para actividades agropecuarias en el municipio de Hatonuevo es de $45.000 sin alimentación.

5.9.5. **Dimensión económica**

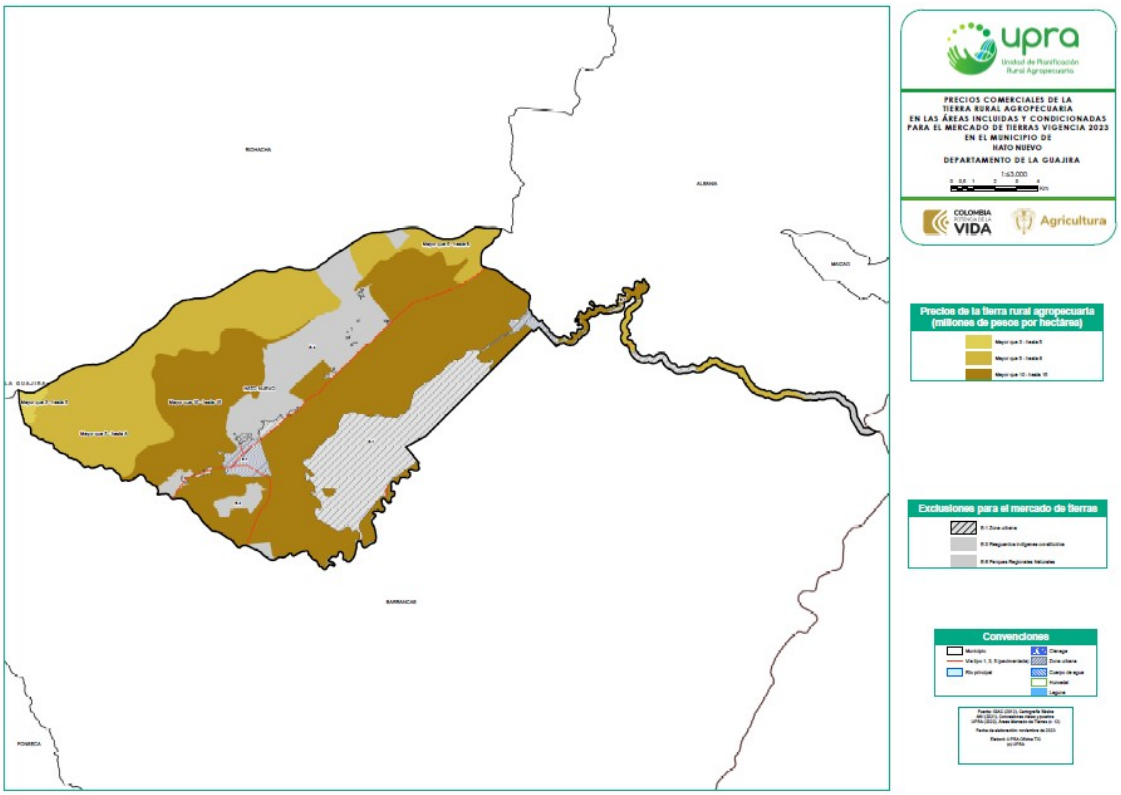
Los rangos de valores de tierra definidos en el municipio son los siguientes:

Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía escarpada, pendientes de 50-75%, predominio entre 19-26 puntos de valor potencial, son sectores localizados en las estribaciones de la Sierra Nevada de Santa Marta y de la Serranía de Perijá, con dificultad de acceso por vías malas, suelos aptos para agricultura y reforestación.

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía escarpada, pendientes de 50-75% y > 75%, predominio entre 19-26 puntos de valor potencial, son sectores localizados en las estribaciones de la Sierra Nevada de Santa Marta, con dificultad de acceso por vías malas, suelos aptos para agricultura y reforestación.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía que va desde plana hasta escarpada, con pendientes de 3-7% y de 25-50%, predominio de 27 - 34 puntos de valor potencial, son sectores localizados en la parte central del municipio, con vías regulares a buenas, suelos aptos para la agricultura, ganadería y reforestación.

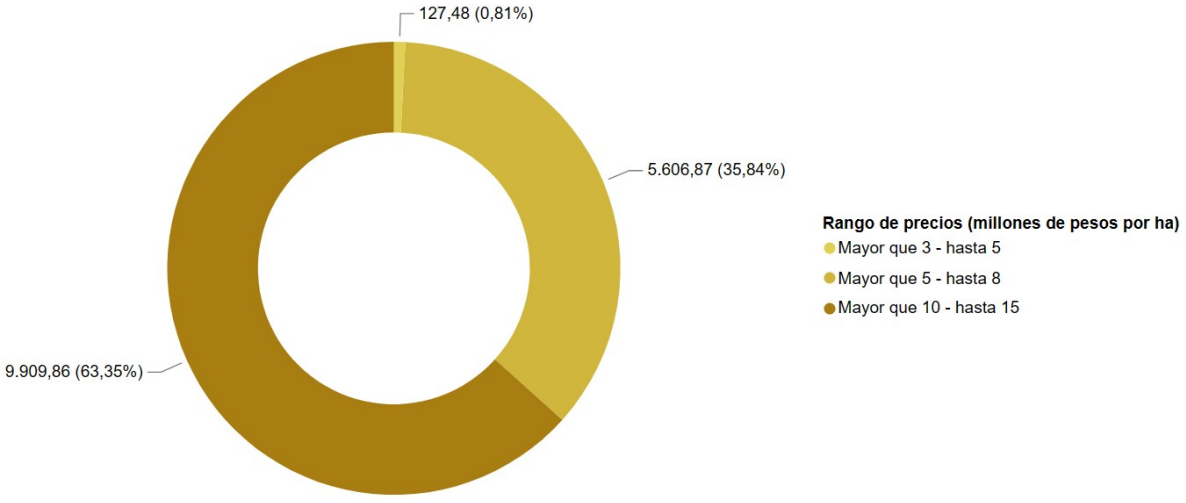
Figura 53. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Hatonuevo



Fuente: UPRA (2023)

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 10 hasta 15 millones por hectárea con un 63,35% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras

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



Fuente: UPRA (2024).

Tabla 38. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Hatonuevo

Rango de precios (millones de pesos /hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor Potencial predominante	Tiempo de desplazamiento predominante	Tamaño Promedio predominante por cantidad de predios	Uso-actual predominante
Mayor que 3 hasta 5	127,48	Norte de Angostura	19 – 26 puntos	Entre 2 y 3 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha.	Bosque y Agricultura
Mayor que 5 hasta 8	5.606,87	Bañadero	19 - 26 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha y hasta 0,5 ha	Bosque y ganadería
Mayor que 10 hasta 15	9.909,86	Angostura y Cumbre	27 - 34 puntos	Menor a 1 Hora	hasta 0,5 ha	Agrícola, pecuario y forestal

Fuente: UPRA (2024).

El arriendo de tierras en el municipio para el desarrollo de actividades agropecuarias, no se practica en la zona. Los productores comparten los territorios con los vecinos, sea por familiaridad, amistad o compañerismo, sin recibir una retribución monetaria, aunque puede darse la modalidad denominada al partir o con el compromiso de dejar la tierra preparada para siembra sea de pasto o de otro cultivo.

5.9.6. **Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Hatonuevo**

La dinámica de mercado de tierras en el municipio de Hatonuevo es baja, las comercializaciones de tierras se han dado principalmente por parte de la empresa minera El Cerrejón, no para ampliación del área explotable si no para compensación ambiental. El resto las negociaciones de tierras se dan de manera informal y generalmente entre familiares.

Un factor relevante que puede influir en la baja dinámica del mercado de tierras es la limitada disponibilidad de agua y las largas temporadas de sequía que sufre el municipio, lo que llevan consigo el estancamiento en el desarrollo agrícola limitando actividades tradicionales como la agricultura de pancoger y la cría de ganado ovino-caprino. Otros factores a considerar son la escasa transferencia de tecnología, el bajo relevo generacional, falta de control de precios, la dificultad de acceso de algunos sectores y el alto porcentaje de informalidad en la tenencia de la tierra que dificulta el acceso a créditos para el desarrollo de proyectos productivos.

Es importante la labor por parte del municipio respecto al enfoque de los jóvenes hacia el desarrollo de actividades agropecuarias como proyecto de vida, lo que se promovería de cierta manera el relevo generacional y la productividad del sector.

Los valores de la tierra están ligados a la clase de suelo, la topografía, la disponibilidad de agua, la producción agropecuaria y la proximidad a los centros urbanos. Las compras que hace la mina no crean especulación en el mercado toda vez que son ocasionales. Como aspecto positivo, en términos generales el orden público es estable.

5.10. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de La Jagua del Pilar

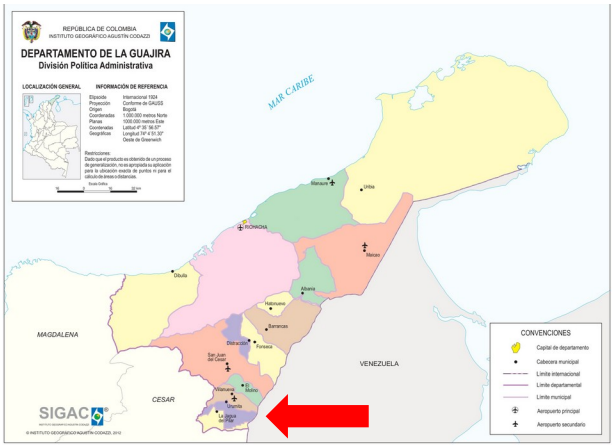
5.10.1. Dimensión contextual

La Jagua del Pilar un municipio localizado en el departamento de La Guajira, a tres (03) horas quince (15) minutos de Riohacha, en un recorrido aproximado de 148,7 kilómetros. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado al sur del departamento. La Jagua del Pilar limita al norte con el municipio de Urumita, al sur con los municipios de Manaure Balcón del César y La Paz, al occidente con el municipio de La Paz, y por el oriente con los municipios de Urumita y Balcón del César.

Las características físicas del territorio esta dadas por las coordenadas geográficas del Municipio las cuales son: Latitud Este 73°, Longitud Norte 10°30' y una Altura de 223 metros sobre el nivel del mar. El sistema montañoso está formado por la Serranía del Perijá, cuya mayor elevación es el Cerro Pintao, con una altura de 1.600 metros. El resto del municipio es plano. El Municipio por poseer diferentes áreas topográficas cuenta con climas cálidos templados y fríos, variando su temperatura entre 16° y 34° Centígrados. Es un clima cálido y tropical, con una temporada de lluvias que suele presentarse entre los meses de abril y noviembre.

En el año 2019 al Municipio de La Jagua del Pilar lo conformaban un total de 3.686 habitantes, un 26,1% (587 habitantes) más poblado que en el año 2005; el 47,09 % (1.736) de la población son mujeres y el 52,9% (1.950) son hombres. La relación hombre: mujer ha aumentado entre el año 2005 y 2019, por cada 100 mujeres hay aproximadamente 107 hombres. El mayor peso porcentual en la distribución por curso de vida corresponde a las personas adultas entre las edades de 29 a 59 años con el 39,8% (1.286), seguido de los jóvenes de 18 a 28 años con 18,6% (615 habitantes), los de la primera infancia de 0 a 5 años con el 11,8% (391 habitantes), los infantes de 6 a 11 años con 10,9% (359 habitantes), los adolescentes de 12 a 17 años con 9,6% (318 habitantes). En contraste las personas de 60 años y más representan el menor peso porcentual con 10,2% (339 habitantes) (Alcaldía municipal de La Jagua del Pilar, 2020a, p. 90).

Figura 55. Mapa de localización municipio de La Jagua del Pilar



Fuente: IGAC (IGAC, 2012)

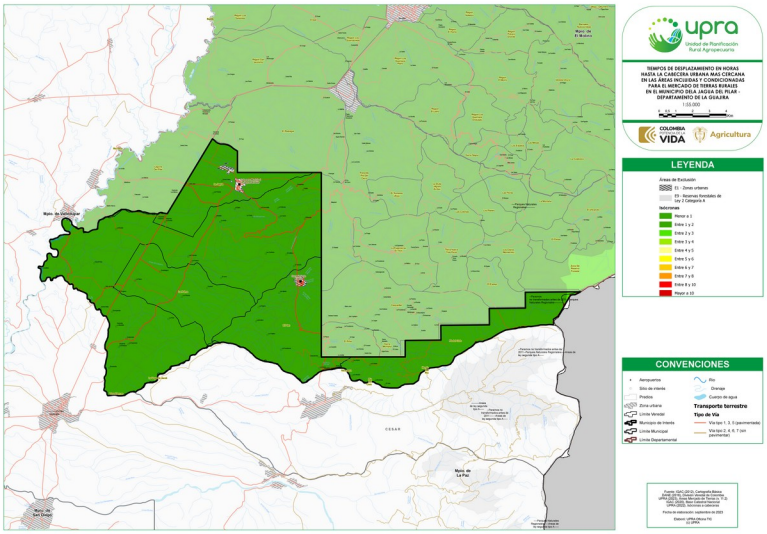
El municipio de La Jagua del Pilar de acuerdo con la clasificación de Holdridge se encuentra dentro de Bosque seco tropical (bs-T). Las características físicas del territorio están dadas por el sistema montañoso conformado por la Serranía del Perijá cuya mayor elevación es el Cerro Pintao con una altura de 1600 ms.n.m. El Municipio posee diferentes áreas topográficas, cuenta con climas cálidos templados y fríos, variando su temperatura entre 16° y 34° Centígrados. En el Municipio de La Jagua del Pilar cruzan diferentes corrientes hídricas pertenecientes a la cuenca del río Cesar que le sirve de límite con el Departamento del mismo nombre, en el extremo noroccidental, a este llegan las aguas ríos Marquezote y Pereira, quienes conforman dentro del Municipio una Subcuenca importante denominada Cuenca del Río Cesar que nace en la parte oriental de la Sierra Nevada de Santa Marta. De las corrientes que corren por el Municipio de La Jagua del Pilar y desembocan en el río Cesar, están los ríos Marquezote, Pereira y, los arroyos Los Mártires.

De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial vigente la división política del municipio comprende 1 corregimiento (El Plan) y 5 veredas (El Piñal, La Retirada, San José, Los Piñones y Sierra montaña) (Alcaldía municipal de La Jagua del Pilar, 2018, p. 16). Presenta un área de 18.300 hectáreas, lo que representa el 0,88% del área departamental.

El sector más lejano y de más difícil acceso es Pie del Cielo, un habitante desde el perímetro urbano del municipio de La Jagua del Pilar puede tardar hasta este sector aproximadamente entre una (1) y dos (2) horas por falta de vías. Los demás corregimientos y veredas presentan fácil acceso y a distancias que varían entre 1 y 2 horas, lo que evidencia en términos generales una mala conectividad vial rural. Tal como se ilustra en el mapa de isócronas, en las veredas más cercanas al casco urbano predominan tiempos de desplazamientos menores a una (1) hora.

En general el municipio tiene una cobertura para acceder a las veredas estimada en un 95%, predominando vías no pavimentadas en regular estado de conservación, anotando que el estado del 90% de vías cambia a mal estado en época de invierno.

Figura 56. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en La Jagua del Pilar



Fuente: UPRA (2023).

Respecto de los servicios públicos en las zonas de corregimiento presentan coberturas de acueducto en un 40% y energía eléctrica del 90% (Alcaldía municipal de La Jagua del Pilar, 2020b, p. 245).

En las áreas rurales el agua potable se maneja a través de represas, pozos profundos, tanques elevados y directamente de los ríos o de las quebradas. Sin embargo, la mayoría de las cabeceras corregimentales carecen de un sistema de acueducto organizado. Según datos del Plan de Desarrollo, la cobertura del servicio de acueducto en el área rural de La Jagua Del Pilar es de 40% (Alcaldía municipal de La Jagua del Pilar, 2020b, p. 249), las principales fuentes de abastecimiento de agua diferentes al acueducto son las Represas en las fincas, los caños y los ríos locales. La cobertura de alcantarillado se presenta especialmente en el casco urbano y los corregimientos en donde se estima una cobertura del 40%.

El municipio no cuenta con la presencia de instituciones financieras como bancos o corresponsales bancarios, en cuanto a las Oficinas de registro de instrumentos públicos de la SNR., juzgado y otras entidades a ruego, los habitantes se deben dirigir a los municipios de San Juan del Cesar y Riohacha.

En cuanto a oferta educativa rural se dispone de colegios con nivel de secundaria en la cabecera urbana, las veredas cuentan con escuelas que cubren únicamente la básica primaria y como en la mayoría de los municipios, ninguna de estas instituciones ofrece bachillerato con enfoque agropecuario. El municipio no cuenta con sede del SENA, sin embargo, hace presencia ofreciendo diferentes programas virtuales. Por su parte, la universidad Uniguajira cuenta con sede física en el municipio y oferta programas tanto técnicos agropecuarios como profesionales que pueden ser complementados en la sede principal localizada en la capital del departamento.

A nivel salud la cabecera municipal cuenta con un centro de atención, de igual manera en la vereda El Plan se encuentra un centro de salud, pero con atención muy precaria. En cuanto a la conectividad de internet en los corregimientos se ofrece a través de las instituciones educativas las cuales cuentan con este servicio y en contraste la zona rural adolece del mismo.

Como tal no existe un distrito de riego, por lo que para el desarrollo de las actividades agropecuarias solo dispone de agua lluvia para el establecimiento de los cultivos

De acuerdo con datos disponibles del Plan de desarrollo municipal el 35,90% de habitantes es población rural (Alcaldía municipal de La Jagua del Pilar, 2020b, p. 89). Si bien existen asociaciones de mujeres estas son muy incipientes, se quedan en el papel, existen algunas asociaciones veredales enfocadas en la producción y transformación artesanal.

En cuanto a los jóvenes rurales, después de terminar la secundaria muy pocos de ellos acceden a los diferentes programas que oferta el SENA. La mayoría prefiere buscar oportunidades en otros municipios lo que permite inferir que no existe relevo generacional para las actividades agropecuarias. En cuanto al adulto mayor, en su mayoría se dedican a las labores de agricultura, no existen asociaciones y el único incentivo económico llega a veces por parte del gobierno nacional. La participación de la mujer rural y los jóvenes es incipiente, se cuenta con muy pocos datos para determinar líneas base e implementar acciones que favorezcan dichos centros poblacionales.

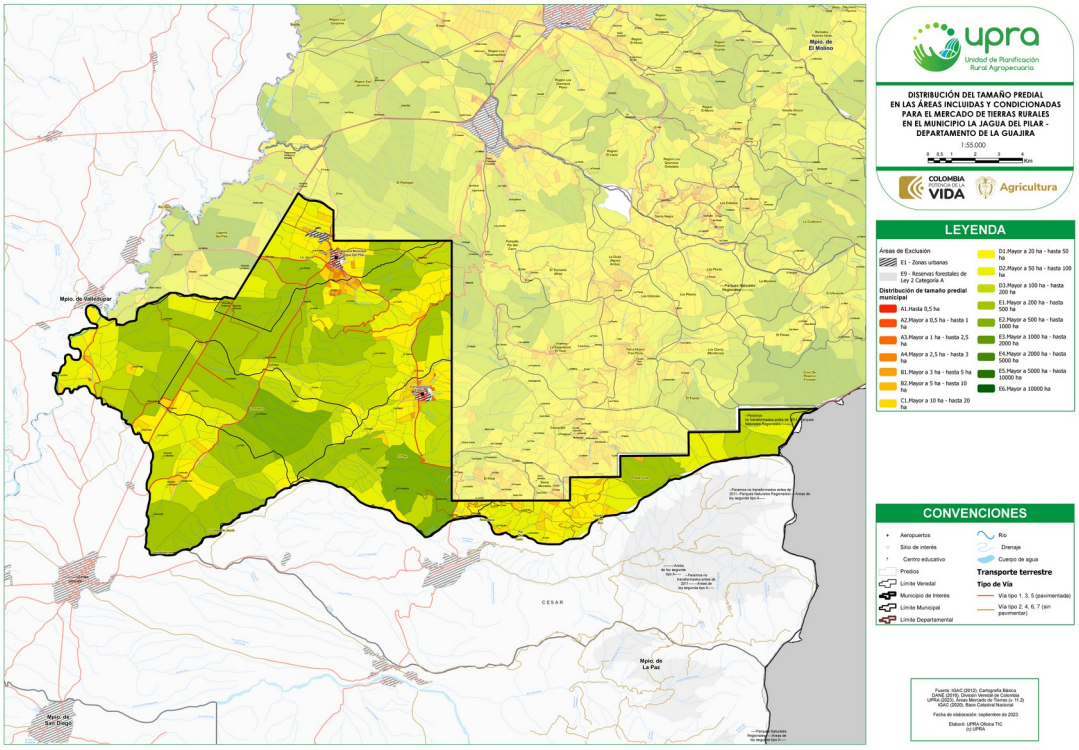
Finalmente, en relación con el índice de Riesgo de Victimización, que articula y sintetiza la información relacionada con el riesgo de violaciones a la vida, libertad, la seguridad, la integridad personal y la libertad de movilidad territorial por parte de sus habitantes y visitantes lo que se infiere es un riesgo moderado que los demás municipios de la región ya que presenta un riesgo medio bajo con un índice de 0,162 (UARIV, 2022, p. 5).

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

Los campesinos son propietarios en promedio de 20 a 50 hectáreas de tierra. El suelo en el área rural en la zona inclinada del municipio se encuentra destinado a la siembra de la yuca, el maíz, el fríjol y el plátano, entre otros, de igual manera se encuentran pastos utilizados para la actividad ganadera representado en pastos artificiales y pastos naturales. En esta actividad predomina el ganado bovino. La informalidad en la tenencia de la tierra es de incluso mayor al 70% y existen transacciones con la figura llamada carta venta.

De conformidad con la distribución por tamaño predial de la UPRA existen áreas prediales incluso mayores de 200 hectáreas, no obstante, es importante anotar que la última actualización catastral rural del municipio es del año 2015.

Figura 57. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de La Jagua del Pilar



Fuente: UPRA (2023).

5.10.3. **Dimensión de ordenamiento territorial rural**

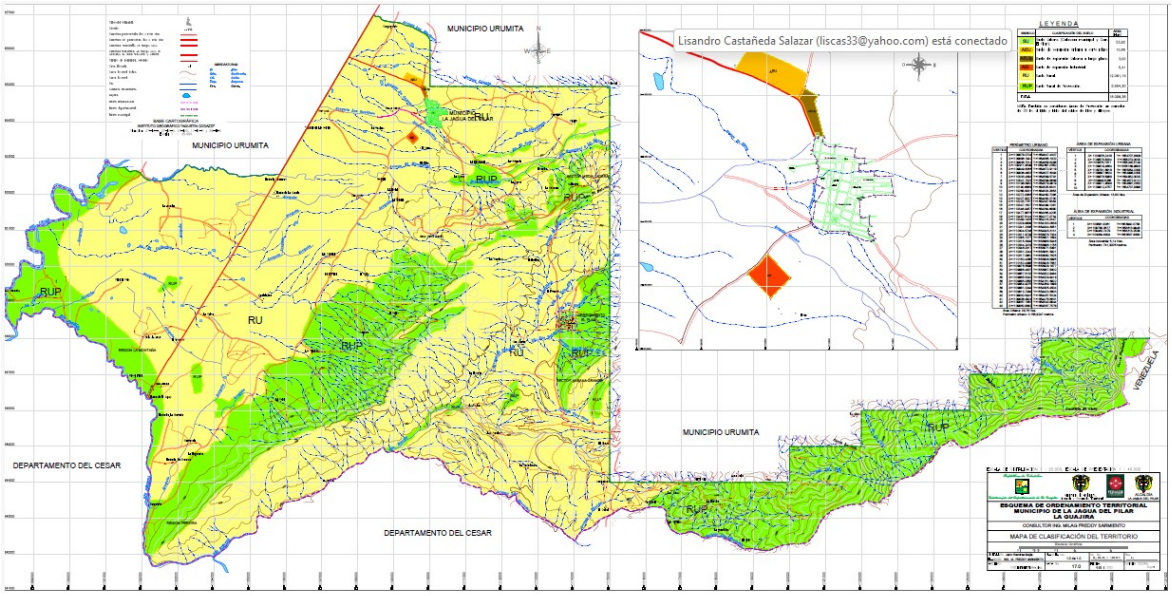
Mediante el acuerdo 015 de 2018 “Por medio del cual se adoptan la revisión y ajustes del esquema de ordenamiento territorial del municipio de La Jagua del Pilar - La Guajira y se modifica parcialmente el acuerdo 003 de 2006”, se establecen los siguientes usos del suelo rural:

Tabla 39. Usos del suelo rural del municipio de La Jagua del Pilar

Zona	Usos Principales	Usos Complementarios	Usos Restringidos	Usos Prohibidos
Suelo agropecuario tradicional	Agropecuario tradicional y forestal	Infraestructura para construcción de Distritos de Adecuación de Tierras, vivienda del propietario y trabajadores, producción orgánica, y granjas de baja intensidad: avícolas, cunícolas	Actividad Agro silvopastoril y forestal productor	Minería, Actividad Agro industrial
Areas de reserva Forestal	Conservación de flora y recursos conexos	Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada	Actividad Agro silvopastoril	Minería, vivienda, agricultura, actividad Pecuaria
Áreas susceptibles de explotación minera.	Explotación Minera	Solo explotación minera	Agro forestal	Vivienda
Areas de Conservación y protección forestal	Prácticas de conservación forestal	Ronda de protección corredor de 50 metros a cada lado del cauce	Actividad Agro silvopastoril	Minería, vivienda, agricultura, actividad Pecuaria
Areas de Conservación y protección hidráulica	Prácticas de conservación	Ronda de protección corredor de 50 metros a cada lado del cauce	Actividad Agro silvopastoril	Minería, vivienda, agricultura, actividad Pecuaria

Fuente: Alcaldía municipal de La Jagua del Pilar (Alcaldía municipal de La Jagua del Pilar, 2018)

Figura 58. Mapa de usos principales del suelo rural del municipio de La Jagua del Pilar



Fuente: Alcaldía municipal de La Jagua del Pilar (Alcaldía municipal de La Jagua del Pilar, 2018)

Una parte de la economía del municipio de La Jagua del Pilar depende de la actividad minera de extracción de material de cobre. La actividad minera ha sido generadora de conflicto de uso desplazando a la actividad agropecuaria, muchas zonas pasaron de ser tierras productivas de vocación de uso agropecuario a minería. Adicional a esto, dada la intensidad de este tipo de explotación, se resalta la contaminación ambiental por las micropartículas que se generan por la explotación a cielo abierto y que afectan no solo la fauna y la flora existente, sino también la salud de población.

La industria no se considera un factor que genere conflicto, toda vez que en el municipio no se está desarrollando actividades de este tipo. El turismo es una actividad muy limitada, se desarrolla principalmente por la presencia de algunas casas de recreo. En el suelo suburbano no se presentan parcelaciones y ni vivienda campestre. Los corredores viales presentan algunos usos comerciales muy puntuales e incipientes.

5.10.4. **Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario**

El área con vocación especial para estas actividades agropecuarias se estima en un 22,23% del territorio municipal y con algunas restricciones el 42,90%. Allí se desarrolla una actividad ganadera extensiva y sin tecnología alguna. Esto genera lucro cesante y limita la oportunidad de mayores niveles de productividad y empleo (Alcaldía municipal de La Jagua del Pilar, 2020b, p. 100).

En esta actividad predomina el ganado bovino. Según reportes de la Secretaría de Desarrollo Económico del Departamento señalan que, en 2014, existían 80 productores con un censo de 11.917 animales, seguido por el porcino desempeñado por 90 productores con

611 animales, el avícola donde existen 21 productores con 4.420 aves entre postura y engorde, y la caprina, con 609 animales (Alcaldía municipal de La Jagua del Pilar, 2020b, p. 100).

En el municipio están ocupadas 632 hectáreas con pastos para la cría de ganado, con una producción promedio diaria de leche de 11.256 litros, para un promedio por vaca de 4 litros/día, igual al promedio departamental, la cual es comercializada con empresas lácteas en la ciudad de Valledupar (Alcaldía municipal de La Jagua del Pilar, 2020b, p. 100).

La principal actividad económica del municipio corresponde a la producción agrícola (localizada principalmente en la zona plana). Sin embargo, se realizan en otras zonas cultivos de ladera, entre ellos la yuca, el maíz, el fríjol y el plátano. Los cultivos transitorios son: melón, tomate, Maíz y los cultivos permanentes son: Papaya, plátano, café, entre otros.

Los productos cosechados en el municipio se acopian y se comercializan en mercados externos de ciudades como Valledupar y el municipio de Manaure del César. De igual manera existe comercialización interna de algunos productos de auto consumo. Los datos de cosecha en el municipio se presentan a continuación:

Tabla 40. Área y rendimiento de los principales cultivos en La Jagua del Pilar

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Maíz Amarillo Tradicional	34,00	2,50
Frijol	20,00	1,50
Maíz Blanco Tradicional	17,00	2,50
Melón	12,00	20,00
Malanga, Achín, Yota, Papa China, Bore	12,00	1,00
Ahuyama	10,00	9,00
Yuca consumo en fresco	10,00	10,00
Ají	5,00	5,00
Tomate	5,00	5,00
Cilantro	2,00	1,00

Fuente: UPRA (UPRA, 2022a)

El valor del jornal para actividades agropecuarias es de $40.000 a $50.000 si es libre en horario de 7 am a las 12 del mediodía.

5.10.5. **Dimensión económica**

Los rangos definidos en el municipio son los siguientes:

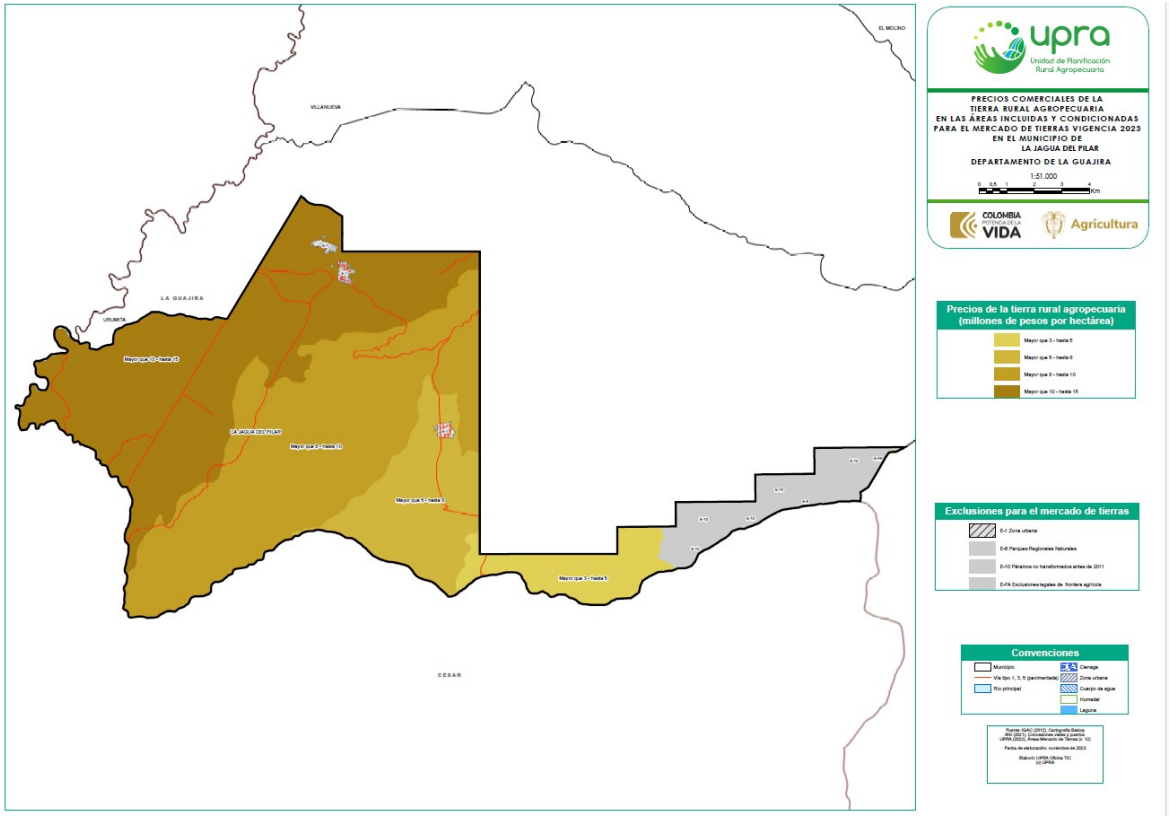
Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: Corresponde a las zonas aledañas a la zona de reserva en el sector “Pie del Cielo”, presenta topografía escarpada, el acceso se da principalmente por medio terrestre en vías de tercer orden hasta cierto punto, de ahí en adelante se utiliza tracción animal para el ingreso de insumos y la extracción de los productos de los cultivos a la cabecera municipal, con tiempos de desplazamiento desde el casco urbano entre dos (02) y tres (03) horas, valores potenciales entre 17 y 23, se presentan cultivos de café, aguacate, lulo y plátano. Principalmente en las veredas Pie del Cielo y Hondo del Río ubicadas en el costado oriental del Municipio.

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Corresponde a las zonas aledañas al corregimiento del El Plan, topografía inclinada el acceso se da principalmente por medio terrestre en vías de tercer orden hasta cierto punto, de ahí en adelante se utiliza tracción animal para el ingreso de insumos y la extracción de los productos de los cultivos a la cabecera municipal, con tiempos de desplazamiento desde el casco urbano hasta dos 02 horas, valores potenciales entre 38 y 49, se presentan cultivos de café, cacao, aguacate, yuca, maíz y plátano. Principalmente en la vereda El Plan ubicada en el costado oriental del Municipio.

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía escarpada, difícil acceso, vías en regular y mal estado de conservación, con tiempos de desplazamiento desde el casco urbano entre una (01) y dos (02) horas en promedio, valores potenciales entre 49 y 61. Principalmente en la vereda La palma se extiende de norte a sur en el sector central del municipio.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía plana, se ubica en el límite occidental del municipio, las vías para el acceso a esta zona son terciarias y se encuentran en regular estado de conservación, valores potenciales mayores de 55, esta zona está ubicada en el costado occidental del municipio. Abarca principalmente las veredas aledañas al casco urbano, este rango lo que marca la diferencia es la accesibilidad ya que se encuentra a una (01) hora en promedio del casco urbano.

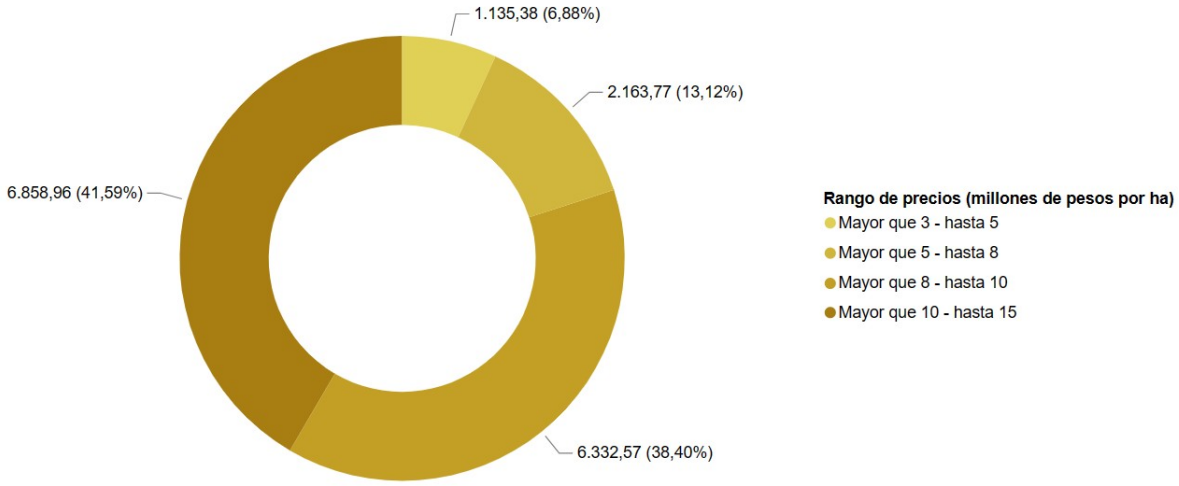
Figura 59. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en La Jagua del Pilar



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 10 hasta 15 millones por hectárea con un 41,59% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 60. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en La Jagua del Pilar.



Fuente: UPRA (2024).

Tabla 41. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de La Jagua del Pilar

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominante	Tiempos de desplazamiento predominante	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 3 hasta 5	1.135,38	Pie del Cielo y Hondo del Río	17 y 23 puntos	Entre 2 y 3 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha.	Agrícola y pecuario.
Mayor que 5 hasta 8	2.163,77	Vereda El Plan	38 a 49 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 10 ha hasta 20 ha.	Agrícola y pecuario.
Mayor que 8 hasta 10	6.332,57	La Palma en el costado se extiende de norte a sur en el sector central del municipio.	49 a 61 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha.	Agrícola y pecuario.
Mayor que 10 hasta 15	6.858,96	Abarca principalmente las veredas aledañas al casco urbano	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha.	Agrícola y pecuario.

Fuente: UPRA (2024).

En el municipio, se oferta tierra en arriendo para el establecimiento y desarrollo de cultivos como el de café, cacao, maíz y ganadería,

Tabla 42. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de La Jagua del Pilar.

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Período	Observación
Agrícola	De $ 1.000.000 a $ 2.000.000	Ha	Anual	El valor de la hectárea varía entre $1.000.000 y $2.000.000 para melón
Pecuario	De $ 40.000 a $ 45.000	Unidad	Mensual	El valor es aplicable a una vaca con su cría
Pecuario	De $ 30.000 a $ 35.000	Unidad	Mensual	El valor es aplicable a una vaca sin cría o un macho

Fuente: UPRA (2023).

5.10.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en La Jagua del Pilar

En La Jagua del Pilar el mercado de tierras rurales esta diferencialmente marcado por las buenas condiciones agrologicas.

En cuanto a la actividad agropecuaria, cabe mencionar que el principal renglón productivo es el agrícola destacándose el cultivo de melón, aguacate, lulo, yuca, el maíz, el fríjol y el plátano. En contraste, en el sector pecuario se destaca la cría de ganado bovino. Los valores de la tierra están ligados a la clase de suelo y a la producción agropecuaria, y sobre ellos no influyen factores externos como la minería, el turismo y la industria.

Otro aspecto importante dentro del mercado de tierras es la ubicación y la accesibilidad, es decir, la lejanía al casco urbano y el estado de conservación de las vías, a mayor distancia y menor calidad de vías el valor del suelo disminuye considerablemente. Sobre las principales vías de acceso al municipio (secundarias y pavimentadas), los predios con frente a estas vías presentan valores superiores a los rangos determinados, los cuales no se mapearon por la escala de estudio.

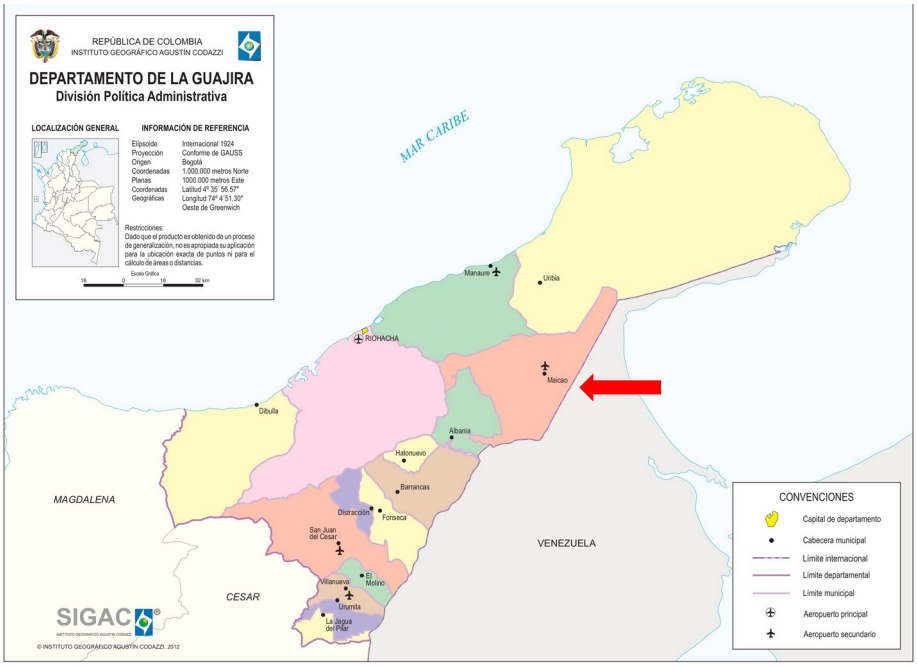
Finalmente, a la fecha de realización del estudio se identificó que en el municipio de La Jagua del Pilar el orden público es estable, factor que influye de manera positiva en la valoración por hectárea de las tierras.

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

5.11.1. **Dimensión contextual**

El municipio de Maicao se encuentra localizado en el sector centro oeste del departamento de La Guajira a aproximadamente 75 km de la capital, Riohacha. Limita con, los municipios de Manaure por la parte Norte al sur y al occidente con Albania y al oriente con la República Bolivariana de Venezuela.

Figura 61. Mapa de localización municipio de Maicao



Fuente: IGAC (IGAC, 2012)

El municipio de Maicao está ubicado a una altitud aproximada de 52 metros sobre el nivel del mar. La temperatura promedio oscila entre los 28 y 38 grados Celsius a lo largo del año. Su clima es cálido tropical Las principales alturas del municipio se localizan en el sector sur y se conocen como la C uchilla de Chingolita, el páramo Monte Bello, que es la máxima altura 1500 m s. n. m. y la cuchilla de la Chonorihamana, todas estas localizadas en la Cordillera Oriental (montes de Oca). Maicao hace parte de la península de La Guajira, que está sujeta durante casi todo el año a la acción de los vientos alisios del noreste, de gran influencia en el clima de la zona. Estos vientos hacen que el municipio tenga acentuadas condiciones de aridez debido a que las nubes son arrastradas al suroriente y acumuladas al norte de los Montes de Oca. La población masculina de Maicao representa el 48,47%, y las mujeres representan el 51,53%; además, del total de la población el 64,24% de los habitantes están ubicados en la zona urbana y el 35,76% restante se encuentran distribuidos en la zona rural.

Los centros poblados y la cabecera municipal tienen estrecha relación con la zona rural pues es el punto de preferencia de productores e intermediarios para acopiar y distribuir la

producción, además de ser el lugar de dispersión y ocio de los trabajadores agrarios. El municipio no cuenta con desarrollos urbanísticos significativos.

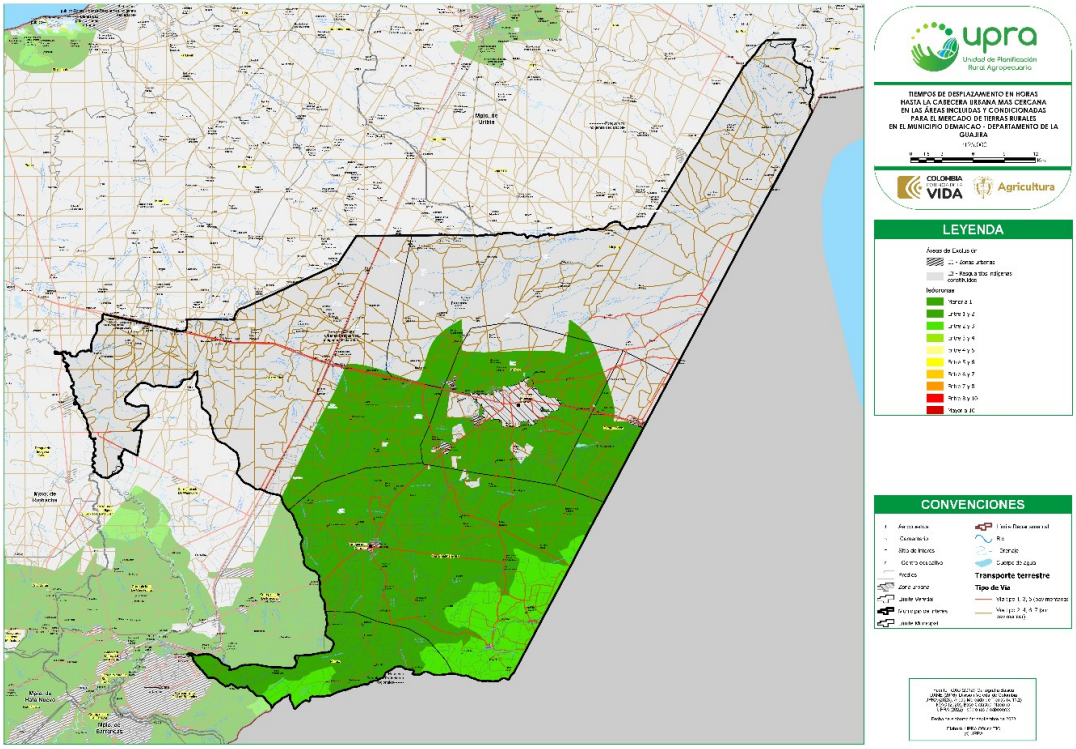
De conformidad con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, adoptado bajo el acuerdo municipal No. 024 de 2002, la división política del municipio comprende tres corregimientos: Majayura, Paraguachon y Carrapia y el casco urbano. Además, contempla 86 veredas.

El municipio de Maicao cuenta con vías principales de primer orden como la troncal caribe y vías de segundo orden y tercer orden que presentan regular estado de conservación; esta infraestructura de tipo lineal presenta una cobertura de alrededor del 60% y, el porcentaje restante, atribuido a caminos de herradura o poco transitables, los cuales varían en términos de su conservación y transitabilidad dadas las dinámicas sociales internas de las comunidades Wayuu y las condiciones climáticas.

La zona que presenta mayor dificultad de acceso es el correjimiento de Majayura, situado en la zona de Remedios limitando al sur con el municipio de Albania. Allí se presentan trayectos con tiempos de desplazamiento que pueden tardar hasta 5 horas, inclusive, sin tener en cuenta condiciones de orden público que agudizan el transito por este corredor.

En general, el municipio presenta tiempos de desplazamiento que oscilan entre 1 y 5 horas entre corregimientos.

Figura 62. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Maicao



Fuente: UPRA (2023).

Los servicios públicos básicos, la recolección de basura y de gas domiciliario solo se encuentran disponibles en la cabecera urbana. Mientras que los tres (3) corregimientos del municipio cuentan con servicio de energía eléctrica, tan solo Paraguachon presenta cobertura de acueducto veredal que, en todo caso, se presta de manera intermitente.

La oferta se agudiza en la zona rural por la nula cobertura del servicio, obligando a los habitantes a construir jagüeyes y pozos profundos para suplir mínimamente la demanda del recurso hídrico. Además de presentar los mayores tiempos de desplazamiento hasta el centro urbano del municipio, en la zona aledaña al municipio de Albania no existe tendido de energía eléctrica y mucho menos de acueducto, por lo que se puede estimar que la cobertura entre estos dos servicios apenas suple a un 10% de la población.

En cuanto al servicio de telecomunicaciones la cobertura es deficiente tanto para la zona urbana como rural, sin embargo, de manera intermitente se puede establecer comunicación en algunos puntos de los corregimientos de Majayura y Carrapia. Por su parte, la conectividad a internet, a nivel general, está circunscrita a los centros educativos que, en todo caso, no supera el 60% de la cobertura institucional.

La presencia de entidades de carácter institucional en el municipio de Maicao es relativamente baja, ofertando servicios instituciones como la Registraduría Nacional del Estado Civil, la Fiscalía General de La Nación, el ICA, una Notaría y corresponsales bancarios de Bancolombia, BBVA y banco de Bogotá. Otros servicios a ruego como el del registro de los bienes inmuebles en la oficina de instrumentos públicos debe hacerse en la ciudad de Riohacha.

El municipio cuenta en el área rural con un número razonable de centros educativos de básica primaria, así como alta presencia de escuelas públicas de educación media en los centros poblados, todos con oferta de conectividad y servicios tecnológicos básicos. En el municipio de Maicao se presta un servicio de baja y media complejidad, requiriendo ampliación de los servicios de alta complejidad con el objetivo de mejorar y fortalecer la red pública para la atención de pacientes. Cabe resaltar que las instituciones privadas son las que prestan el servicio de alta complejidad en el municipio.

El municipio de Maicao no cuenta con un sistema de riego apropiado en las zonas de producción agrícola, problemática a la que se asocian las dificultades que atraviesa el sector agro en áreas de producción, venta, comercialización, transformación y distribución de alimentos. Debido a la deficiencia en la capacidad para suministrar el recurso hídrico, solo se dispone del agua lluvia que suple mínimamente la no presentación del servicio y la capacidad de captación por medio de otras fuentes.

El municipio viene adelantando programas con finalidad de apoyar a los pobladores víctimas del conflicto. Por lo anterior, se vienen impulsando asociaciones de mujeres dedicadas a la producción de queso y demás derivados lácteos, también hay presencia de asociaciones de jóvenes que centran sus actividades en la siembra de maíz y cilantro.

Tal y como se presenta en la mayoría de los municipios del departamento de La Guajira, en Maicao no existe relevo generación para el sector rural, lo que implica una ampliación de la brecha del envejecimiento, lo anterior teniendo en cuenta el reclutamiento de los jóvenes para trabajar en actividades propias del comercio, les permite generar mayores ingresos monetarios que el de las actividades productivas agropecuarias.

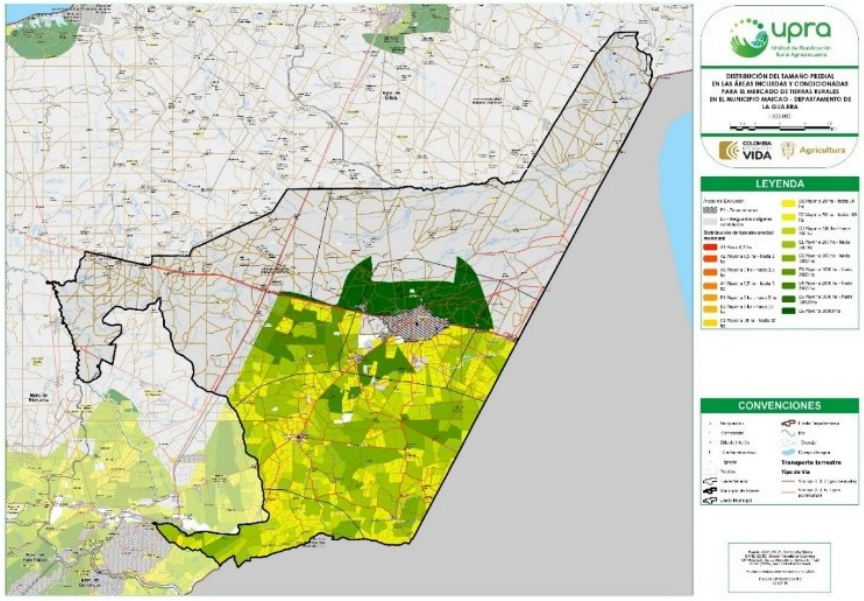
Finalmente, en relación al componente de seguridad, el municipio de Maicao presenta un nivel riesgo Medio de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, el cual es una herramienta que permite identificar la posibilidad de ocurrencia de violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales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

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

En general, en la zona rural del municipio de Maicao se presenta una informalidad en la tenencia de la tierra de entre el 50% y el 75%, en el que las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2020a); es decir, la mayoría de las agentes intervinientes en el mercado tranzan sus predios por medio de documentos como carta venta o promesas. Maicao es un municipio que se caracteriza por la mediana propiedad rural con tamaños prediales que oscilan entre 50 y 200 hectáreas, esto teniendo en cuenta como referente la gran cantidad de área excluida para el mercado de tierras rurales del municipio por la presencia de territorios colectivos.

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). Maicao se clasifica en la categoría de ruralidad de ciudades y aglomeraciones pues presenta comportamientos más urbanos que rurales (DNP, 2014).

Figura 63. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Maicao



Fuente: UPRA (2023).

5.11.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

Conforme lo planteado en el acuerdo municipal No. 024 de 2022, específicamente en el capítulo II Titulo 1 *"El suelo rural en el Municipio de Maicao, está conformado por el suelo de producción, agropecuaria, forestal y minera, el suelo de conservación activa y protección para el mantenimiento del recurso hídrico, que corresponde a la cuenca media y alta del río Carraipía y a las cuencas altas de los Arroyos Chingolita y La Golondrina, los terrenos localizados en los ecosistemas estratégicos municipales destinados a la conservación de la biodiversidad y a la protección y defensa del paisaje, las áreas incluidas en los parques naturales y finalmente las áreas pertenecientes a los resguardos"*

Tabla 43. Usos del suelo rural del municipio de Maicao

Categoría de uso	Usos principales	Usos complementarios	Usos restringidos
Pecuario	Crianza de ganado caprino, ovino y vacuno, o sea la ganadería extensiva sobre pastos manejados o no. Se refiere igualmente a la ganadería de tipo intensivo que se puedan implementar en algunas zonas adecuadas y para ello, contando con la tecnología adecuada para su puesta en marcha.	Sistemas silvopastoriles, barreras vivas, rotación de áreas de pastaje, generación de bancos de proteínas. Se permiten cultivos densos como maíz, fríjol, sorgo y yuca entre otros.	La ganadería intensiva puede desarrollarse en pequeñas parcelas que presentan las condiciones más favorables en cualquiera de las áreas de usos agrícola o agroforestal, siempre y cuando se localicen en suelos de pendiente no mayor del 25%, tengan una carga adecuada para no deteriorar el suelo e implementen técnicas de manejo de suelo, sistemas silvopastoriles y barreras vivas.
Agrícola	Los mejores suelos para el desarrollo de esta actividad corresponden a las zonas de mejores condiciones biofísicas y socioeconómicas:	Se permite la ganadería de tipo extensivo y/o estabulado con pastos mejorados y cargas adecuadas acorde con las técnicas de mejoramiento de coberturas y variedades	Se deben implementar sistemas productivos que involucren los controles biológicos, reducción de

Categoría de uso	Usos principales	Usos complementarios	Usos restringidos
	pendientes < 12%, suelos moderadamente fértiles, profundos y bien drenados, buena comunicación e infraestructura.	vegetales acordes con las condiciones del municipio.	quemas, labranza mínima, barreras vivas, rotación de cultivos, ciclos de descanso para la tierra.
Montaña sin explotación	Desarrollo forestal productivo, transformación y comercialización forestal, conservación de áreas protegidas, uso sostenible y conservación de la biodiversidad.	Actividad agroforestal se refiere a las prácticas que involucran el árbol con actividades agrícolas y pecuarias con el fin de aumentar la producción y/o proteger los suelos.	Se permitirán cultivos limpios, semi-limpios y densos en los lugares de mejores condiciones de pendiente y oferta edafológica que por condiciones de la escala no pueden espacializarse.
Áreas naturales	Los bosques, comprenden los ecosistemas boscosos y las áreas de aptitud forestal, los factores sociales que interactúan con ellos, las actividades de conservación, uso, manejo y aprovechamiento de los bosques y los aspectos institucionales que inciden directa o indirectamente sobre ellos.		

Fuente: Alcaldía municipal de Maicao (2002)

Según el documento de ordenamiento vigente, un 57,12% del territorio municipal está ocupado por actividades pecuarias de carácter extensivo, en su gran mayoría de ganado ovino y caprino, propio de las condiciones y capacidad portante del suelo además de las prácticas culturales que a través del tiempo se han implementado. Esta labor, ejercida casi exclusivamente por personas de la población indígena Wayúu, es en la mayoría de los

casos, su única actividad, pero parte fundamental de su estructura social (dentro de esta clasificación sobresalen lugares como: Curinachi, Seura, Magdalena, Atasure, Marañamahana, Kurit, Kasutoru, Karrapatamahana, Bandera, etc.). Una parte muy pequeña del área territorial (1,43%), se dedica en las temporadas de lluvia para la actividad agrícola, entre la que sobresale el cultivo de maíz, yuca, melón, y las hortalizas, entre las que se destacan el tomate y el ají y otros cultivos transitorios en menor escala como patilla y fríjol (dentro de esta división sobresalen: Área de inundación de los ríos Ranchería y Carraipia, área comprendida entre el caño Hondo y el arroyo Apaitu, área comprendida entre Los Paraujanos y el Jordán, área comprendida entre Santa Rosa y Majayura, Nueva Lucha, Bajas de Amahana, Los Seis hermanos, etc. La parte sur (Sierra Maestra, El Jordán, El Refugio, Juancito, Anuariachóm, Los Manantiales, etc.) permite la explotación igualmente extensiva de ganado vacuno, con apenas unas 40.000 cabezas. Otras especies como equinos, porcinos y avícolas tienen participación en la estructura productiva, pero en porcentajes muy bajos, pues entre los caprinos los ovinos y bovinos, ya se concentra el 95% de la actividad pecuaria.

El resto del territorio se puede considerar área natural sin uso, pues las condiciones climáticas y la deficiencia hídrica, así lo determinan y no se ha contado con una mínima apropiación tecnológica orientada a manejar sus potencialidades. No existe explotaciones mineras activas en el municipio.

5.11.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La economía del municipio de Maicao se basa principalmente en actividades agropecuarias. En la agricultura se destacan cultivos como maíz, cosechado de forma tradicional o con técnicas agrícolas que incluyen la mecanización del terreno al igual que se hace con la siembra de productos importantes para el municipio como la ahuyama, patilla, yuca y melón y, algunos otros que, de manera menos extensiva, hacen parte de la economía campesina de Maicao entre los que se destacan el frijol, el cilantro y el ají. La comercialización se realiza hacia mercados externos como Santa Marta, Cartagena, Valledupar y Barranquilla.

Tabla 44. Área y rendimiento de los principales cultivos en Maicao

CULTIVO	ÁREA COSECHADA (ha)	RENDIMIENTO Ton/ha
Maíz	1551	2,40
Ahuyama	804	11,00
Frijol	134	0,80
Yuca	85	14,00
Melón	58	30,00
Patilla	38	11,00
Tomate	12	10,00
Ají	9	8,00

Fuente: UPRA (UPRA, 2022a)

La actividad pecuaria también se destaca en el municipio, particularmente de ovino caprinos, sin embargo, no existe un censo de animales. Por su parte, la cría de ganado

bovino se da en una menor escala debido a la poca oferta de materia vegetal que limita la producción de carne y leche en el municipio, no obstante, la poca leche bovina que se produce es comercializada dentro del municipio. El valor del jornal para actividades agropecuarias es de $25.000 para una jornada de 07:00 am a 2.00 pm - 3:00 pm.

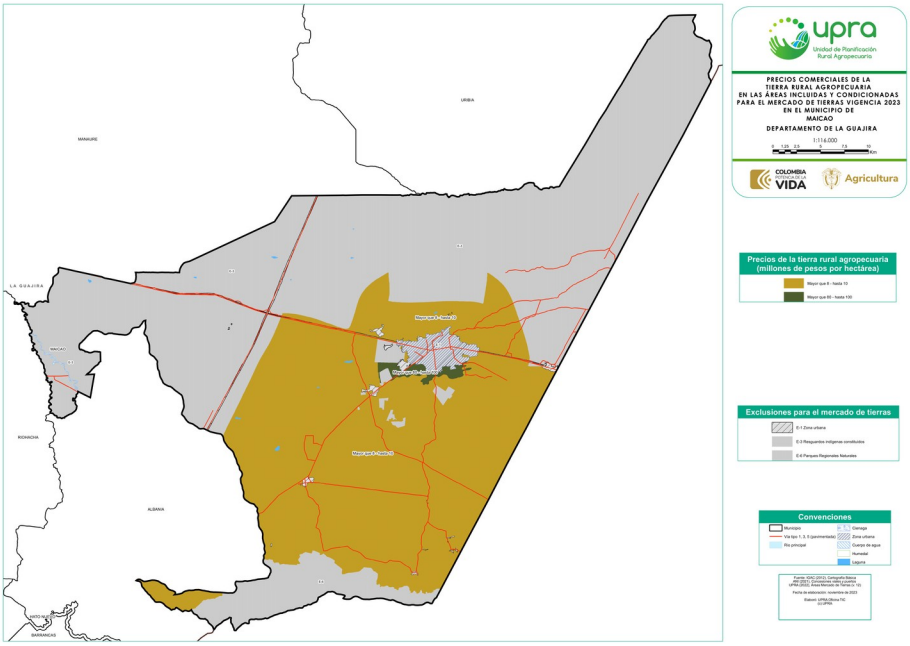
5.11.5. **Dimensión económica**

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

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Abarca la mayor parte del municipio, son tierras de topografía plana valores potenciales que van desde los 38 a los 55 puntos, clima cálido seco, regular estado de las vías, poca cobertura de servicios públicos, dificultad con la consecución de agua y problemas de seguridad debido a la situación de orden público.

Mayor que 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía plana y buen acceso vehicular con vías en regular y buen estado de conservación. Existe buena oferta de cobertura de servicios públicos de acueducto, energía eléctrica y conectividad. Los valores potenciales están entre los 30 y 44 puntos, con tierras medianas y moderadamente buenas. Este rango se localiza en la zona circunvecina al casco urbano y tiene expectativas de anexarse a la zona urbana. El aumento considerable en el precio comercial de la tierra obedece a las actividades comerciales que se desarrollan en la zona; aunque normativamente el instrumento se encuentra desactualizado, el uso del suelo en esta zona se ha definido como de expansión urbana y se ha consolidado este corredor para el intercambio de mercancías, el acopio y la distribución de productos de todo tipo.

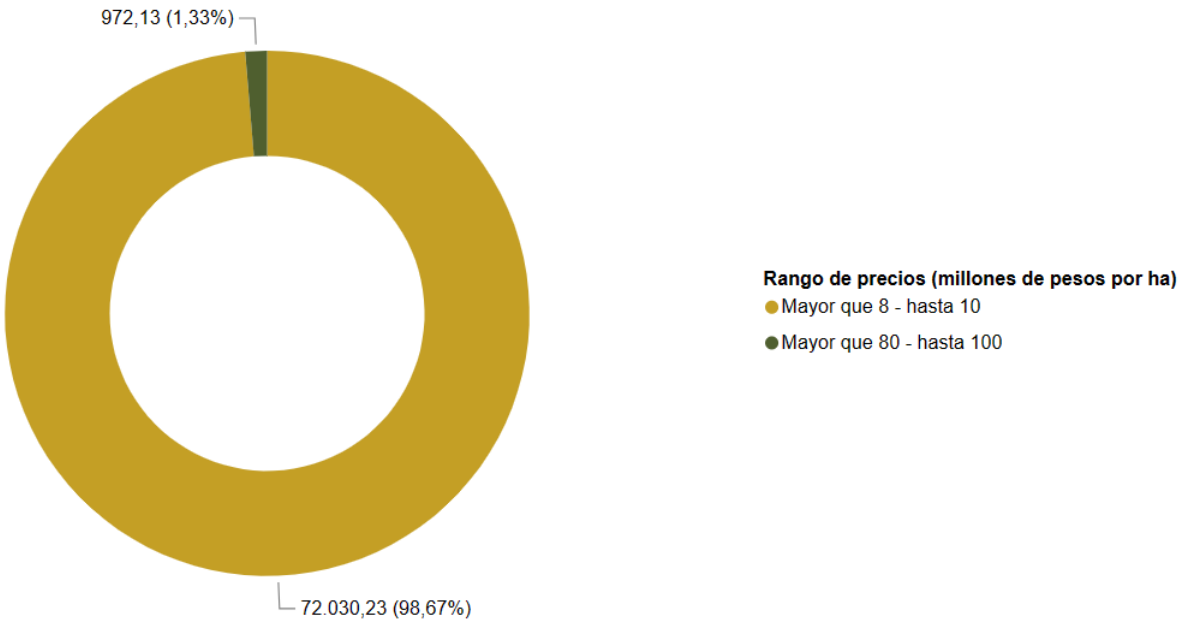
Figura 64. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Maicao



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 8 hasta 10 millones por hectárea con un 98,67% de las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras

Figura 65. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Maicao.



Fuente: UPRA (2024).

Tabla 45. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Maicao

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	72.030,23	Paraguachon, Carrapia y Majayura	38 a 55 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 50 ha hasta 500 ha	Agrícola
Mayor que 80 hasta 100	972,13	Alrededores del Casco Urbano	30 a 44 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 50 ha hasta 100 ha	Expansión

Fuente: UPRA (2024).

En el municipio se ofertan tierras principalmente para el establecimiento y desarrollo de cultivos como el melón, papaya, arroz, tomate y ganadería bovina.

Tabla 46. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Maicao

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola – Maíz	$ 800.000 a $ 900.000	Ha	Anual	Zonas planas a onduladas con acceso o cercanía a vía principal, escases de aguas.
Agrícola – Patilla, Ahuyama, Melón	$ 600.000 a $ 700.000	Ha	Anual	Zonas planas a onduladas con acceso o cercanía a vía principal, escases de aguas.

Fuente: UPRA (2023).

5.11.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Maicao

Maicao es un municipio con muy poca extensión territorial dedicada a la agricultura y la ganadería, este se debe a la presencia de territorios colectivos de la etnia Wayúu, dicha comunidad no es culturalmente agricultora y basa su economía en la cría de ganado ovino caprino.

A pesar de la poca extensión dedicada a la agricultura el municipio tiene un gran aprovechamiento agrícola destacando cultivos como los de melón, ahuyama, yuca y Maíz que generan altos rendimientos, además existen sectores dedicados a la ganadería bovina con capacidades de carga de hasta 2 reses por hectárea.

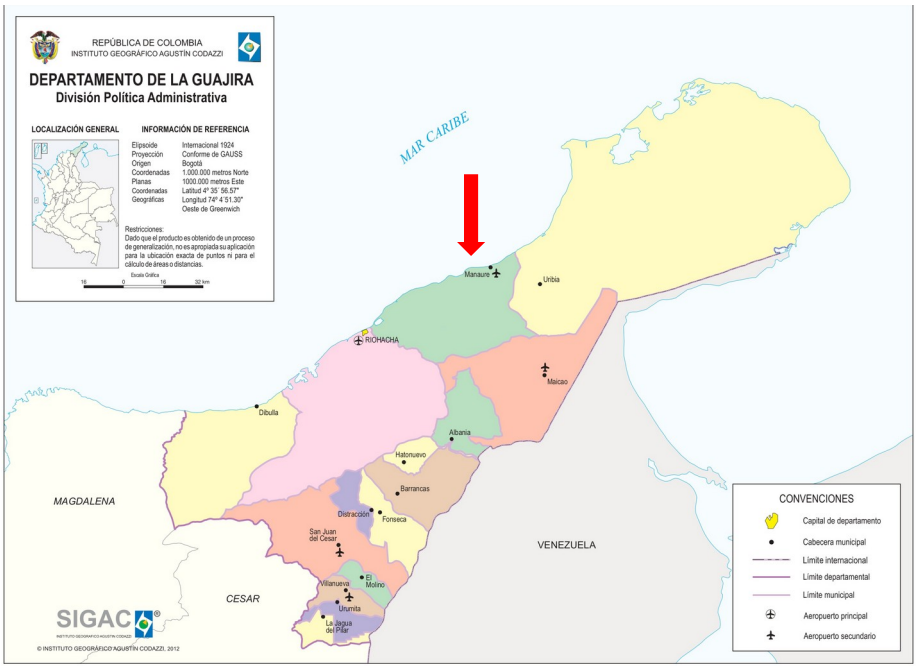
Aun cuando el municipio de Maicao es un nodo comercial importante entre los municipios que conforman el departamento e inclusive entre los municipios limítrofes de la república Bolivariana de Venezuela, el mercado de tierras no es dinámico. Los precios comerciales de la tierra estan definidos por los usos del suelo predominantes que se presentan en el municipio. El menor rango de valor se presenta en más del 95% de las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en el municipio y obedece a usos agrícolas y pecuarios. En contraste, el rango de mayor valor se encuentra sobre el costado sur de la zona urbana y presenta usos comerciales que han hecho que los precios por unidad de área se vean incrementados frente al rango anterior.

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

5.12.1. Dimensión contextual

El municipio de Manaure se encuentra localizado en el sector de la Media Guajira, a 74,5 km aproximadamente de la capital, Riohacha. Limita al norte con el mar Caribe, al nororiente con los municipios de Uribía y Maicao, al sur con los municipios de Maicao y Riohacha y al occidente con el municipio de Riohacha y el mar Caribe.

Figura 66. Mapa de localización municipio de Manaure



Fuente: IGAC (IGAC, 2012)

El municipio de Manaure está ubicado a una altitud aproximada de 3 metros sobre el nivel del mar. La temperatura promedio oscila entre los 28°C y 38°C a lo largo del año. Su clima es cálido tropical con brisas marinas proveniente del noreste, las cuales ocasionan la mayor época de sequía. Tiene una extensión aproximada de 1.643 kilómetros cuadrados, de los cuales 70 kilómetros se ubican sobre el litoral costero del mar Caribe. El municipio de Manaure en su mayoría se encuentra rodeado por el mar Caribe, el cual es la fuente más abundante de agua, generador de alimentos y elementos primarios para la industria de la sal, la cabecera municipal por su parte es atravesada por el arroyo Limón. En Manaure se destaca el Rio Ranchería por ser el único cuerpo de agua permanente.

Se observa vulnerabilidad en el territorio por cuenta de amenazas climáticas como la sequía, las quemas de malezas o las quemas de la basura y demás eventos ocasionados por los efectos de largos veranos.

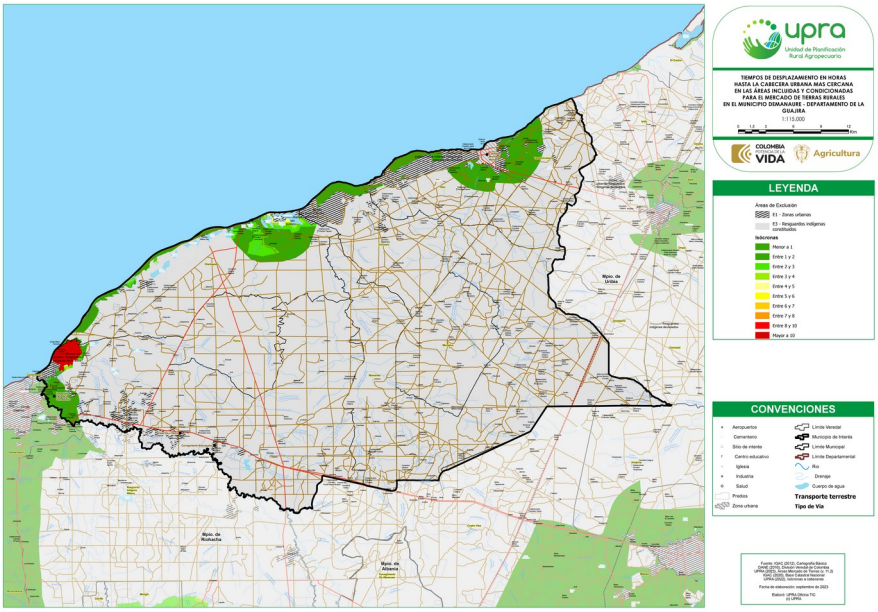
De conformidad con el Plan de Desarrollo Municipal, la división política del municipio comprende nueve corregimientos: Aremasain, La Gloria, San Antonio de Pancho, Manzana, Mayapo, El Pájaro, Musichi, La Paz, Shiruria y el caso urbano; adicionalmente en Manaure

se ubica resguardo indígena de la Alta y Media Guajira, el segundo más grande de todo el país con una extensión de 137.958 hectáreas. De acuerdo con lo anterior se tiene que tanto el casco urbano como el centro poblado de El Pájaro están excluidos del resguardo con un área de expansión de 3.000 metros de radio, los demás centros poblados: Aremasahin, La Gloria, San Antonio de Pancho, Mayapo y Cangrejito se encuentran resguardados (Alcaldía municipal de Manaure, 2020, p. 49).

El municipio de Manaure cuenta con 18 vías principales, atravesado por una vía de primer orden, correspondiente a la troncal caribe y tres vías de segundo orden siendo el restante vías de tercer orden en regular y mal estado de conservación, adicionalmente una red 8.528 kilómetros de trocha que varían cada cierto tiempo dadas las dinámicas sociales internas de las comunidades Wayuu, factores medio ambientales y climáticos (Alcaldía municipal de Manaure, 2020, p. 239).

Adicionalmente, de acuerdo con el mapa de tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana más cercana en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras elaborado por la UPRA, en general el municipio presenta tiempos de desplazamiento que oscilan entre 1 y 4 horas.

Figura 67. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Manaure



Fuente: UPRA (2023).

Según información del censo 2018 presentada en el Plan de Desarrollo Municipal 2020 -2023, en cuanto al acceso y cobertura al servicio de agua potable el 97,1% de la población rural no cuenta con este servicio, la obtención del agua es suplido mediante pozos profundos algunos operados con paneles solares, aljibes, jagüeyes, micro acueductos, pilas públicas y vehículos cisterna. El servicio de alcantarillo en la zona rural no alcanza el 1% de cobertura.

La cobertura del servicio de energía eléctrica para el sector urbano en viviendas ocupadas es del 100% incluyendo los centros poblados, para el sector rural disperso la cobertura es de aproximadamente 17,1% en su mayoría las comunidades cuentan con sistemas de paneles solares. El servicio de gas es deficiente a pesar de que el municipio se destaca por ser uno de los mayores productores de gas para el país, en la zona urbana se tiene una cobertura de casi el 37,3% y en la zona rural el 99,4% no cuenta con el servicio (Alcaldía municipal de Manaure, 2020). En cuanto al servicio de conectividad y telecomunicaciones la cobertura tanto para la cabecera municipal como para los cascos urbanos de los corregimientos es aceptable, alcanzando el 11,9% de cubrimiento, sin embargo, en la zona rural dispersa el servicio es nulo.

La presencia de entidades de carácter institucional en el municipio es relativamente poca pues solo hacen presencia la Registraduría Nacional del Estado Civil, un juzgado municipal, Banco Agrario y corresponsales bancarios de los bancos de Bogotá, Bancolombia y BBVA. Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP) se encuentra en Riohacha y el SENA se enfoca en el sector turístico.

De acuerdo con los datos presentados en el Plan de Desarrollo, el municipio cuenta con 287 centros educativos, de las cuales 9 centros educativos antiguos son rurales y 245 sedes nuevas de las cuales el 99.65% son rurales, algunos de estos centros son simples enramadas o lugares de bajas condiciones. (Alcaldía municipal de Manaure, 2020, p. 146). Adicionalmente Manaure cuenta con el hospital Armando Pabón López y tres centros de salud ubicados en los sectores del Pájaro, Mayapo y Aremasahin. El municipio de Manaure no cuenta con un sistema u/o adecuaciones de riego para el mejoramiento de las tierras.

Manaure es uno de los municipios con mayor población étnica del departamento, de los 93.431 habitantes que proyecta el DANE para el año 2020 el 92,68% son indígenas correspondientes a 86.589 habitantes, distribuidos así: Urbano 6.003 habitantes 6,9% y rural 80.586 habitantes 93,1% distribuidos en aproximadamente 841 comunidades o rancherías (Alcaldía municipal de Manaure, 2020). En Manaure existen pocas agremiaciones enfocadas en el desarrollo agropecuario, sin embargo, se pueden encontrar algunas como las asociaciones pesqueras, asociación de mujeres rurales dedicadas a la artesanías y turismo, asociaciones de autoridades tradicionales.

Con base en la información disponible en el Plan de Desarrollo Municipal 2020-2023, la participación de la mujer rural y los jóvenes es incipiente, se cuenta con muy pocos datos para determinar líneas base e implementar acciones que favorezcan dichos centros poblacionales, sin embargo, es bien conocido el liderazgo de la mujer Wayuu, la cual participa activamente en temas de mejoramiento de calidad de vida de las diferentes comunidades y asisten a las diferentes capacitaciones que se ofrecen a nivel municipal para fortalecer el liderazgo, sin embargo, en la actualidad no existen en el municipio asociaciones de mujeres relacionadas con actividades agropecuarias.

Finalmente, en relación al componente de seguridad, el municipio de Manaure presenta un nivel riesgo 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)

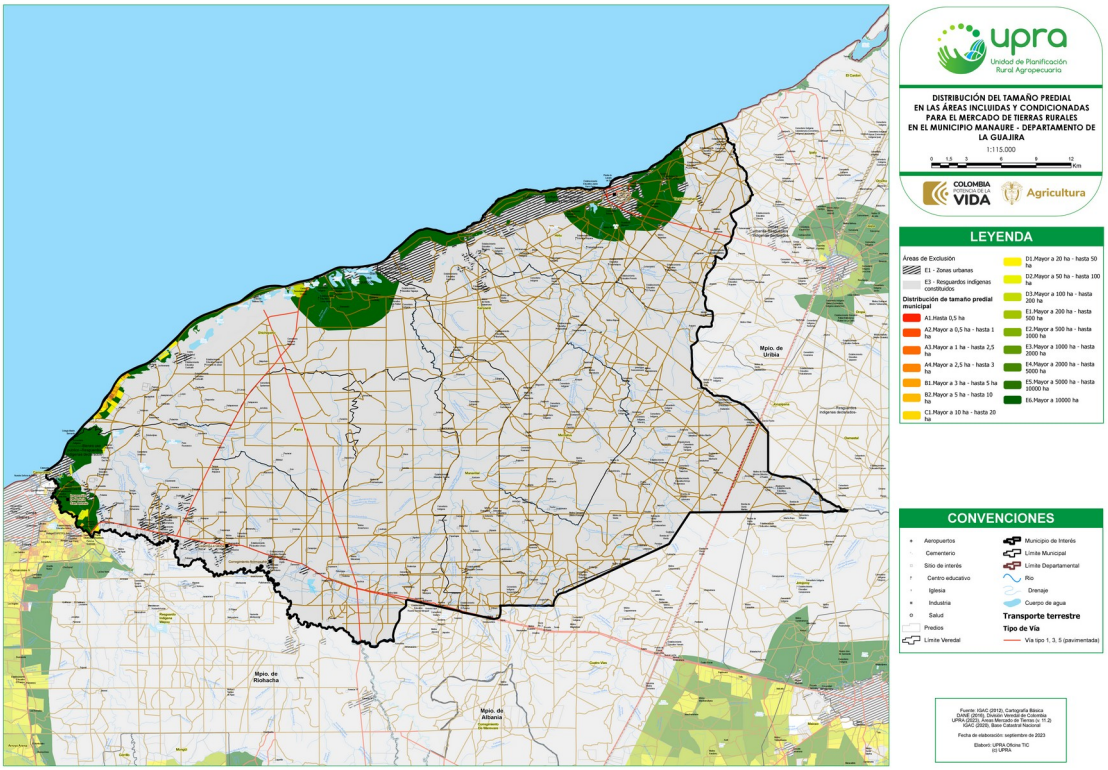
5.12.2. **Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural**

En la zona rural del municipio de Manaure la informalidad en la tenencia de la tierra es alta, pues entre el 75% y el 100% de las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2020a). La mayoría de los pobladores respaldan su tenencia mediante compraventa, carta ventas, sucesiones, sin embargo, los pobladores han venido realizando los procesos de formalización de manera más constante.

Manaure 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/km^2 (DNP, 2014).

El mapa de distribución del tamaño de la propiedad rural en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras elaborado por la UPRA muestra que en general el municipio presenta predios de grandes extensiones superiores a 100 ha y una pequeña zona al occidente del municipio con parcelaciones de tamaño mayor a 3 ha hasta 20 ha.

Figura 68. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Manaure



Fuente: UPRA (2023).

5.12.3. **Dimensión de ordenamiento territorial rural**

En cuento a la clasificación de territorio y los usos principales en el suelo rural, estos se encuentran normativamente dispuestos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manaure, aprobado mediante el acuerdo 020 del 11 de junio del 2002.

Tabla 47. Usos del suelo rural del municipio de Manaure

Categoría de uso	Usos principales	Usos complementarios	Usos restringidos
áreas naturales protegidas nacionales	Conservación, preservación y recuperación de la vida silvestre.		
áreas municipales para la protección y conservación del recurso hídrico e hidrogeológico	Silvicultura		1. Explotación minera. 2. Producción agropecuaria 3. uso residencial
áreas de manejo especial municipal para la conservación, protección y preservación de la biodiversidad costera.	1.Conservación, preservación y recuperación de la vida silvestre costera. 2. Investigación científica y educación ambiental. 3. Infraestructura relacionada con dichas actividades. 4. Silvicultura. 5. Servicios de diversión, esparcimiento y hospedaje	1.Producción agropecuaria. 2. Uso residencial.	
zonas de agricultura tradicional de pan coger y de ganadería ovino-caprino-vacuno	1. Cría de animales en forma extensiva. 2. Cría de animales en forma confinada o estabulada. 3. Producción 4. Servicios Agrícolas. 5. Residencial	1. Silvicultura. 2. Servicios de diversión, esparcimiento y hospedaje. 13. Residencial	1. Explotación Minera. 2. Industria manufacturera de productos alimenticios
zona de aprovechamiento	Uso exclusivo de aprovechamiento racional del subsuelo de acuerdo a los códigos de usos que se dan a continuación, previo		

Categoría de uso	Usos principales	Usos complementarios	Usos restringidos
minero.	visto bueno de la Autoridad Ambiental y realización de Consulta Previa (Ley 21/91) con la comunidad indígena wayuu en el área de influencia y, bajo las condiciones dictadas por el Ministerio de Minas y Energía o quien haga sus veces: ♣ Explotación de minas y canteras. ♣ Explotación de arcilla. ♣ Explotación de arena.		

Fuente: Alcaldía municipal de Manaure (2002)

En la zona de Mayapo y Pájaro se ha incrementado la construcción de viviendas campestres, a causa de esto el sector pesquero se ha visto afectado en la zona de San Antonio de Pancho en donde el tránsito y paso por algunas zonas se ha dificultado. Adicional a esto, la comunidad se ha visto afectada por el incremento de la erosión costera, ocasionando la perdida de playa e incluso la perdida de algunas viviendas en algunos sectores como en San Tropel.

5.12.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La economía del municipio de Manaure se basa principalmente en actividades relacionadas a la exportación de gas natural tanto costero como marítimo, la pesca artesanal, la explotación de las salinas de Manaure y en los últimos años el turismo y la fabricación de artesanías.

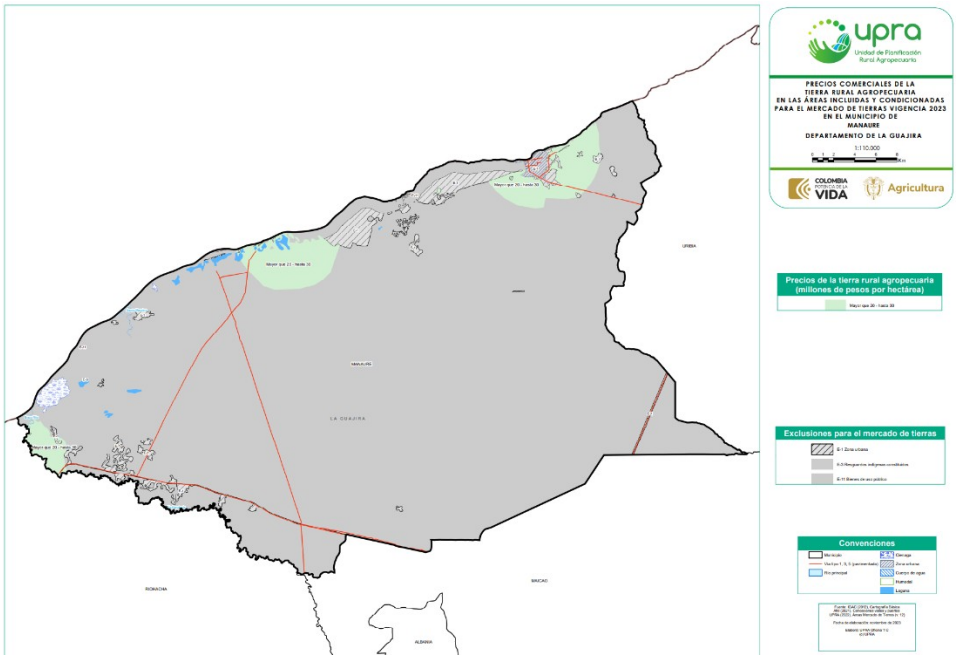
Manaure no ha sido un municipio de vocación agrícola, el porcentaje de área de terreno destinada para las actividades agrícolas es bajo en comparación con otros municipios del departamento, el clima, los suelos, la carencia de agua para riego y la poca tecnificación hacen de la actividad agropecuaria una acción poco rentable para el poblador. Sin embargo, en algunos sectores se tiene la cría de ovino caprinos y en menor proporción la cría de bovinos dadas las condiciones de agua y pastos. Los productos son comercializados en el casco urbano del municipio y en municipios aledaños como Maicao y Riohacha.

5.12.5. Dimensión económica

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

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Son tierras ubicadas al norte y occidente del municipio, principalmente en las veredas Hirtu, Sichepeho, Kariusein y San Antonio; presentan clima cálido muy seco, suelos de regular capacidad productiva con valor potenciales de 27 a 34 puntos, relieve plano y ligeramente ondulado, con pendientes inferiores al 7%, algunos sectores presentan inundación, encharcamiento, salinidad y sodicidad.

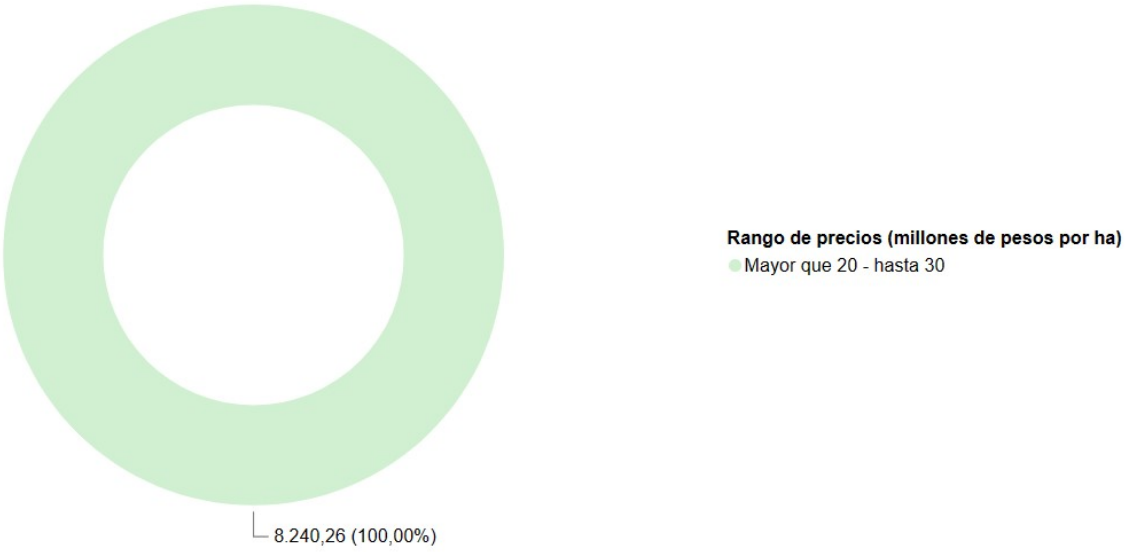
Figura 69. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Manaure



Fuente: UPRA (2023)

La siguiente grafica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Manaure, donde el rango de precio predominante es mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea, con un total de 8.240,26 ha incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 70. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Manaure.



Fuente: UPRA (2024).

Tabla 48. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Manaure

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominantes	Tiempos de desplazamiento predominantes	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 20 hasta 30	8.240,26	Hirtu, Sichepeho, Kariusein y San Antonio	27 a 34 puntos	Menor a 1 hora	mayor de 10000 hectáreas	Pesquero, agropecuario y minero

Fuente: UPRA (2024).

En el municipio no existe oferta para el arrendamiento de tierras rurales para el establecimiento y desarrollo de cultivos o ganadería de ovino-caprinos.

5.12.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Manaure

El municipio de Manaure presenta una dinámica baja en el mercado de tierras, ya que las tierras en su mayoría son territorios colectivos o zonas de protección, por lo que su venta y comercialización se da en un porcentaje muy bajo. Allí se ubica el segundo resguardo indígena más grande a nivel nacional.

Las pocas zonas destinadas a la producción agrícola presentan precios que varían de acuerdo con las diferentes características de los suelos y variables como la infraestructura vial, el acceso y cercanía a los centros de consumo, el uso actual de las tierras y la cobertura.

La economía del municipio se basa principalmente en actividades relacionadas a la explotación de gas natural tanto costero como marítimo, la pesca artesanal, la explotación de las salinas de Manaure y en los últimos años el turismo y la fabricación de artesanías.

La actividad agrícola y pecuaria se da en menor escala como consecuencia de factores como la deficiencia de agua y las largas temporadas de sequía que sufre el municipio, lo que llevan consigo el estancamiento en el desarrollo agrícola limitando actividades tradicionales como la agricultura de pan coger y la cría de ganado ovino-caprino, otros factores a considerar son la limitada transferencia de tecnología, el bajo relevo generacional, la dificultad de acceso de algunos sectores, el alto porcentaje de informalidad en la tenencia de la tierra que dificulta el acceso a créditos para el desarrollo de proyectos productivos, entre otros.

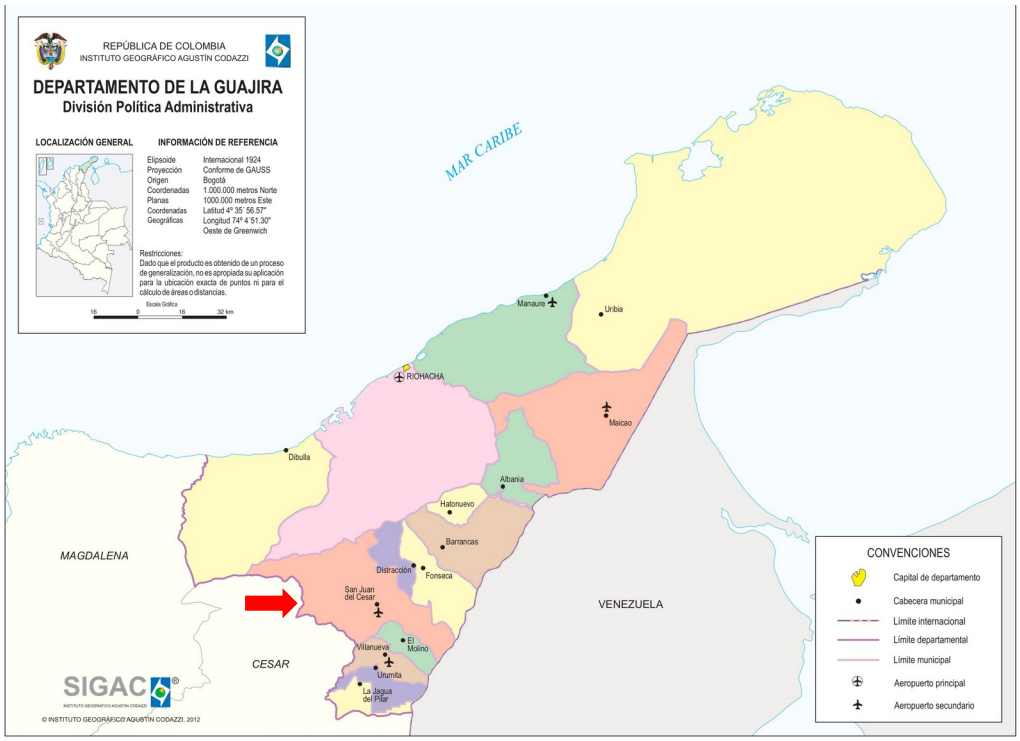
El municipio cuenta con una población migrante medianamente grande, esto dada su cercanía a la República de Venezuela, los pobladores que llegan a Manaure en su mayoría son familiares o tienen parentesco con la comunidad Wayuu por lo que se han distribuido en el territorio hacia diferentes comunidades.

5.13. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de San Juan del Cesar

5.13.1. Dimensión contextual

San Juan del Cesar se encuentra ubicado aproximadamente a una distancia de 105 kilómetros a la ciudad de Riohacha, capital de departamento de La Guajira equivalente 2,5 horas en vehículo. Se precisa que este municipio se encuentra aproximadamente a 60 kilómetros de la ciudad de Valledupar, capital del departamento del Cesar, equivalente a 1 hora de recorrido en vehículo. El Municipio de San Juan del Cesar presenta los siguientes límites municipales: al Norte: Municipios de Riohacha, Fonseca y Distracción del departamento de La Guajira, al Oriente: Con la Republica de Venezuela, serranía del Perijá en medio, al Sur: Municipios de Molino y Villanueva del departamento de La Guajira, y departamento de Cesar y al Occidente: Con los municipios de Riohacha y Dibulla.

Figura 71. Mapa de localización municipio de San Juan del Cesar



Fuente: IGAC (IGAC, 2012)

De acuerdo con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial - PBOT, se señala que el clima de La Guajira “es árido, seco y de altas temperaturas modificadas un poco con la brisa marina; las lluvias son escasas y se presentan generalmente en los meses de septiembre a noviembre, cuando la zona de convergencia tropical se desplaza hacia el norte” (Alcaldía municipal de San Juan del Cesar, 2004, p. 38).

La población está distribuida el 73,35% en el área urbana y el 26,65% en el área rural. Los centros poblados del municipio se dedican principalmente a la actividad agropecuaria y parte de la población (11%) es indígena, asentados principalmente en la Sierra Nevada de Santa Marta.

De conformidad con el PBOT, reglamentado mediante Acuerdo municipal No 004 del 7 de abril del 2004, “Por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de San Juan del Cesar, La Guajira”, la división política del municipio comprende 10 corregimientos, 14 centros poblados y 22 veredas:

Tabla 49. División político administrativa de San Juan del Cesar

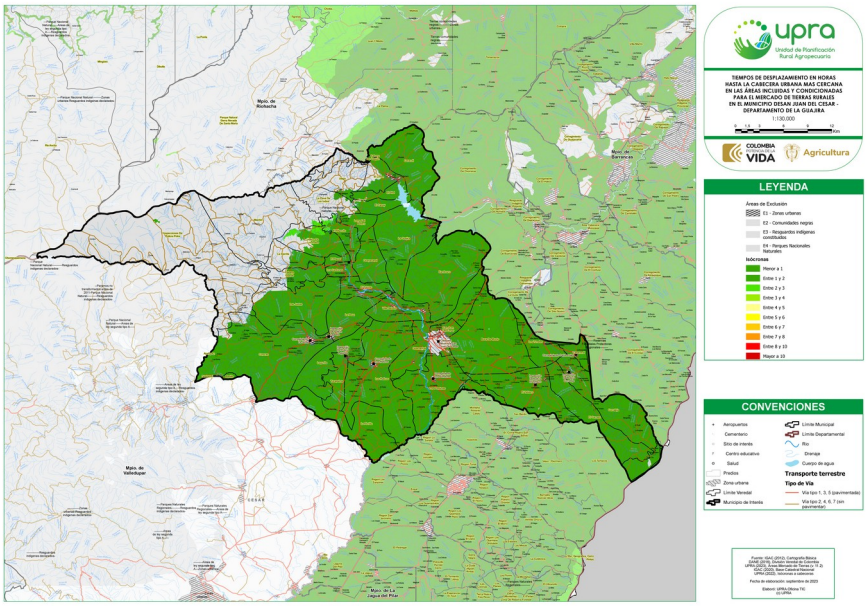
Corregimientos		Centros poblados		Veredas
1	Cañaverales,	1	Boca del Monte,	El Playón, Los Tunales, Boca del Monte, Tocapalma, Sabana Grande, El Machín, Sabanas de Joaquina, Ulago, El Limón, El Caney, El Pital, La Loma del Potrero, Piloncito, El Placer, Farias, Los Tamacos, El Carmen, Torcuatopinto, El Voladorcito, El Capuchino, San Benito y Copo de Nieve.
2	Caracolí,	2	Corralejas,	
3	Corral de Piedras,	3	Curazao,	
4	El Totumo,	4	El Hatico de los Indios,	
5	Guayacanal,	5	El Tablazo,	
6	La Junta,	6	La Peña de los Indios,	
7	La Peña,	7	Lagunita,	
8	Los Haticos,	8	Los Cardones,	
9	Los Pondores	9	El placer,	
10	Villa del Río	10	Los Pozos,	
		11	La Sierrita,	
		12	Pondoritos,	
		13	Potrerito	
		14	Zambrano.	

Fuente: Alcaldía municipal de San Juan del Cesar (Alcaldía municipal de San Juan del Cesar, 2004).

El municipio tiene fácil acceso al casco urbano por vía nacional que conduce a Riohacha, la cual es una vía pavimentada en buen estado de conservación; en el área rural se presentan vías terciarias en balastro y destapadas en regular estado de conservación con aproximadamente un 70% de cobertura de accesibilidad, lo demás en placa huella y senderos destapados en buen estado.

En general el municipio se caracteriza por tener fácil acceso entre el área urbana, los corregimientos y las veredas ubicadas en las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierras; predominan desplazamientos con tiempos menores a 1 hora, sin embargo, sin embargo, desde algunos sectores el tiempo de desplazamiento es de hasta 3 horas, especialmente en la vía que conduce a la sierra Nevada de Santa Marta.

Figura 72. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en San Juan del Cesar

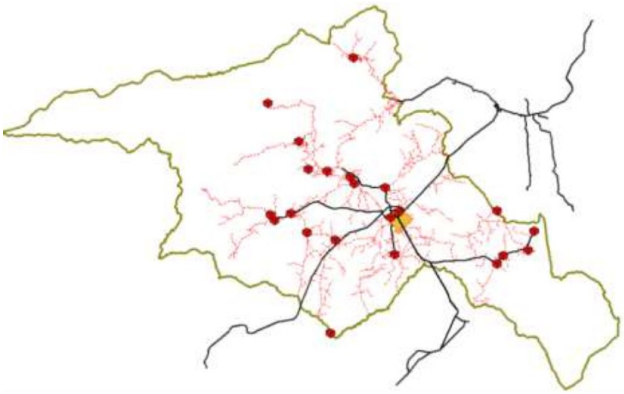


Fuente: UPRA (2023).

Con relación a los servicios públicos del área rural: El servicio de agua potable no existe, principalmente las fincas se abastecen del río Cesar y pozos artesanales. La energía eléctrica presenta una cobertura aproximada de 90%. En las zonas planas del municipio hay acueducto veredal, pero no es agua potable. La conectividad a internet es deficiente.

Se presenta Notaria, Banco Agrario, Banco de Bogotá, hospital nivel 2. Los corregimientos de La Junta y el Totumo presentan instituciones educativas enfocadas a desarrollo agropecuario. De acuerdo con el Plan de Desarrollo Municipal 2020-2023 “es momento de cambio para el progreso social”, la red de salud del municipio está conformada por la ESE Hospital San Rafael Nivel II, adscrita al Departamento de La Guajira y 21 centros y puestos de salud.

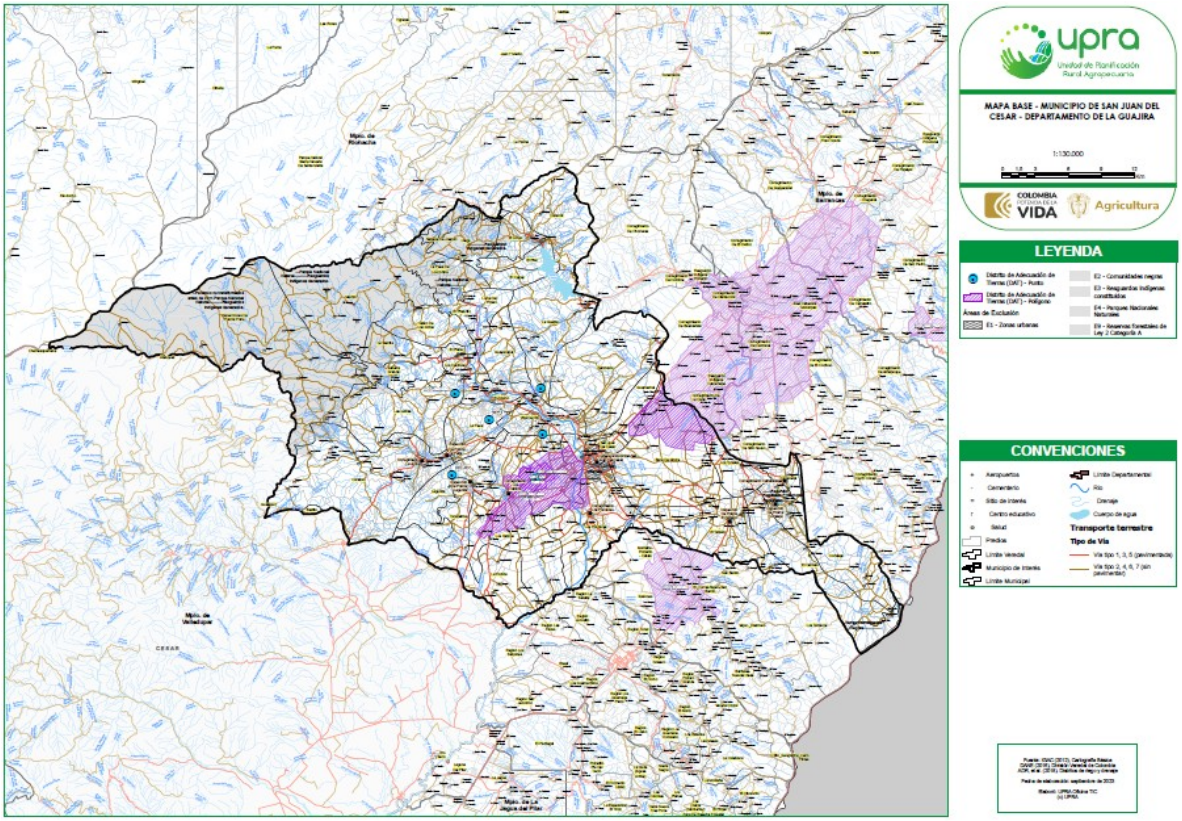
Figura 73. Mapa de localización de los centros de salud en San Juan del Cesar



Fuente: Alcaldía municipal de San Juan del Cesar (2020)

Los distritos de adecuación de tierras presentes en el municipio son el de Ranchería y Los Haticos ubicados cerca al perímetro urbano.

Figura 74. Mapa de localización de los distritos de riego en San Juan del Cesar



Fuente: UPRA (2023).

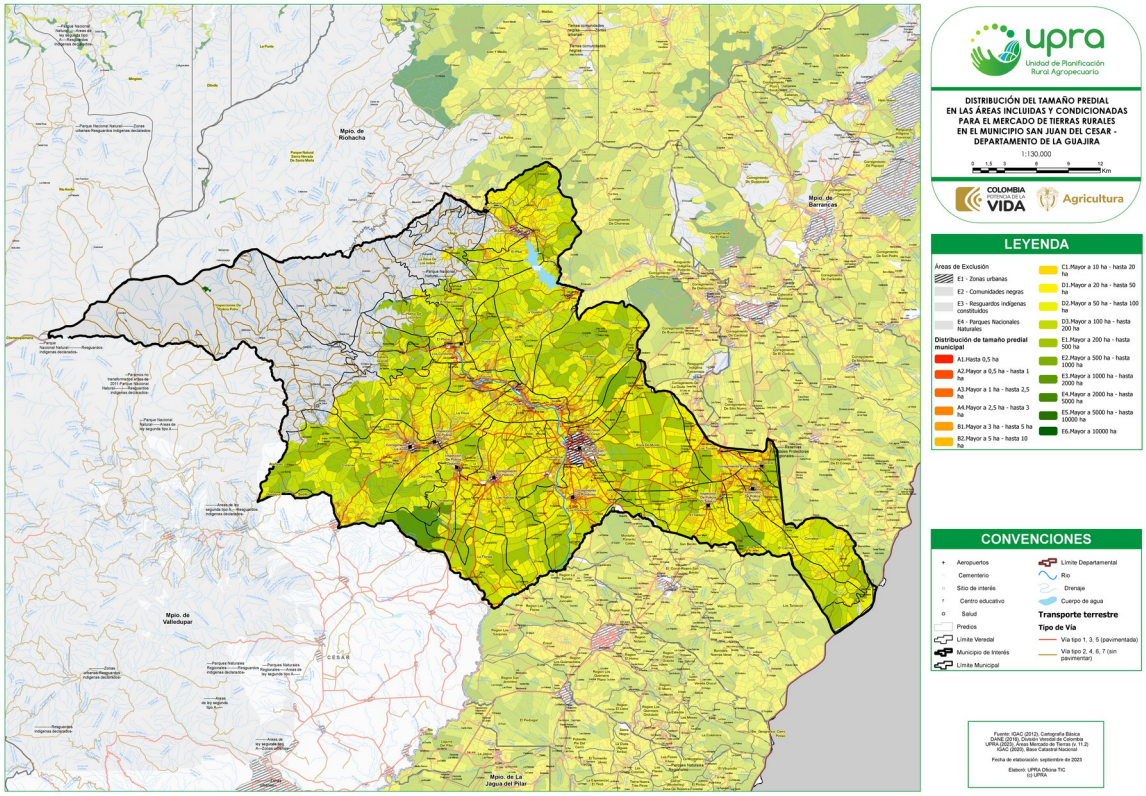
De acuerdo con el PBOT del municipio de San Juan del Cesar (Alcaldía municipal de San Juan del Cesar, 2004), el 26,65% de la población municipal se encuentra ubicado en zonas rurales y el 11% de la población total es indígena, asentados principalmente en la Sierra Nevada de Santa Marta.

Finalmente, en relación al componente de seguridad, el municipio de San Juan del Cesar presenta un nivel riesgo Medio – Bajo, lo cual es un factor positivo para el mercado de tierras y en general las transacciones inmobiliarias.

5.13.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

En general el municipio presenta una informalidad en la tenencia de la tierra, pues entre el 50% y el 75% de los predios presenta títulos informales (UPRA, 2020a). Pese a la informalidad en la tenencia de la tierra, los pobladores rurales se consideran dueños de sus predios que tienen en promedio tamaños inferiores a 50 hectáreas.

Figura 75. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de San Juan del Cesar



Fuente: UPRA (2023).

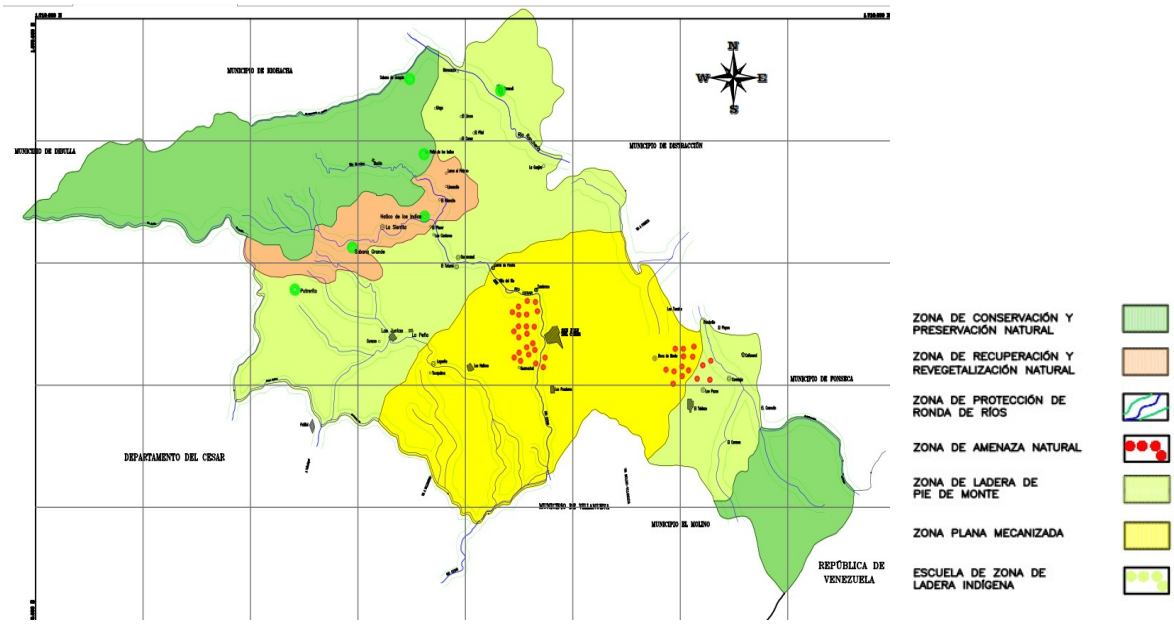
Las formas de acceso a la tierra son variadas, tales como la compraventa, la adjudicación, la sucesión, la posesión, la ocupación, la aparcería o el arrendamiento de tierras rurales agropecuarias la cual es una de las principales formas de acceso a tierra productiva.

El municipio de San Juan del Cesar se clasifica en la categoría de ruralidad RURAL lo cual indica la importancia de su vocación agrícola con una conexión vial y comercial importante en el sur de la Guajira y con Valledupar, capital del departamento de Cesar.

5.13.3. **Dimensión de ordenamiento territorial rural**

Mediante el Acuerdo municipal No 004 del 7 de abril del 2004, “Por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de San Juan del Cesar, La Guajira” se establecen los siguientes usos del suelo rural: Zonas de conservación y preservación natural, zonas de recuperación y revegetalización natural, zonas de protección de ronda de ríos, zonas de amenaza natural, zona de ladera de pie de monte, zona plana mecanizadas y una de ladera indígena.

Figura 76. Mapa de usos principales del suelo rural del municipio de San Juan del Cesar



Fuente: Alcaldía municipal de San Juan del Cesar (Alcaldía municipal de San Juan del Cesar, 2004)

Los suelos protegidos se ubican al occidente y al sur oriente del municipio que corresponden a las zonas de la Sierra Nevada de Santa Marta y a la Serranía del Perijá,. Son zonas totalmente protegidas con "usos de la tierra donde persiste la preservación en su estado natural o actual, de las condiciones que caracterizan esas áreas con su valor paisajístico y/o áreas donde se utilizan criterios de conservación y protección de recursos, hídrico y biótico" (Alcaldía municipal de San Juan del Cesar, 2004).

Las zonas de ladera de piedemonte y las zonas planas mecanizadas es donde se ubican las zonas rurales productoras y las zonas rurales productoras protectoras, estas últimas se encuentra cubiertas principalmente con bosque nativo y esporádicamente asociado con plantaciones forestales y pastizales. El documento de Acuerdo establece los siguientes usos:

Tabla 50. Usos del suelo rural del municipio de San Juan del Cesar

Categoría de uso	Usos principales	Usos restringidos
Zona Rural productora	Ganadería y cultivos propios de la región, como algodón, maíz, sorgo, arroz.	No incluye esta información.
Zona Rural productora protectora	Bosque nativo esporádicamente asociado con plantaciones forestales y pastizales	No incluye esta información.
Zonas recreacionales	Recreacional	Explotaciones agropecuarias,

Categoría de uso	Usos principales	Usos restringidos
		explotaciones forestales, usos institucionales tales como servicios educativos y culturales, usos recreativos tales como club campestre, parques y zonas verdes

Fuente: Alcaldía municipal de San Juan del Cesar (Alcaldía municipal de San Juan del Cesar, 2004)

En el municipio se presentan conflictos de uso por la minería en especial en el corregimiento de Cañaverales donde existen títulos mineros principalmente para hierro y carbón. En el corregimiento de Los Haticos existen proyectos de energía eólica y en el corregimiento de Corral de Piedra proyecto de energía fotovoltaica. A la fecha del presente estudio se está realizando el POMCA de la cuenca alta del río Cesar. Respecto del Turismo hay proyectos para potencializar esta actividad; el turismo se presenta en el corregimiento de la Junta por la cultura de la música Vallenata. Adicionalmente, se pueden encontrar usos campestres especialmente en los corregimientos Totumo y Corral de Piedra. El municipio de San Juan del Cesar es un municipio PDET.

5.13.4. **Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario**

La economía se basa principalmente en actividades pecuarias enfocadas en la cría y levante de ganado bovino doble propósito como el primer renglón, seguidamente se encuentran las actividades agrícolas tales como el maíz, algodón, yuca, frijol y ahuyama siendo los principales renglones agrícolas característicos del municipio. Los productos principalmente se comercializan en Valledupar. Respecto de la leche, existen en el municipio cooperativas lechereas donde se acopia y comercializa. La piscicultura artesanal es una de las actividades económicas destacadas y se desarrolla principalmente en las riberas del río San Juan del Cesar.

En el municipio no existen procesos de trasformación de los productos agropecuarios, en consecuencia, los productores venden a intermediarios de manera individual y estos realizan la comercialización en tiendas locales y en mercados externos.

El valor del jornal para actividades agropecuarias es de $25.000 a $30.000 por una jornada laboral desde las 6 am hasta las 11 am o 12 pm.

La Tabla 51 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 de las 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 51. Área y rendimiento de los principales cultivos en San Juan del Cesar

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Maíz Amarillo Tradicional	500,00	1,80
Yuca consumo en fresco	450,00	8,00
Maíz Blanco Tradicional	264,00	1,80
Ahuyama	151,00	8,00
Frijol	134,00	2,00
Tomate	6,50	16,00
Ají	2,00	4,00

Fuente: UPRA (UPRA, 2022a)

5.13.5. **Dimensión económica**

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

Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: Este polígono de precios se presenta especialmente en la serranía del Perijá. Son suelos de protección en zona de riesgo por remoción en masa categorial alta. El 97,11% de su área presenta valores potenciales de 19 a 26 puntos con topografías ligeramente escarpadas de pendientes del 25-50%. Para esta zona el 35,11% los tiempos de desplazamiento son entre 2 y 3 horas, seguido con el 35,09% desplazamiento entre 3 y 4 horas a la cabecera municipal. Predomina con el 68,00% tamaños prediales mayor a 20 hectáreas hasta 100 hectáreas.

Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: zona ubicada en los límites de los suelos protegidos de la Sierra Nevada de Santa Marta al nor-occidente del municipio (veredas El Placer, Sabana Grande, El Pilancito, Loma de Potero, EL Pital, Caracolí y alrededores) y la serranía del Perijá (Corraleja). Son suelos de uso productoras protectoras (forestal) el 39,35% son suelos con valores potencial de 19 a 26 puntos con topografías fuertemente inclinadas del 12-25%. Para esta zona el 55,11% los tiempos de desplazamiento son entre 1 y 2 horas a la cabecera municipal. Predomina con el 47,01% tamaños prediales mayor a 20 hectáreas hasta 100 hectáreas.

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Zona en la cual predominan con un 39,65% suelos de 27 a 34 puntos, seguido con el 25,90% suelos de valores potenciales de 19 a 26 puntos, topografías ligeramente escarpada (25-50%). Se encuentran principalmente en las Veredas Zambrano, Badillo, Atanquez. El acceso a esta zona es por vías predominantemente no pavimentadas en regular estado de conservación y malo en época de invierno. Para esta zona los tiempos de desplazamiento son entre 1 y 2 horas a la cabecera municipal. Predomina con el 39,34% tamaños prediales mayor a 20 hectáreas hasta 100 hectáreas.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Zona ubicada principalmente en el Corregimiento Cañaverales e Inspección de policía el tablazo, son suelos con topografías planas, el 99,84% de los suelos presenta valores potenciales de 53-58 puntos, accesos veredal principalmente no pavimentados. Zona de ladera de Piedemonte y con zonas de amenaza natural. Se presenta zonas agropecuarias productivas asociadas al cultivo de maíz principalmente. Para esta zona los tiempos de desplazamiento son menores de una

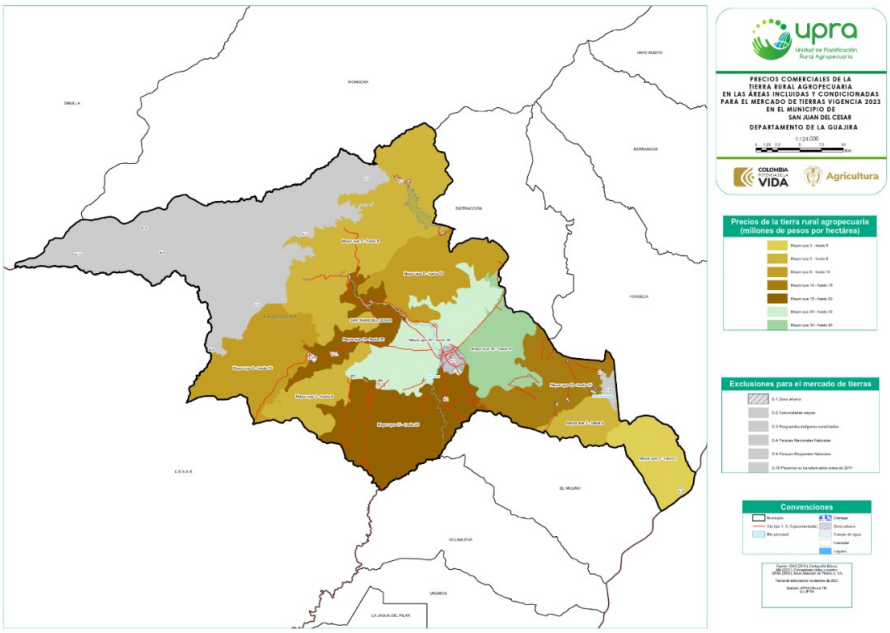
(1) hora a la cabecera municipal. Predomina con el 40,86% tamaños prediales mayor a 5 hectáreas hasta 20 hectáreas.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Veredas los Haticos, Ponpores, La Florida, Inspección de La Peña y Villa del río, Corregimiento de La Junta, el 29,49% de los suelos presenta valor potencial predominante de 64 a 69 puntos, seguido con el 22,22% suelos de 41 a 46 puntos, zonas de pendientes planas con buenos accesos. Se presentan zonas agropecuarias productivas en donde se puede encontrar variedad de cultivos como maíz, yuca y frijol. También el renglón pecuario es predomínate en este rango de valor. Para esta zona los tiempos de desplazamiento son menores de una (1) hora a la cabecera municipal. Predomina con el 37,70% tamaños prediales mayor a 5 hectáreas hasta 20 hectáreas.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: Zona cercana al perímetro urbano, corregimiento los Háticos y vereda Guamal. El 51,31% de los suelos presenta valores potenciales de 41 a 46 puntos, tierras planas, ubicada en zona de influencia por los distritos de riesgo Ranchería y Los Haticos. Norma de uso Zona Plana Mecanizada. Predominan usos pecuarios y se presentan cultivos como ahuyama, maíz, frijol, algodón, yuca y tomate. Para esta zona los tiempos de desplazamiento son menores de una (1) hora a la cabecera municipal. Predomina con el 36,66% tamaños prediales mayor a 10 hectáreas hasta 50 hectáreas.

Mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea: son tierras Planas, con riego**,** ubicadas al nor-oriente del casco urbano del municipio (veredas Boca de Monte principalmente), son tierras de producción agropecuaria, con predominio del 91,75% en suelos de valor potencial de 53-58 puntos y pendientes planas (a) con acceso bueno, por la cercanía a la zona urbana. Norma de uso Zona Plana Mecanizada. Prevalecen usos pecuarios y se presentan cultivos como ahuyama, maíz, frijol, algodón, yuca y tomate. Para esta zona los tiempos de desplazamiento son menores de una (1) hora a la cabecera municipal. Los tamaños prediales predominantes con el 57,49% son de hasta 0,5 hectáreas.

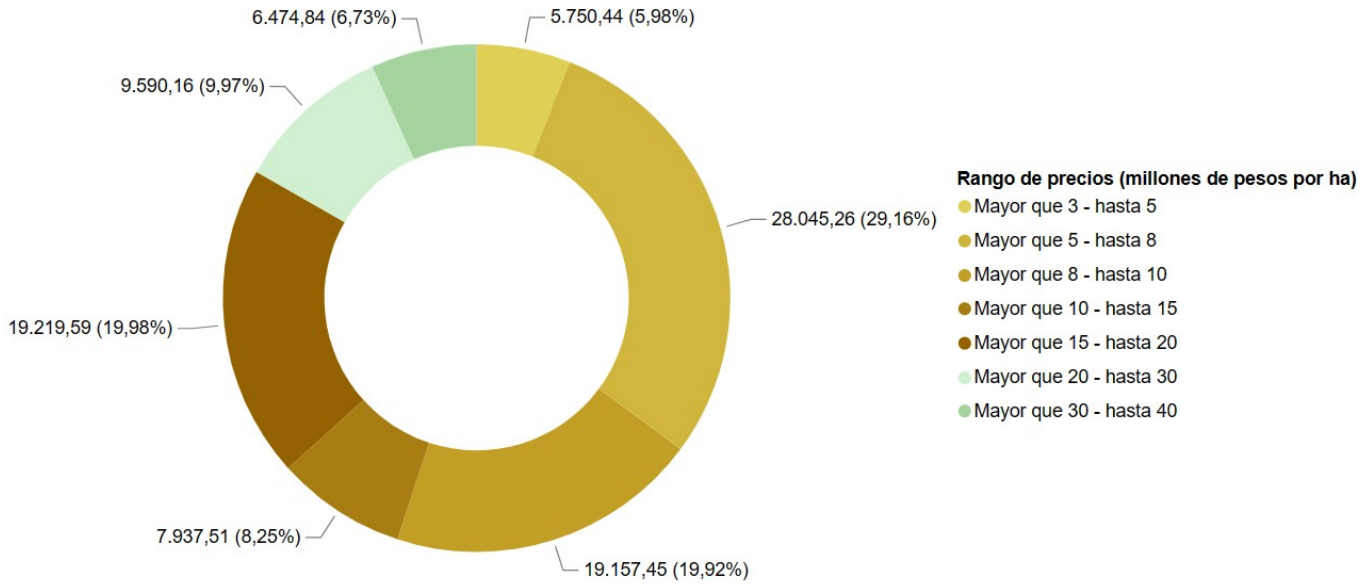
Figura 77. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Juan del Cesar



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente grafica muestra que el rango predominante mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea con un 29,16% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 78. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en San Juan del Cesar.



Fuente: UPRA (2024).

Tabla 52. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Riohacha

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	5.750,44	El Carmen	19 - 26 puntos	Entre 2 y 3 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha y Mayor a 50 ha hasta 100 ha	Suelos de protección ubicados en la serranía del Perijá. Pendientes del 25-50%.
Mayor que 5 hasta 8	28.045,26	El Placer, Sabana Grande, El Pilancito, Loma de Potero, EL Pital, Caracolí Corraleja	19 - 26 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha y Mayor a 50 ha hasta 100 ha	Suelos de protección Zona de ladera de Piedemonte. Pendientes del 12-25%.
Mayor que 8 hasta 10	19.157,45	Guadillo, Guatapiru, Atanquez, Zambrano	27 - 34 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha y Mayor a 50 ha hasta 100 ha	Zona de Ladera de piedemonte-ganadería
Mayor que 10 hasta 15	7.937,51	Corregimiento Cañaverales e Inspección de policía el tablazo	53 - 58 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha hasta 10 ha y Mayor a 10 ha hasta 20 ha	Zona de ladera de Piedemonte y con zonas de amenaza natural. Predomina uso agropecuario.
Mayor que 15	19.219,59	Veredas los	64 - 69 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 5 ha	Predomina uso

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 20		Haticos, Ponpores, La Florida, Inspección de La Peña y Villa del río, Corregimiento de La Junta			hasta 10 ha y Mayor a 10 ha hasta 20 ha	agropecuario en zona de ladera de piedemonte y en parte en zona plana mecanizada
Mayor que 20 hasta 30	9.590,16	corregimiento los Háticos y vereda Guamal	41 - 46 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 10 ha hasta 20 ha y Mayor a 20 ha hasta 50 ha	Predomina uso agropecuario en Zona Plana Mecanizada.
Mayor que 30 hasta 40	6.474,84	Boca de Monte	53 - 58 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 Ha	Predomina uso agropecuario con abundante disponibilidad de agua (riego) en Zona Plana Mecanizada.

Fuente: UPRA (2024).

Referente a la renta de tierras rurales para el desarrollo de actividades agropecuarias en el municipio, se pueden identificar para productos como la yuca, el ñame, el maíz y la ganadería. Los datos capturados de arriendo son los siguientes:

Tabla 53. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de San Juan del Cesar.

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola – Maíz	$ 500.000 – $ 2.000.000	Ha	Semestre	más costoso en zonas de riego y disponibilidad de agua vía principal, escases de aguas.

Fuente: UPRA (2023).

5.13.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en San Juan del Cesar

En San Juan del Cesar el mercado de tierras rurales esta diferencialmente marcado por la facilidad o dificultad de acceso a los sectores rurales, los suelos en general son de muy buenas condiciones agrologicas y los tiempos de desplazamiento que son predominantemente inferiores a 1 hora fortalecen la comercialización de productos agropecuarios. El rango de valor más bajo, mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea se ubica en cercanía a la serranía del Perijá.

La zona más próxima a la cabecera urbana presenta el rango de valor más alto, determinado en mayor que 30 hasta 40 millones de pesos por hectárea, caracterizado por la favorable ubicación, la cobertura de infraestructura vial, y dentro de la zona normativa denominada en el PBOT como plana mecanizada e influencia del distrito de riego Ranchería. Además, es importante anotar la influencia que tiene la ciudad de Valledupar en donde se comercializan principalmente la producción agropecuaria.

El rango de precios más predominante en el municipio de San Juan del Cesar es el rango de precios mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea, lo cual representa cerca del 29% de las áreas incluidas y condicionadas del mercado de tierra. La topografía que prevalece en el municipio es plana, con pendientes menores al 3%. El tamaño predominante de los predios se encuentra en el rango mayor a 20 hectáreas hasta 50 hectáreas y abarca un 38% de las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras.

En cuanto a la actividad agropecuaria, la agricultura se destaca como el principal renglón productivo donde participan cultivos como el Maíz y la yuca.

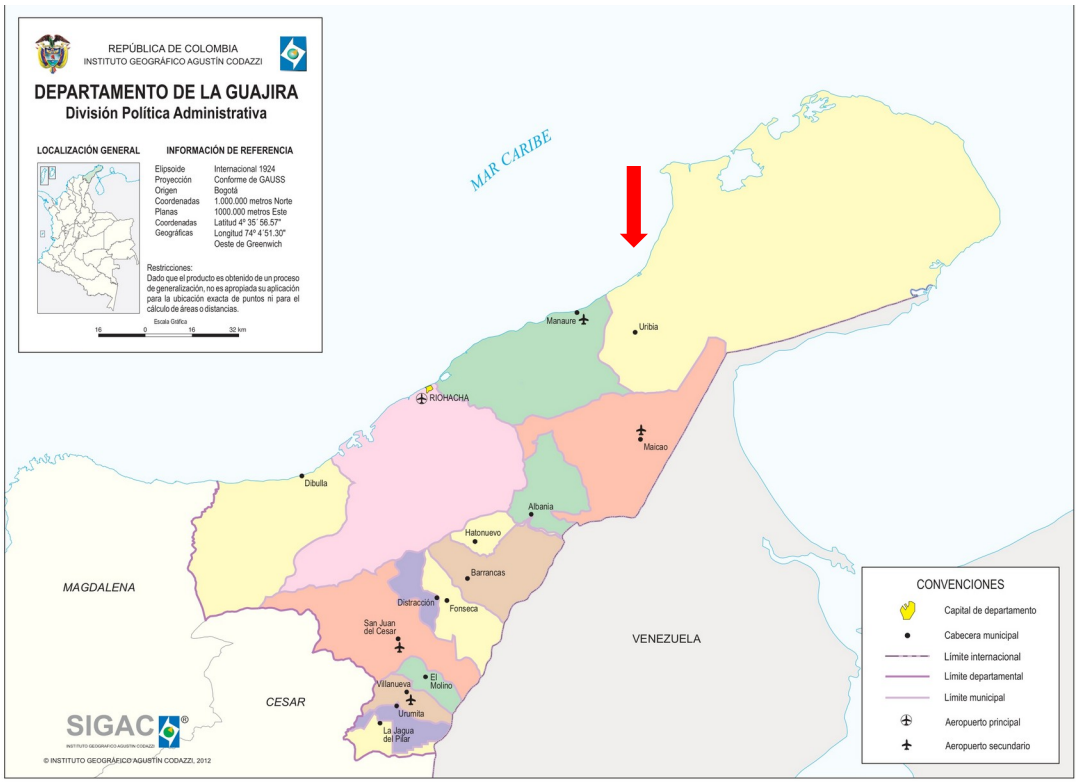
Un importante factor de la dinámica de precios de la tierra rural es la disponibilidad de aguas que es suministrada por el distrito de riego toda vez que las tierras beneficiadas con esta adecuación presentan los mayores valores de tierra por hectárea en el municipio.

5.14. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Uribía

5.14.1. Dimensión contextual

Uribía es un municipio localizado en el departamento de La Guajira, extremo septentrional de América del Sur, a unos 90 minutos de la capital Riohacha, en un recorrido aproximado de 92 kilómetros. El municipio de Uribía limita al norte con el mar Caribe, al este con el mar Caribe y la República Bolivariana de Venezuela, al sur con municipio de Maicao y La República Bolivariana de Venezuela y al oeste con el municipio de Manaure y el mar Caribe.

Figura 79. Mapa de localización municipio de Uribía



Fuente: IGAC (IGAC, 2012)

Se encuentra a una altitud de aproximadamente 10 metros sobre el nivel del mar. La temperatura promedio en Uribia oscila entre los 24 y 31 grados Celsius a lo largo del año. Es un clima cálido y tropical, con una temporada de lluvias que suele presentarse entre los meses de abril a diciembre. Tiene una extensión de aproximadamente 7.904 kilómetros cuadrados y una población de 163.462 habitantes.

El municipio enfrenta diversos riesgos ambientales por fenómenos como amenaza de erosión, remoción en masa e inundaciones. Por otra parte, en la zona costera se destacan: a) Bahías de Portete, Honda, Hondita, Tucacas y Cocinetas, b) Puntas de Castilletes, Carrizal, Coco, Cañón, Soldado, Aguja, Gallinas, Taroa, Chichibacoa, Espada, Gorda del Norte, Arenas, El Cabo de la Vela y Cabo Falso, c) Serranías de la Macuira, Jarara, Carpintero y Cocinas, d) Cerros de Parashi y el Cerro de la Teta.

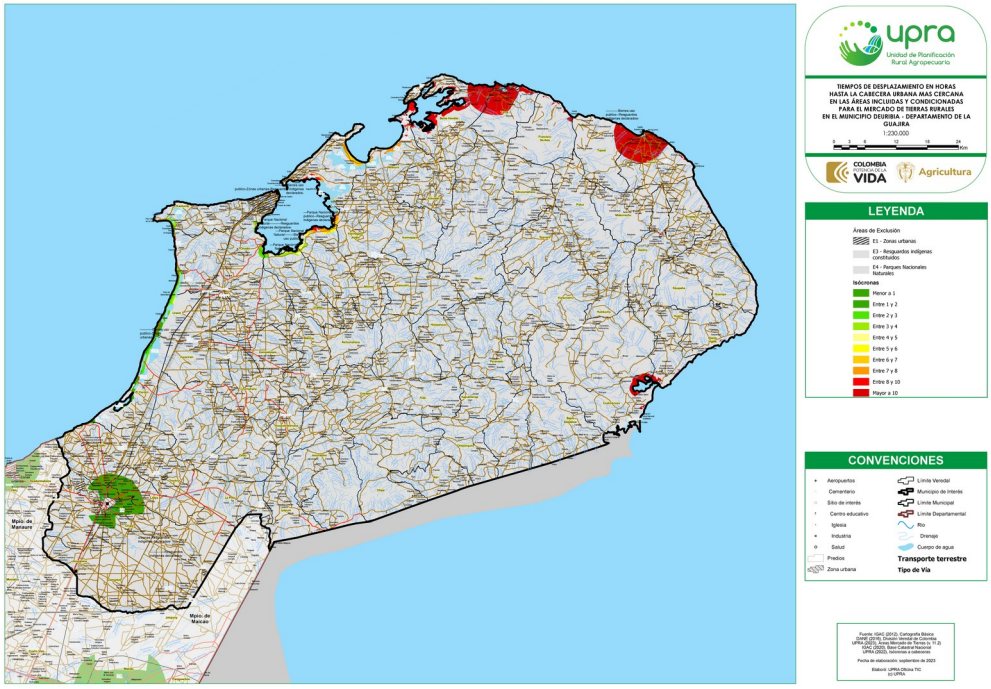
La población del municipio se caracteriza por habitar principalmente en la zona rural de manera dispersa. Está distribuida en el área urbana (5%) y en el área rural (95%), sin embargo, existe concentración poblacional en los centros poblados del municipio, como en Nazaret, Puerto Estrella, Cabo de la Vela y Siapana en donde se dedican principalmente a la producción artesanal propia de la cultura Wayuu.

De conformidad con el Plan de Desarrollo, el municipio de Uribia está conformado por 21 corregimientos (incluidas las cabeceras corregimentales): Nazaret, Puerto Estrella, Siapana, Cabo de La Vela, El Cardón, Wimpeshi, Guarerpa, Bahía Honda, Carrizal, Punta Espada, Castillete, El Paraíso, Taroa, Casuso, Taguaira, Porshina, Irraipa, Taparajin, Urú, Jojoncito y Puerto López (Alcaldía municipal de Uribia, 2020, p. 37). De igual forma, en el municipio se encuentra el Resguardo de la Media y Alta Guajira de la comunidad indígena Wayuu, el cual abarca parte de la Media Guajira y la totalidad de la región de la Alta Guajira, es decir, gran parte del territorio municipal se encuentra resguardado a excepción de la cabecera urbana, con un área excluida de 2.5 kilómetros de radio tomados a partir del obelisco ubicado en el parque principal y los corregimientos de Taroa y Puerto Estrella con un área excluida de 1.250 metros de radio tomados a partir de la plaza principal de cada uno de los mencionados territorios.

La conectividad del municipio de Uribia con otras ciudades importantes en el departamento de La Guajira y su zona rural es deficiente dado el mal estado de la malla vial. Teniendo en cuenta lo anterior se tiene que con el municipio de Manaure se comunica por una carretera asfaltada de 20 kilómetros de longitud que se encuentra en mal estado de conservación, mientras que para los municipios de Maicao (a 38 km de distancia) y Riohacha (a 95 km de distancia) la comunicación está dada por la ruta Cuatro Vías, asfaltada en su mayoría. Existe además una vía carreteable que comunica la cabecera urbana del municipio con Puerto Bolívar, y 5.152 metros lineales de placa huella que comunican a Uribia con el cerro de La Teta, Media Luna, vía San Marín, Kalerowou, Chemerrain, Puay, Bahía Honda, Bahía Portete, Irraipa (Alta Guajira), por último otras vías en mal estado que comunican la cabecera con El Cabo de la Vela, Puerto Taroa, Puerto Estrella, Puerto Inglés, Puerto López y Nazaret.

Teniendo en cuenta que las carreteras, ramales, variantes, pasos y vías de penetración del municipio se encuentra en su mayoría en mal estado, el desarrollo económico y la interacción urbana – rural se ven muy limitados, esta última influenciada principalmente por los tiempos de desplazamiento.

Figura 80. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Uribia



Fuente: UPRA (2023).

Por la escasez de vías intermunicipales, los desplazamientos desde el casco urbano hacia los diferentes sectores rurales del municipio se hacen dispendiosos y de larga duración.

Para el municipio de Uribia, la cobertura del servicio de acueducto presenta varias problemáticas; en la zona urbana el servicio se presta en promedio de 3 a 4 horas durante el día dada la proliferación y concentración de viviendas de manera desordenada fuera del perímetro sanitario; por otra parte, en la zona rural el servicio de acueducto se presenta a través de sistemas no convencionales y los 20 microacueductos que existen actualmente en los centros poblados, 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.

La cobertura del servicio eléctrico para la zona rural del municipio de Uribia es de aproximadamente 6% teniendo en cuenta la dispersión del territorio, ya que este se encuentra en las denominadas “zonas no interconectadas” de Colombia. Los servicios de gas natural para uso doméstico y de acceso a internet en las viviendas son los guarismos más bajos del Municipio en términos de capacidad de infraestructura física en donde del total de la población solo el 0,4% tiene acceso a internet, siendo Uribia uno de los municipios con el índice de conectividad más bajo en todo el departamento en la zona rural.

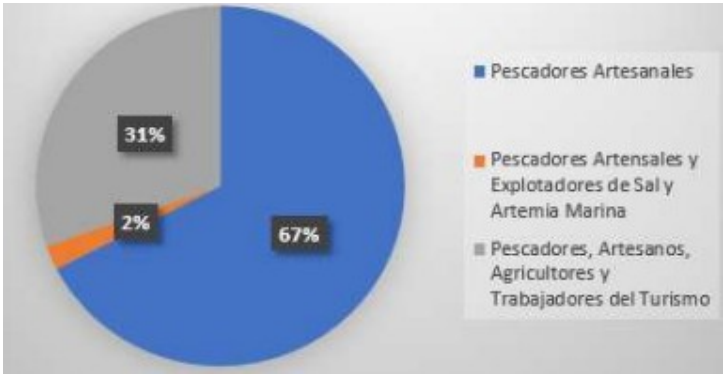
Sólo se cuenta con un punto de atención del Banco Agrario; el municipio no cuenta con oficina de registro de instrumentos públicos ni tampoco notaria. El municipio de Uribia cuenta con nueve (9) centros educativos, de los cuales cinco (5) se ubican en el casco urbano y cuatro (4) en zona rural.

En cuanto al servicio de salud Uribia cuenta con un Hospital de primer nivel en el casco urbano denominado ESE Hospital Nuestra Señora del Perpetuo Socorro y en los centros poblados cuenta con centros de salud.

Infortunadamente el municipio de Uribia no cuenta con un distrito de riego que permita beneficiar a los pocos agricultores del lugar y, en consecuencia, fortalecer las líneas productivas, especialmente la dedicada a la línea pecuaria de ovino caprinos que hacen presencia en el área rural. Los jagüeyes que los productores han podido construir suplen mínimamente la ausencia de los distritos.

Según datos del plan de desarrollo municipal 2020 – 2023 en Uribia existen 45 asociaciones dedicadas a las actividades agropecuarias y turísticas; el subsector con mayor número de personas asociadas corresponde con los pescadores artesanales, seguido de las asociaciones dedicadas a la explotación de sal marina equivalente al 31%, finalmente las organizaciones turísticas representan el 2% del total de las asociaciones existentes (Alcaldía municipal de Uribia, 2020).

Figura 81. Distribución de asociaciones por tipo de actividad productiva en Uribia



Fuente: Alcaldía municipal de Uribia (Alcaldía municipal de Uribia, 2020)

La participación de los jóvenes y los adultos mayores en proyectos productivos y en capacitación agropecuaria es casi nula, Según datos del Plan de Desarrollo Municipal 2020 – 2023 Uribia presenta una pirámide poblacional progresiva, de base ancha y que se estrecha rápidamente, mostrando una población joven, con una alta proporción de niños y adolescentes, y baja en adultos y ancianos, de tal manera, que solo el 5,05 de la población tiene 65 años o más, de los cuales, solo el 0,19% ha accedido a jubilación, pensión o renta, indicando que es una población con una alta vulnerabilidad socioeconómica. De los cuales, hay 1.686 beneficiarios del Programa de Adulto Mayor (Centros de protección social para el adulto mayor) (Alcaldía municipal de Uribia, 2020).

Finalmente, con relación al componente de seguridad, el municipio de Uribia 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)

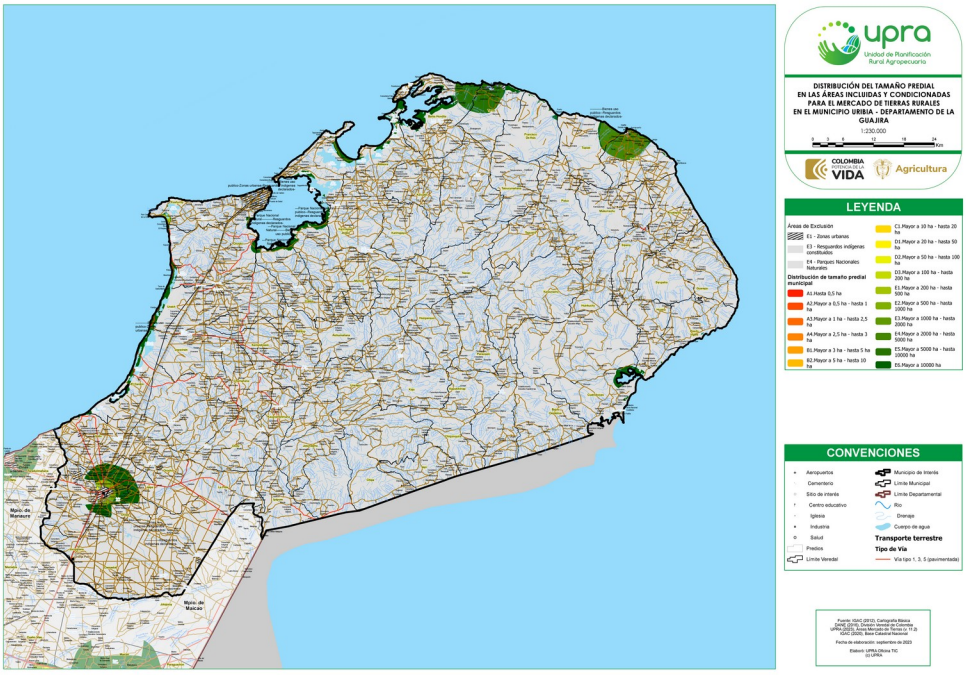
5.14.2. Dimensión de ordenamiento social de la propiedad rural

En la zona rural de Uribia se presenta informalidad en la tenencia de la tierra en el rango entre 75% a 100% pues la mayoría de las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2020a), en este sentido las transacciones de parcelas se dan por medio de acuerdos verbales o la denominada “carta venta”, ya sea por posesión o conflictos de división en la herencia. Es importante mencionar que la mayor parte del municipio pertenece al resguardo indígena de la Alta Guajira, territorio con títulos de propiedad colectiva, inembargable e intransferible a excepción del área excluida del casco urbano y de los corregimientos de Taroa y Puerto Estrella. El alto porcentaje de informalidad en el municipio puede ser visto 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.

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). Uribia se clasifica en la categoría de ruralidad rural disperso, son aquellos municipios y áreas no municipalizadas (ANM) que tienen cabeceras pequeñas y densidad poblacional baja (menos de 50 hab/km^2) (DNP, 2014).

Los predios se encuentran predominantemente distribuidos en dos grandes rangos de tamaño, el primero con áreas que oscilan en el rango mayor a 100 hectáreas hasta 200 hectáreas y, los de mayor extensión, con áreas superiores a 2.000 hectáreas.

Figura 82. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Uribia



Fuente: UPRA (2023).

5.14.3. Dimensión de ordenamiento territorial rural

Mediante el acuerdo 016 de 2001 “Por Medio Del Cual Se Adopta El Plan Básico De Ordenamiento Territorial Del Municipio De Uribia”, se establecen los siguientes usos del suelo rural:

Tabla 54. Usos del suelo rural del municipio de Uribia

Categoría de uso	Usos principales o uso único	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
ARTICULO 53: USOS DEL SUELO PERMITIDOS EN LAS AREAS NATURALES PROTEGIDAS NACIONALES	1. Conservación, preservación y recuperación de bosques naturales protectores. 2. Investigación y educación ambiental. 3. Infraestructura relacionada con dichas actividades	N/A	N/A	N/A
ARTICULO 54: Usos del suelo permitidos en la Áreas Naturales Protegidas Municipales para la preservación de la biodiversidad.	1. Conservación, preservación y recuperación de la vida silvestre	N/A	N/A	N/A
ARTICULO 55: USOS DEL SUELO AUTORIZADOS EN LAS AREAS MUNICIPALES PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL RECURSO HÍDRICO, HIDROGEOLÓGICO Y DE FORMACIONES XEROFITICAS.	1. SILVICULTURA •Viveros de árboles forestales. •Plantación, repoblación y conservación de bosques	N/A	**1. EXPLOTACIÓN MINERA** •Extracción de materiales de arrastre. •Extracción de arcilla. •Extracción de minerales aluviales. **2. PRODUCCIÓN AGROPECUARIA** •Cultivos con prácticas	N/A

Categoría de uso	Usos principales o uso único	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
			agroforestales que incorporen tecnologías limpias. •Cría de animales en forma extensiva. •Cría de animales en forma confinada o estabulizada. •Cría de ganado vacuno y equino. •Cría de ganado ovino y caprino. •Cría de conejos y aves. •Cría de peces. •Cría de abejas. •Producción. •Producción de leche. •Producción de huevos. •Producción de miel. **3. USO RESIDENCIAL** •Vivienda del tenedor ó del propietario y del agregado, asociada a predios productivos.	
ARTICULO 56: USOS DEL SUELO AUTORIZADOS EN LAS AREAS DE MANEJO ESPECIAL MUNIICPAL PARA LA COSERVAION, PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD COSTERA.	**1**. Conservación, preservación y recuperación de la vida silvestre costera. 2. Investigación científica y educación ambiental. **3**. Infraestructura relacionada con dichas actividades. **4.** Silvicultura •Viveros de vegetación	**1.** Producción agropecuaria. •Cultivos con prácticas agroforestales que incorporen tecnologías limpias. **2.** Uso residencial. •Vivienda del tenedor o propietario y del agregado, asociada a predios productivos. •Vivienda de recreo.	N/A	N/A

Categoría de uso	Usos principales o uso único	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
	costera (manglares) y árboles dendroenergéticos. •Plantación, repoblación y conservación de la vegetación costera. **5.**Servicios de diversión, esparcimiento y hospedaje •Eco-hoteles.			
ARTICULO 57: USOS DEL SUELO PERMITIDOS EN LAS ZONAS DE AGRICULTURA TRADICIONAL DE PANCOGER Y DE GANADERIA OVINO-CAPRINO-VACUNO	**1**. Cría de animales en forma extensiva. **2**. Cría de animales en forma confinada o estabulizada. •Cría de ganado vacuno y equino. •Cría de ganado porcino. •Cría de ganado ovino y caprino. •Cría de conejos y aves. •Cría de animales domésticos. •Cría de peces. •Cría de anfibios y reptiles. **3.** Producción •Producción de leche. •Producción de huevos. •Producción de humus y abonos orgánicos. 4. Servicios Agrícolas •Servicios de recolección, lavado, empacado. •Servicios de selección, descaramiento y desgrane. •Servicios de esquila de	**1.** Silvicultura •Viveros de árboles forestales: nativos, no nativos (fijadores de nitrógeno), dendroenergéticos. •Plantación, repoblación y conservación de bosques. **2.** Servicios de diversión, esparcimiento y hospedaje. •Escuelas de equitación. •Eco-hoteles. •Agroturismo y ecoetnoturismo. **3.** Residencial •Vivienda aislada y agrupada en centros poblados. •Vivienda de recreo.	1. Explotación Minera •Extracción de piedra, pizarra y cascajo •Extracción de arcilla. •Extracción de material de arrastre. •Extracción de minerales aluviales. 2. Industria manufacturera de productos alimenticios •Pesca, preparación y conservación de carne. •Matanza de ganado, preparación y conservación de carne. •Fabricación de productos lácteos. •Envasado y conservación de legumbres y frutas. •Cultivo de pescado y otros animales de agua dulce y/o salada. •Fabricación de aceites y grasas vegetales y animales. •Productos de molinería.	N/A

Categoría de uso	Usos principales o uso único	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
	ganado. •Servicios de asistencia técnica. **5.** Residencial •Vivienda del tenedor o propietario y del agregado, asociada a predios productivos.		•Elaboración de productos alimenticios diversos. •Elaboración de alimentos preparados para animales. •Destilación, rectificación y mezcla de bebidas espirituosas	
ARTICULO 58: USOS PERMITIDOS EN LA ZONA DE APROVECHAMIENTO MINERO. Para esta zona se permite únicamente los siguientes usos del suelo:	**A**. Uso exclusivo de aprovechamiento racional del subsuelo de acuerdo a los códigos de usos que se dan a continuación, previo visto bueno de la Autoridad Ambiental y realización de Consulta Previa (Ley 21/91) con la comunidad indígena wayuu en el área de influencia y, bajo las condiciones dictadas por el Ministerio de Minas y Energía o quien haga sus veces: •Explotación de minas y canteras. **B.** Uso exclusivo de aprovechamiento de materia de arrastre de las microcuencas hidrográficas, de acuerdo con sitios específicamente definidos y localizados, siguiendo debidamente los lineamientos impuestos por	N/A	N/A	N/A

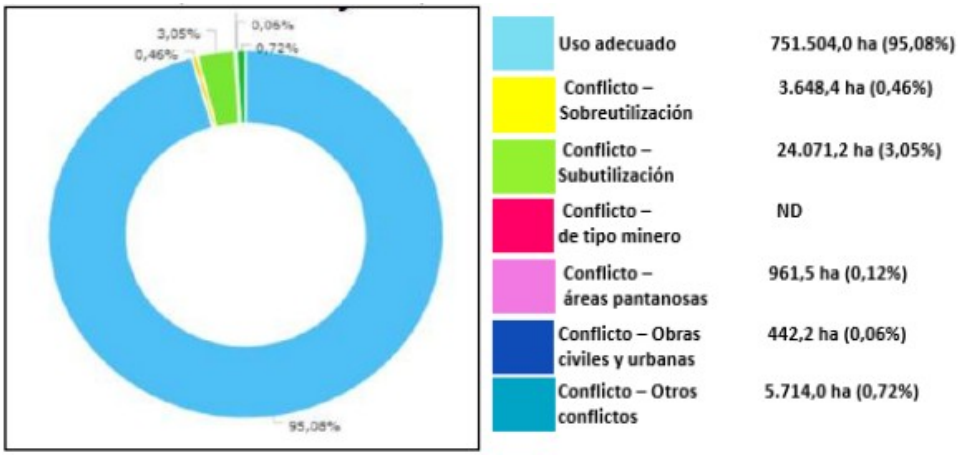
Categoría de uso	Usos principales o uso único	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
	la entidad ambiental correspondiente. **C.** Los que reúnan los criterios siguientes: •Instalación de equipos e infraestructura			

Fuente: Alcaldía municipal de Uribia (2009)

Es importante mencionar que el municipio de Uribia actualmente cuenta con más de 100.000 habitantes, por lo que el instrumento de ordenamiento territorial debe ser modificado a Plan de Ordenamiento Territorial – POT; además de lo anterior, el instrumento vigente se encuentra desactualizado.

En el municipio actualmente no hay presencia de parcelaciones, ni construcción de condominios u otros desarrollos urbanísticos que generen presión sobre los suelos rurales. Si bien es cierto que existen algunas áreas destinadas a la actividad turística, estas no se encuentran establecidas en las tierras rurales disponibles para ser transadas en el mercado. De una manera significativa, la zona rural del municipio se encuentra excluida del mercado de tierras por pertenecer, predominantemente, a figuras colectivas como los resguardos indígenas ya declarados.

Tabla 55. Distribución del suelo en uso adecuado y en conflicto de uso en Uribia



Fuente: Alcaldía municipal de Uribia (Alcaldía municipal de Uribia, 2020)

5.14.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La producción agrícola es prácticamente nula, la economía del municipio de Uribia se basa en la ganadería caprina, el comercio, el turismo, el procesamiento del árbol de dividivi, la exportación del carbón y gas natural. Puerto Bolívar sirve como puerto de embarque del carbón producido en El Cerrejón, generando regalías al municipio por tal concepto, lo cual también hace el gasoducto transoceánico que conduce el hidrocarburo desde el yacimiento Ballenas hasta Venezuela.

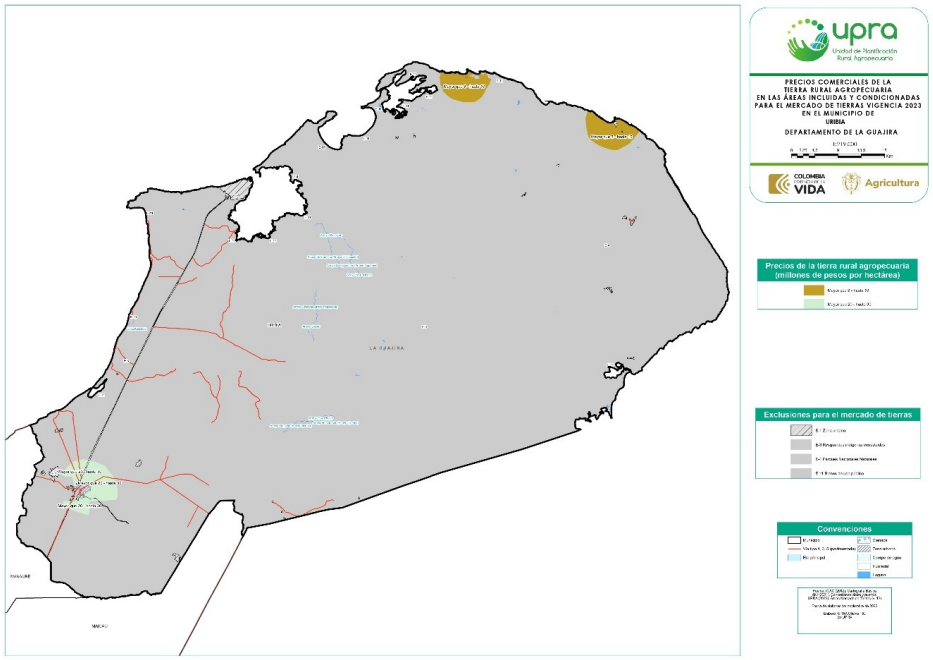
5.14.5. Dimensión económica

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

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: son tierras bajas con problemas de inundación, con pendiente a, se ubican al costado oriental del rio San Jorge, hasta el límite municipal, con suelos de baja capacidad productiva e incluso improductivos, con predominio de valor potenciales <11, se encuentran alejados del casco urbano con vías en mal estado de conservación.

Mayor que 20 hasta 30 millones de pesos por hectárea: son tierras de lomeríos, ubicadas al costado sur del municipio perimetral a la zona urbana, presenta pendientes inferiores al 3%, son tierras poco productivas, con predominio de valor potencial de 27 a 34 puntos. El acceso a esta zona se da por vías carreteables en aceptable estado de conservación desde la cabecera municipal hacia la periferia de la zona.

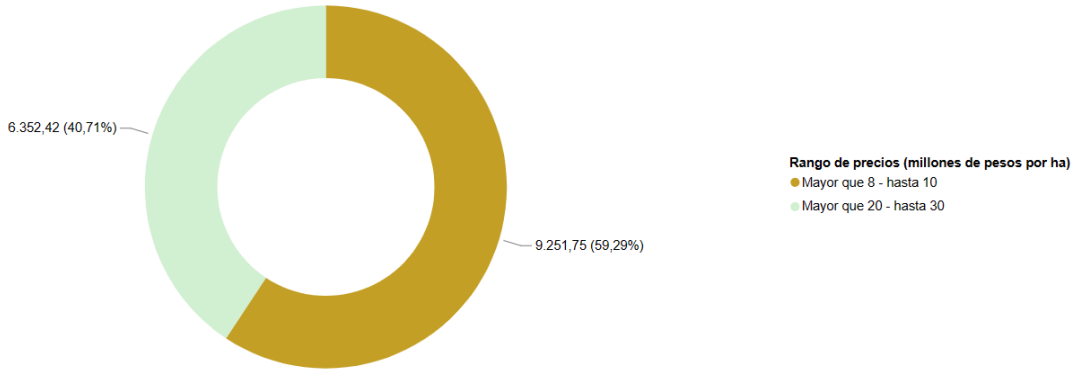
Figura 83. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Uribia



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 8 hasta 10 millones por hectárea con un 59,29% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 84. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Uribia.



Fuente: UPRA (2024).

Tabla 56. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Uribia

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	9.251,75	El Naya, El Ceral, El Silencio, El Llanito, Aures, Dos Ríos, La Oculta	<11 puntos	Entre 4 y 5 horas	Mayor a 2.000 hectáreas hasta 10.000 hectáreas	Pecuario - Caprinos
Mayor que 20 hasta 30	6.352,42	Mary López, San Francisco, La Ventura, San Jerónimo, El Barbudo, Hato Frio	27 a 34 puntos	Menos a 1 hora	Mayor a 500 hectáreas hasta 1.000 hectáreas	Pecuario – Caprinos.

Fuente: UPRA (2024).

En el municipio no existe oferta para el arrendamiento de tierras rurales, ni suelos para el establecimiento y desarrollo de cultivos o la ganadería.

5.14.6. **Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Uribia**

La actividad agrícola es prácticamente nula, la economía del municipio de Uribia se basa en la ganadería caprina, el comercio, el turismo, el procesamiento del árbol de dividivi y la exportación del carbón y gas natural. Puerto Bolívar sirve como puerto de embarque del carbón producido en El Cerrejón, generando regalías al municipio por tal concepto, lo cual también hace el gasoducto transoceánico que conduce hidrocarburo desde el yacimiento Ballenas hasta Venezuela.

La mayor parte del municipio pertenece al resguardo indígena de la Alta Guajira, territorio con títulos de propiedad colectiva, inembargable e intransferible, portal razón el área disponible para mercado de tierras en este municipio es muy baja (2,02% del área total superficial municipal).

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, a mayor distancia y menor calidad de vías el valor del suelo disminuye considerablemente.

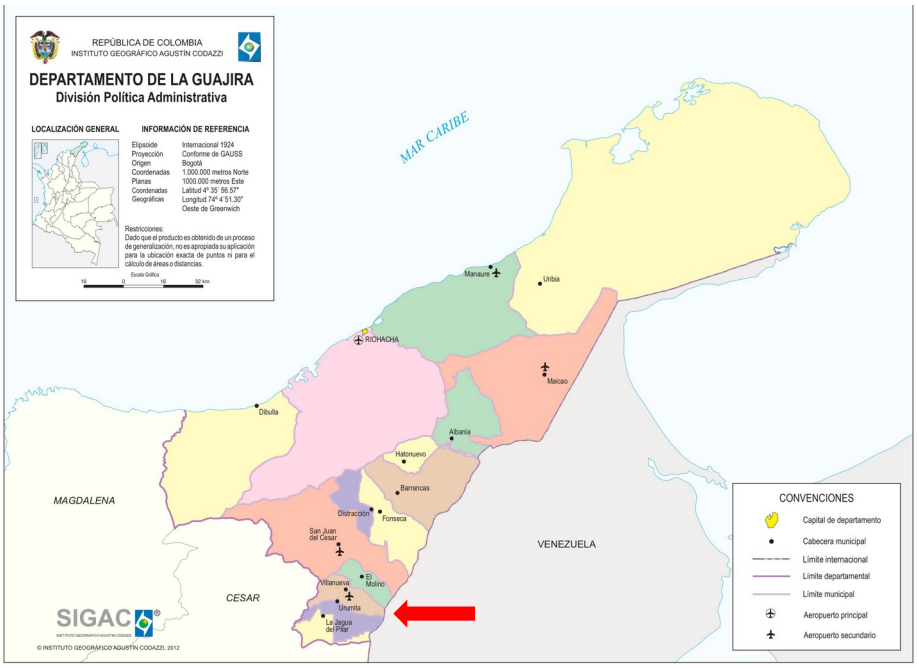
Finalmente, otros usos que se presentan y que generan ingresos para los pobladores es el turismo, sin embargo, el desarrollo de esta actividad se ve afectada por los problemas de inestabilidad en el orden público. Según los funcionarios encuestados existe en la actualidad una falsa calma con respecto al orden público, ya que actualmente no hay muchos conflictos internos con los grupos armados al margen de la ley, pero si hay presencia de estos grupos ilegales, lo cual influye de forma negativa en la valoración de las tierras y en su valor por unidad de área, ocasionado por la baja demanda de tierras.

5.15. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Urumita

5.15.1. Dimensión contextual

El municipio de Urumita está ubicado en el departamento de La Guajira, a 175,00 kilómetros aproximadamente de la capital Riohacha. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado en la región suroriental del departamento. Urumita limita al norte con el municipio de Villanueva, al sur con el municipio de la Jagua del Pilar, al este con la República de Venezuela y al oeste con el municipio de Valledupar (Cesar).

Figura 85. Mapa de localización municipio de Urumita



Fuente: IGAC (IGAC, 2012)

El municipio de Urumita de acuerdo con la clasificación de Holdridge se encuentra dentro de Bosque seco tropical (bs-T). La temperatura media multianual es de 28,0°C, las temperaturas más bajas se dan entre octubre y noviembre, y las más altas entre marzo y abril. La humedad relativa promedio es del 63%. En el municipio de Urumita se presentan diferentes pisos térmicos, desde el cálido hasta el frio de páramo. Estas regiones climáticas están comprendidas en la zona aproximadamente entre los 100 ms.n.m. y 3200 ms.n.m.

El municipio se caracteriza por su clima tropical, el cual es determinado por un grupo de aspectos atmosféricos como la temperatura, la precipitación, la humedad relativa, el brillo solar, etc.

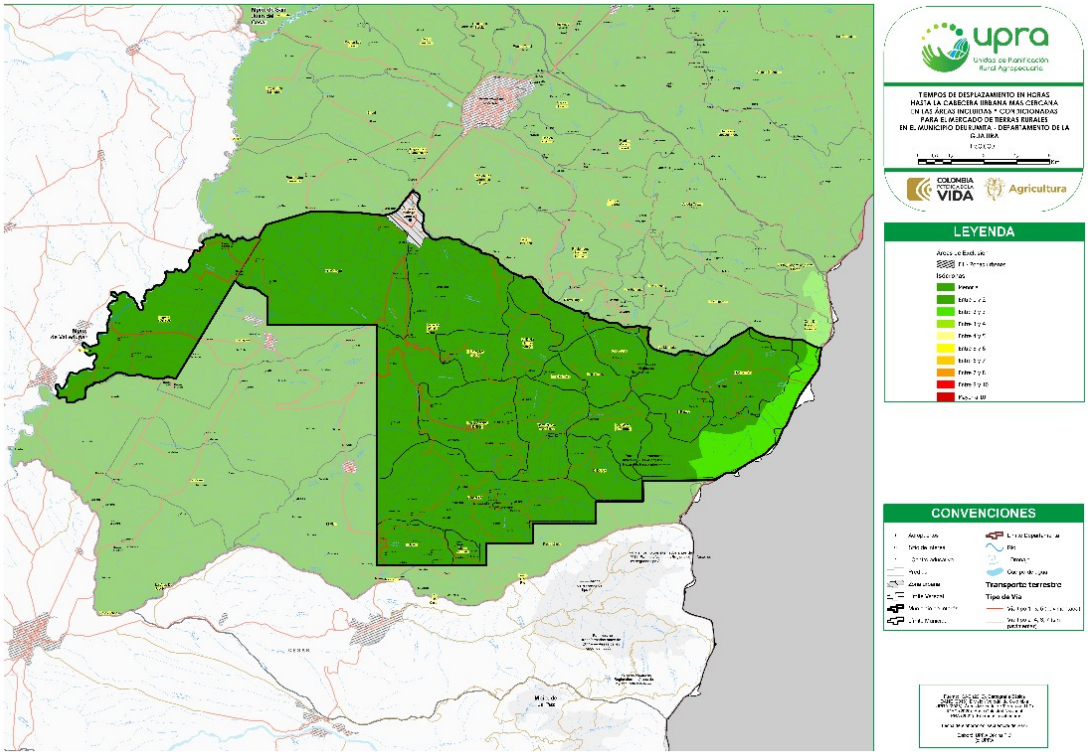
En el municipio de Urumita se encuentra ubicada la segunda fábrica de agua de la costa Atlántica después de la Sierra Nevada de Santa Marta, esto gracias al último páramo septentrional de la cordillera Oriental, el Cerro Pintao, en el cual nacen los dos principales ríos del municipio, el rio Mocho o Urumita y el rio Marquezote, adicionalmente cuenta con 4 Subcuencas y 4 Microcuencas las cuales desembocan en la cuenca del río Cesar.

De acuerdo con el Plan de Desarrollo Municipal - PDM (Alcaldia municipal de Urumita, 2020, p. 11), Urumita tiene una superficie aproximada de 329,09 km^2 y cuenta con una población cercana a los 12.822 habitantes, esto último según proyecciones del DANE con base en el censo de 2018, de esto se estima que la población rural es de aproximadamente el 9,00%, es decir aproximadamente 1.154 habitantes (DANE, 2023).

De acuerdo con el PDM 2020 -2023, el municipio desde una perspectiva política, se divide en tres (3) corregimientos: Laguna del pilar, El Pedregal y Potrerillo – Pie del Cerro y en diecinueve (19) veredas: El Tormento – El Anís, Dudas – Aguas Arriba, Las Colonias, Los Planes, Los Claros – Monte Rey, Las Flores, La Esperanza – El Tirol, Tierras Nuevas – Tres Picos, El Espejo, Cascarilla, Sierra Montaña, El Pintao, Volcancito, El Piñal, Sierra Negra, Las Mesas, La Culebrera, Los Estados y La Montaña.

En cuanto a vías, se considera una cobertura aproximada del 90 al 95% en la zona rural. El casco urbano cuenta con buena conexión con otros municipios del departamento presentando una red de carreteras que incluye vías de orden nacional y local. En cuanto a vías secundarias y terciarias que permiten la comunicación de la cabecera con veredas y resguardos, el estado de conservación de las vías es generalmente malo, careciendo en su mayoría de señalización adecuada.

Figura 86. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Urumita



Fuente: UPRA (2023).

En cuanto a los tiempos de desplazamiento desde la cabecera urbana, el municipio muestra un patrón predominante de entre 1 y 2 horas de desplazamiento, a excepción del transepto hacia la Serranía del Perijá que en promedio llega a ser de hasta tres horas.

Con relación a los servicios públicos del área rural, el servicio de energía eléctrica tiene una cobertura del 95% en zonas veredales. Buena parte del cubrimiento se da con plantas fotovoltaicas. La cobertura del servicio de agua a nivel rural es inferior al 30%. Los acueductos veredales que existen en el municipio son Cascarillal, Los Tres Picos, Las Colonias, Los Estados, El Tormento y El Hoyo. Los residentes de estas áreas obtienen este recurso de quebradas y manantiales, empleando sistemas que involucran pozos y tanques de almacenamiento para llevar el agua a sus viviendas.

En lo que respecta a los servicios de internet y telecomunicaciones en el municipio, la cobertura en las zonas rurales es limitada, las instituciones educativas, centros de salud y entidades gubernamentales son las que en su mayoría tienen acceso a este servicio. En la parte rural se tiene cobertura aproximada del 60% de este servicio. El municipio cuenta con la presencia de un punto de atención del Banco Agrario, corresponsales bancarios y registraduría. Para los otros diferentes trámites la población debe dirigirse a municipios vecinos.

Las instituciones educativas en el municipio de Urumita son en total tres, con sedes educativas distribuidas en la zona urbana (2 instituciones) y en la zona rural (1 institución): Institución Educativa Técnica Agropecuaria de Urumita, Institución Educativa Técnica Inmaculada Liñán y Centro Educativo La Esperanza, respectivamente. En el sector privado cuenta con dos Instituciones educativas: Colegio Jardín de Urumita y Colegio Evangélico Maranatha (Alcaldia municipal de Urumita, 2020). El municipio no cuenta con sede del SENA, sin embargo, este hace presencia ofreciendo diferentes programas virtuales. A nivel salud cuenta con dos centros de salud, uno en el sector de Cascarillal y otro en La Esperanza.

En lo que respecta al suministro de agua para fines productivos, se han implementado sistemas de riego que conducen el agua desde las quebradas y nacimientos para ser utilizada en el riego de diferentes cultivos. En la siguiente tabla se precisa la información de los distritos de riego en el municipio.

Tabla 57. Distritos de riego y asociaciones beneficiarias presentes en el municipio de Urumita

Nombre del Distrito	Nombre de Asociación	Número de Familias	Cultivos
Marquezote	Asomarquezote	62	Yuca, Maíz, Frijol, Tomate, Patilla, Melón, Pasto, Plátano, Cacao, Café y Aguacate
Piñal	Asoelpiñal	16	Yuca, Maíz, Frijol, Tomate, Patilla, Melón, Pasto, Plátano, Cacao, Café, Aguacate, Habichuela, Repollo, Pancoger, Horticultura, Cría de especies menores

Fuente: UPRA (2023).

En el municipio de Urumita, la presencia de mujeres en el ámbito rural está predominantemente representada por aquellas de edad avanzada, mientras que los jóvenes muestran un menor interés en las actividades agropecuarias. La administración local ha promovido la formación de asociaciones como parte de sus esfuerzos por fomentar la colaboración. Una de las asociaciones más destacadas en el municipio es la conocida como La Asociación de Mujeres Cafeteras del Perijá - Amucafep, quienes se dedican a la producción del café. En los últimos años, el municipio de Urumita ha experimentado un crecimiento en el turismo comunitario gracias a la iniciativa liderada por Amucafep; esta propuesta busca potenciar el turismo rural comunitario de Urumita, permitiendo a los visitantes adentrarse en los cafetales para descubrir y disfrutar de la naturaleza y la cultura local. Este ha sido uno de los proyectos impulsados por un grupo de mujeres caficultoras, quienes han asumido un papel fundamental en la promoción del turismo en la región.

Por otro lado, en las zonas rurales las actividades económicas de las personas mayores están relacionadas principalmente con la agricultura, como la creación de huertas caseras y la ganadería. En el caso de los jóvenes rurales existe una limitada participación en programas relacionados con el desarrollo agropecuario del territorio. En cuanto a los jóvenes, después de terminar la secundaria muchos de ellos acceden a programas y educación superior en otros municipios, generando un déficit de personal calificado y desencadenando bajo relevo generacional para el desarrollo de actividades agropecuarias.

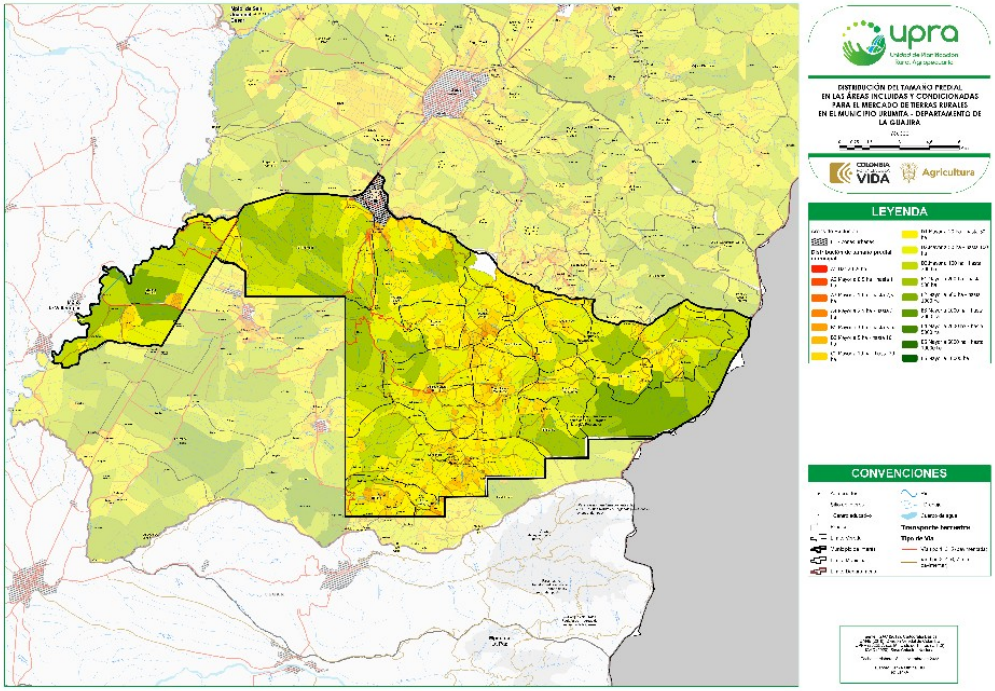
Finalmente, en relación al componente de seguridad, el municipio de Urumita presenta un nivel de riesgo Medio Bajo de acuerdo con el Índice de Riesgo de Victimización – IRV, según la Unidad Para las Victimas (UARIV, 2022).

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

El municipio de Urumita tiene una alta informalidad en la tenencia de la tierra, se estima que aproximadamente hasta el 75% de las negociaciones se hacen sin títulos formales (UPRA, 2020a)**,** lo que es consecuente con la existencia de falsa tradición predial, desactualización de la base catastral y falta de relación entre la información de catastro y registro. No obstante, los títulos que predominan en su mayoría son cartas-ventas, sanas posesiones, adjudicación, posesión, sucesión y algunas compraventas. Los tamaños de los predios son variados. En el sector agrícola, se manejan terrenos más pequeños que generalmente oscilan en el rango mayor a 10 hectáreas hasta 20 hectáreas. En contraste, en la zona de latifundios se encuentran propiedades con un tamaño promedio de alrededor de 500 hectáreas, donde se destacan las actividades agropecuarias.

Urumita se clasifica en la categoría ruralidad intermedia, caracterizándose por su importancia regional y el acceso a diversos bienes y servicios, adicionalmente, pese a considerarse con una cabecera municipal “menor” presenta alta densidad poblacional (más de 10hab/km^2) (DNP, 2014).

Figura 87. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Urumita



Fuente: UPRA (2023).

5.15.3. **Dimensión de ordenamiento territorial rural**

El municipio de Urumita al tener una población inferior a los 30.000 habitantes tiene como instrumento de ordenamiento territorial un Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT. Aunque el Acuerdo 023 de (2002) formaliza el EOT municipal, no se dispone de una copia del mismo. Por otro lado, en el año 2014 se publicó el Acuerdo N° 16 del 28 de diciembre de 2014 *"Por medio del cual se hace un ajuste excepcional al Esquema de Ordenamiento Territorial con la incorporación de suelo de expansión urbana al perímetro urbano",* el cual se encuentra debidamente formalizado.

Del mismo modo, en el año 2017 se emitió el Acuerdo 016 del 25 de octubre del (2017) "*Por el cual se realiza un ajuste excepcional al Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) del municipio de Urumita, La Guajira, para la incorporación al perímetro urbano de un predio localizado en suelo de expansión urbana, requerido para el desarrollo y construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario",* documento también formalizado.

En cuanto a las regulaciones normativas, el Esquema actual establece diversos usos permitidos para el suelo rural, como se detalla en la siguiente tabla.

Tabla 58. Usos del suelo rural del municipio de Urumita

Clases de Suelos	Área	Usos del Suelo	
		Permitido	Prohibido
Producción	Áreas de Producción Agrícola	Turismo	Instalaciones de alcantarillado Instalaciones de energía eléctrica Instalaciones de redes telefónicas Instalaciones de gas Hospitales
	Áreas de Producción Agrícola	Instalaciones de acueducto	
	Áreas de Producción Mixta	Servicios financieros y/o bancarios	
Protección	Área de Manejo Especial	Residencial Recreacional Comercial Industrial Protección Conservación	Turismo Instalaciones de acueducto Servicios financieros y/o bancarios Instalaciones de alcantarillado Instalaciones de energía eléctrica Instalaciones de redes telefónicas Instalaciones de gas Hospitales Centros de salud
		Recreativo Instalaciones de gas	
		Residencial Recreativo	
	Áreas para aprovechamiento y conservación del recurso hídrico	Comercial	Turismo Instalaciones de acueducto Servicios financieros y/o bancarios Instalaciones de alcantarillado Instalaciones de energía eléctrica Instalaciones de redes telefónicas Instalaciones de gas Hospitales Centros de salud
		Residencial	Turismo Instalaciones de acueducto Servicios financieros y/o bancarios Instalaciones de alcantarillado Instalaciones de energía

Clases de Suelos	Área	Usos del Suelo	
		Permitido	Prohibido
			eléctrica Instalaciones de redes telefónicas Instalaciones de gas Hospitales Centros de salud
	Áreas expuestas a Amenazas y Riesgos	Instituciones militares y de policía Comercial	Turismo Instalaciones de acueducto Instalaciones de alcantarillado Instalaciones de energía eléctrica Instalaciones de redes telefónicas
		Instituciones militares y de policía Comercial	
	Naturales	Instituciones militares y de policía Comercial	Turismo Instalaciones de acueducto Instalaciones de alcantarillado Instalaciones de energía eléctrica Instalaciones de redes telefónicas
		Instituciones militares y de policía Comercial	

Fuente: Alcaldía municipal de Urumita (Alcaldia municipal de Urumita, 2017).

Por otro lado, el municipio presenta conflictos relacionados con la sobreutilización y el uso inadecuado de suelos. Este problema surge debido a la dinámica de poblamiento que está estrechamente relacionada con el desarrollo de actividades agropecuarias. Como resultado de esto, se produce una alteración en la vocación de conservación de los suelos, que inicialmente estaban destinados a usos forestales.

5.15.4. Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario

La producción agropecuaria en el municipio de Urumita se diversifica en varios renglones productivos. En las zonas altas del municipio como La Duda, Sierra Negra, El Tormento, La Esperanza, El Piñal y Cierra Montaña baja se cultiva café, plátano, aguacate, así como frutales de clima frio (lulo, tomate). En sectores como El Piñal, el Tormento y La Esperanza se observan a su vez cultivos de cacao.

En la parte plana cerca de la carretera principal se encuentran usos mixtos de ganadería y agricultura, con cultivo de hortalizas, plátanos, maíz y pastizales.

Los productos agrícolas que se obtienen en el municipio de Urumita tienen como principales destinos los municipios vecinos, incluyendo las ciudades de Valledupar (Cesar), Bucaramanga (Santander) y Montería (Córdoba). Para el caso del café, este se vende directamente a la federación de cafeteros, mientras que el cacao es adquirido por

intermediarios o, en ocasiones, se comercializa a la Asociación de Cacaoteros e incluso se vende a la compañía nacional de chocolates ubicada en Valledupar (Cesar). Cabe mencionar que los productos no destinados a la venta se utilizan para el autoconsumo.

Los productos agrícolas más significativos en esta región se detallan en la siguiente tabla para su referencia.

Tabla 59. Área y rendimiento de los principales cultivos en Urumita

CULTIVO	ÁREA COSECHADA Ha/año	RENDIMIENTO Ton/Ha
Maíz	240,00	2,00
Frijol	74,00	0,80
Maíz	30,00	2,00
Ahuyama	24,00	8,00
Tomate	11,60	9,00
Ají	7,50	6,00

Fuente: UPRA (UPRA, 2022a)

Entre los aspectos positivos a destacar, el municipio cuenta con tierras sumamente fértiles y una abundante disponibilidad de recursos hídricos. Además, su ubicación geográfica, que abarca varios pisos térmicos, ha beneficiado la producción agrícola al permitir la diversificación de productos. A su vez, al considerar la cercanía que tiene Urumita con el municipio de Villanueva, La Jagua del Pilar, y Valledupar (Cesar), ha favorecido la distribución de los productos que se generan al interior de En cuanto a la ganadería, esta actividad se desarrolla de manera extensiva en el municipio. En Urumita se encuentran productoras de leche de renombre, y entre las más destacadas se encuentran Colanta y Cicolac. Estas empresas desempeñan un papel fundamental en la recolección, procesamiento y distribución de productos lácteos en la región, contribuyendo significativamente a la economía local y nacional.

Otras líneas productivas que se encuentran en el municipio son la caza, la silvicultura y pesca, las cuales se encuentran en pequeña escala desempeñando un papel fundamental en la subsistencia de las familias locales y contribuyendo a garantizar la seguridad alimentaria de la comunidad.

Los costos de establecimiento del cultivo del café oscilan entre los $9.000.000 a $12.000.000 los tres primeros años, el cultivo de cacao en alrededor de los $9.000.000 y el cultivo de aguacate está entre los $8.000.000 - $9.000.000. Estos cultivos se siembran de manera asociada con el cultivo de plátano.

Dentro de los cultivos forestales, se destacan principalmente especies como el roble, cedro, melina y guayacán, las cuales son apreciadas por su valor maderero.

En el municipio existen varias queseras, pero cabe señalar que algunas de ellas aún no cuentan con certificación oficial. Entre las queseras certificadas se destaca Colanta, que disponen de sus propias plantas de transformación y centros de almacenamiento.

En el municipio de Urumita se han establecido formalmente varias asociaciones, la mayoría de ellas relacionadas con actividades agropecuarias. Entre las más destacadas se encuentra Asociación de Mujeres Campesinas, Negras e Indígenas de Urumita -

AMUCNIUR, Asociación de Productores Agropecuario de Urumita y la Asociación de Mujeres Cafeteras del Perijá – AMUCAFEP dedicadas a las líneas agropecuarias.

Según lo informado en la entrevista realizada a los profesionales de la alcaldía de Urumita, el jornal libre en el municipio está entre $35.000 - $40.000 jornada completa (ocho horas). No obstante, el jornal gravado está en entre $25.000 - $30.000 jornada completa.

Finalmente, actualmente no se registra presencia de grupos armados al margen de la ley, los cultivos ilícitos fueron erradicados y los campesinos abandonaron estas actividades productivas o iniciaron diferentes procesos productivos.

5.15.5. **Dimensión económica**

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

Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía quebrada, con pendientes clase f (50-75%), con valores potenciales de 19 a 26 puntos, el sector se encuentra localizado en la parte oriental del municipio, con vías regulares, suelos aptos para usos pecuarios.

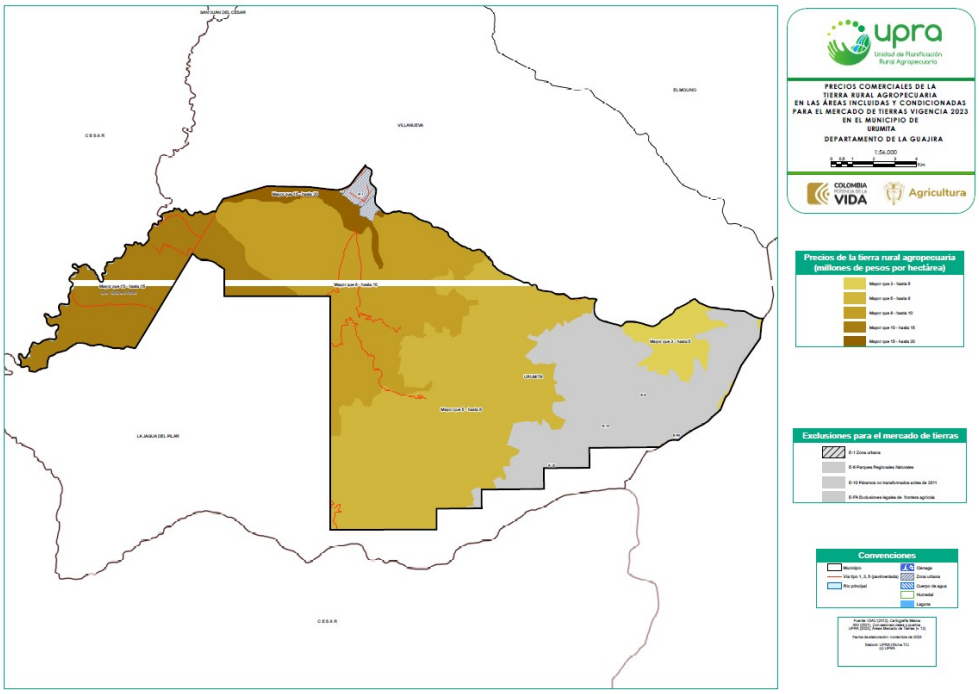
Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía quebrada, con pendientes clase f (50-75%), con valores potenciales de 19 a 26 puntos, estos terrenos presentan erosión y susceptibilidad a la pérdida de suelo, se encuentran ubicados en la parte oriental del municipio, con vías regulares, suelos aptos para la agricultura y ganadería.

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografía en su mayoría quebrada, con pendientes clase f (50-75%), con valores potenciales de 27 a 34 puntos, es importante señalar que estos suelos son propensos a la erosión y presentan susceptibilidad a la pérdida de suelo, se encuentran ubicados en la parte central del municipio, con buenas vías de acceso, suelos aptos para la agricultura y ganadería.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografías planas y Moderadamente inclinadas, con pendientes clase a (0-3%) y c (7-12%), con valores potenciales de 53 a 58 puntos, estos terrenos son susceptibles a la pérdida de suelo y experimentan una erosión moderada, así mismo, presentan salinidad y sodicidad se encuentran ubicados en la parte occidental del municipio principalmente sobre la vía que conduce del municipio de Urumita al municipio de Villanueva donde los valores pueden ser mayores, cuenta con buenas vías de acceso, suelos aptos para la agricultura y ganadería.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Son tierras con topografías planas, con pendientes clase a (0-3%), con valores potenciales de 64 a 69 puntos, se encuentra ubicado en la periferia de la cabecera municipal, este sector es atravesado por la ruta 49 que conduce hacia la capital Riohacha, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado de conservación, suelos aptos para la agricultura y ganadería.

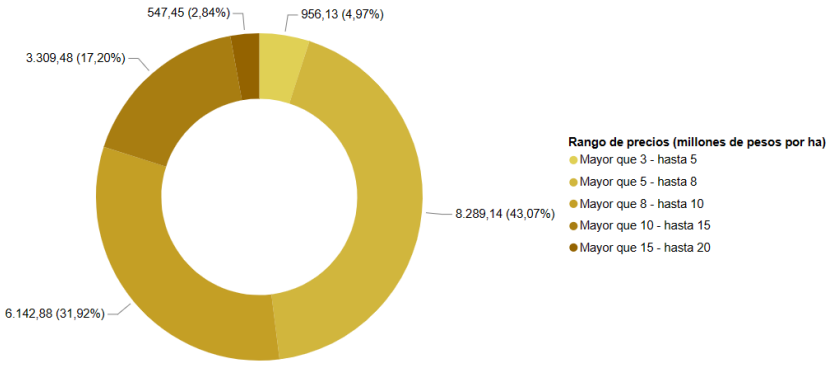
Figura 88. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Urumita



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente grafica estadística muestra el rango de precios comerciales de la tierra en el municipio de Urumita, donde el rango de precio predominante es mayor que 5 hasta 8 millones por hectárea con un 43,07% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 89. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Urumita.



Fuente: UPRA (2024).

Tabla 60. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Urumita

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	956,13	El Vilvancito, La Montaña	19 a 26 puntos	Entre 3 y 4 horas	Mayor a 50 hasta 100 hectáreas	Agrícola y pecuario
Mayor que 5 hasta 8	8.289,14	El Piñal, Sierra Montaña, Tierra Nueva, Tres Picos, La Esperanza, El Tirol, La Duda (Aguas Arriba), Las Colonias.	19 a 26 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 20 hasta 50 hectáreas	Agrícola y pecuario
Mayor que 8 hasta 10	6.142,88	El Pedregal, El Tormento (Anís)	27 a 34 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 20 hasta 50 hectáreas	Agrícola y pecuario
Mayor que 10 hasta 15	3.309,48	Laguna del Pilar, Rio Seco	53 a 58 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 100 hasta 200 hectáreas	Agrícola y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	547,45	Potrerillo, Pie del Cerro, Cabecera municipal	64 a 69 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 100 hasta 200 hectáreas	Agrícola y pecuario

Fuente: UPRA (2024)

Referente al tema de arriendo de tierras en el municipio para el desarrollo de actividades agropecuarias, la consulta refleja que es una modalidad que se practica en la zona, sin que sea de una manera formal en todos los casos.

Tabla 61. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Urumita.

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Periodo	Observaciones
Agrícola	$500.000 - $600.000	ha	Año	Para cultivos agrícolas como: plátano, malanga, yuca.
Pecuario	$15.000 - $20.000	Cabeza	Mensual	Precio de arriendo por cabeza de ganado mensual.

Fuente: UPRA (2023).

5.15.6. Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Urumita

El mercado de tierras en el municipio de Urumita se ve fuertemente marcado por la cercanía a la cabecera municipal, por la productividad de la tierra y por el acceso a los predios, donde los precios comerciales en el municipio por lo general se elevan en la medida en que las tierras cumplan como mínimo con una de estas condiciones, es decir, a mayor distancia y menor calidad de vías el valor del suelo disminuye considerablemente.

El municipio presenta problemáticas respecto a la informalidad de los predios, la tasa estimada de predios en condición de informalidad es de aproximadamente el 68%, primando la figura de falsa tradición. Esta situación ha generado dificultades a la hora de acceder a créditos por parte de los productores y la afectación de los ingresos propios del municipio. De manera similar, la desactualización catastral dificulta la compra de tierras no solo para los temas de restitución de tierras, sino también para la ejecución de proyectos para el mismo beneficio del municipio.

Por otro lado, la proximidad geográfica del municipio de Urumita con municipios como Villanueva (La Guajira), La Jagua del Pilar (La Guajira) y la ciudad de Valledupar (Cesar), ha desempeñado un papel crucial en el crecimiento económico de esta región. Esta cercanía brinda acceso directo a una variedad de servicios comunitarios, educativos, institucionales y económicos. Además, los productos cultivados en el municipio se distribuyen principalmente a estas jurisdicciones. Este factor se presenta como una ventaja significativa para posibles inversiones futuras en el municipio, ya que, a pesar de contar con tierras fértiles, su ubicación cercana al departamento del Cesar beneficia el mercado de tierras.

La economía de la zona rural del municipio de Urumita se basa en diversas líneas productivas. En el ámbito agrícola, se destaca la producción de cultivos como maíz, café, aguacate, frijol, cacao, limón, lulo, naranja, mango, papaya, plátano, ají, yuca, arracacha, malanga, entre otros. Además, la avicultura y piscicultura se practican principalmente para el autoconsumo. Finalmente, otra actividad económica importante en el municipio es la ganadería de doble propósito.

5.16. Dinámica del mercado de tierras en el municipio de Villanueva

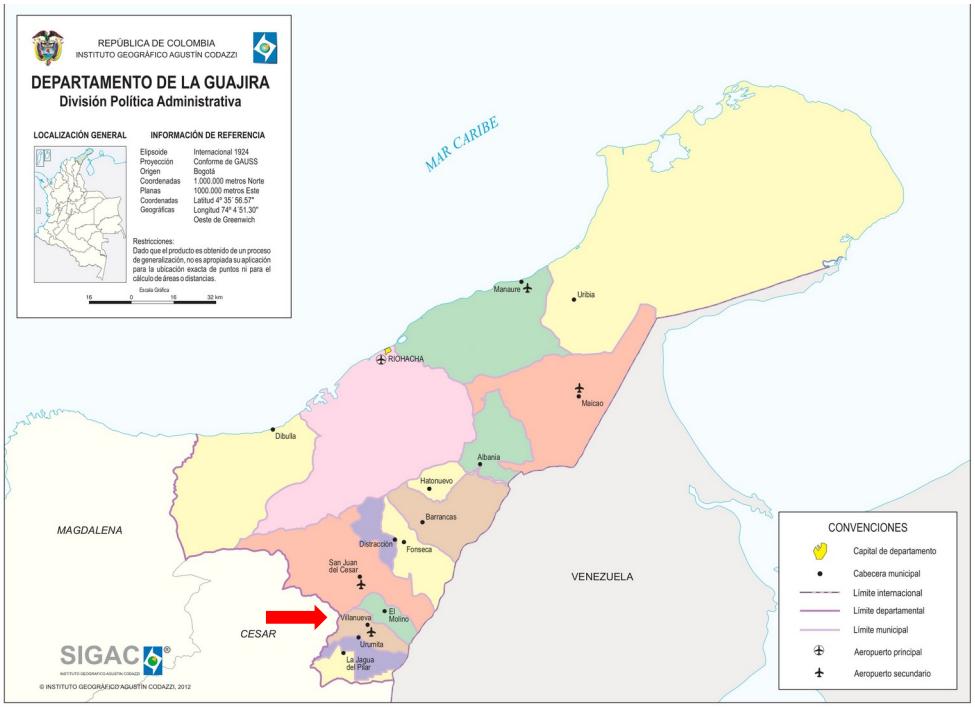
5.16.1. Dimensión contextual

Villanueva es un municipio localizado en el departamento de La Guajira, a tres (03) horas de Riohacha, en un recorrido aproximado de 127,9 kilómetros. En cuanto a su ubicación geográfica, el municipio se encuentra situado al sur del departamento. Villanueva limita al norte con los municipios de San Juan del César y El Molino, al sur con el municipio de Urumita, al occidente con el municipio de Urumita, y por el oriente con el municipio de El Molino.

La población ajustada del municipio de Villanueva según el DANE, Censo Nacional de Población y Vivienda 2018, es de 28.346 habitantes, de los cuales 26.488 viven en la cabecera para 93% y 1.858 viven en la zona rural dispersa o sea el 7%. Los centros poblados del municipio se dedican principalmente a la actividad agropecuaria y tienen una relación estrecha con el campo (DANE, 2018).

De las características físicas del territorio se destaca que aproximadamente el 60% del área total del municipio corresponde a una topografía quebrada y el 40% restante a suelos relativamente planos. La región sur se caracteriza por su estrecha relación con la serranía del Perijá y cercana ubicación al Cerro Pintao, esté último es considerado como la segunda fábrica de agua dulce en la costa atlántica y asimismo es el último páramo septentrional de la cordillera Oriental (UNGDR, 2022, p. 13).

Figura 90. Mapa de localización municipio de Villanueva



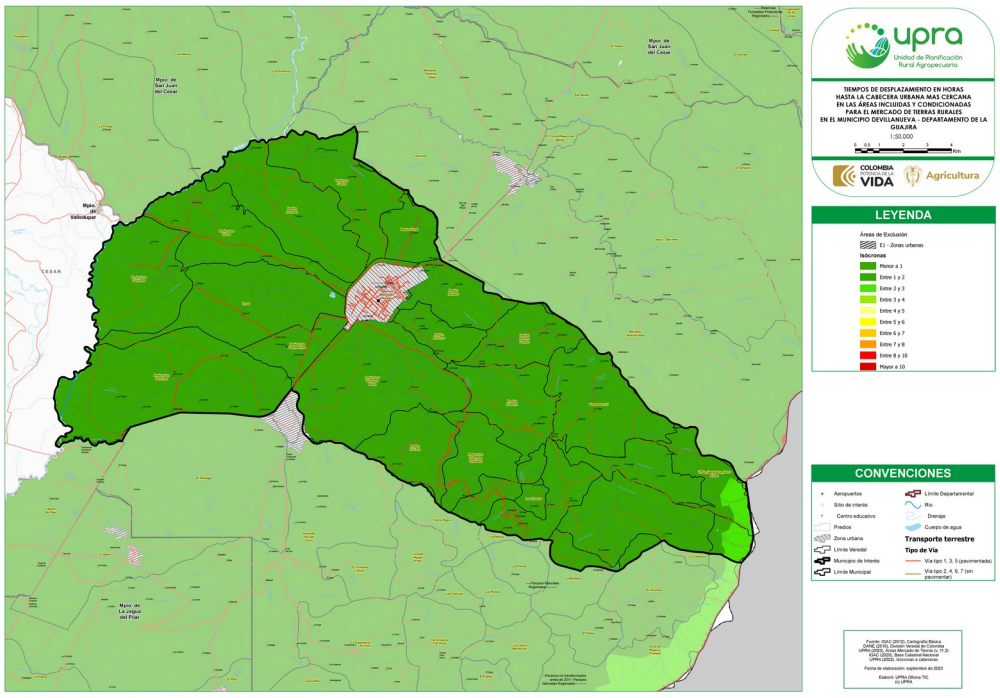
Fuente: IGAC (IGAC, 2012)

El municipio de Villanueva de acuerdo con la clasificación de Holdridge se encuentra dentro de Bosque seco tropical (bs-T). Se encuentra a una altitud de aproximadamente 235 metros sobre el nivel del mar. La temperatura promedio en Villanueva varía entre los 18° y 30° grados Celsius a lo largo del año. Es de anotar que en el municipio se presentan alturas que van desde los 300 m.s.n.m hasta los 1800 m.s.n.m. Tiene una extensión de 270,00 km2 y una población de 28.346 habitantes.

De conformidad con el plan de desarrollo municipal 2020 - 2023 la división política del municipio comprende 1 centro poblado (Los Zanjones), no tiene corregimientos ya que sus corregimientos ahora son municipios: El Molino, La Jagua del Pilar y Urumita. Cuenta con 16 veredas (El Horno, El Llano, El Morro, Juncalito, Las Flores parte baja, Los Guamachitos, Los Quemaos Ondulado, Los Quemaos Plano, Los Zanjones, Nolasco, Potrero Grande, san Jerónimo, Tunal, Eneal, La sarita, Orozul) (Alcaldía municipal de Villanueva, 2020, p. 70). Presenta un área de 27.000 hectáreas, lo que representa el 1,27% del área departamental.

El sector más lejano y de más difícil acceso es Cerro Pintao, un habitante desde el perímetro urbano del municipio de Villanueva puede tardar aproximadamente entre tres (3) y cuatro (4) horas por la dificultad de acceso.

Figura 91. Mapa de tiempos de desplazamiento en horas desde cualquier punto rural a la zona urbana más cercana en Villanueva



Fuente: UPRA (2023).

Los demás corregimientos y veredas presentan fácil acceso y a distancias que varían entre 1 y 2 horas. Tal como se ilustra en el mapa de isócronas, en las veredas más cercanas al casco urbano predominan tiempos de desplazamientos menores a una (1) hora.

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

Respecto de los servicios públicos en las zonas de corregimiento presentan coberturas de acueducto en un 20,00% y energía eléctrica del 80,00%. En las áreas rurales el agua potable se maneja a través de represas, pozos profundos, tanques elevados y directamente de los ríos o de las quebradas. Sin embargo, la mayoría de las cabeceras corregimentales carecen de un sistema de acueducto organizado. Según datos del Plan de desarrollo, la cobertura del servicio de acueducto en el área rural de Villanueva es de 20,00% (Alcaldía municipal de Villanueva, 2020, p. 149) y las principales fuentes de abastecimiento de agua diferentes al acueducto son las represas en las fincas, los caños y los ríos locales. En cuanto a la conectividad de internet en el perímetro rural se adolece de este servicio.

El municipio cuenta con la presencia institucional del Banco Agrario, operadores bancarios de Bancolombia, BBVA, ICA, Corpo Mojana, Comité de Ganaderos, Federación de Arroceros, Fenalce, la Autoridad Nacional de Acuicultura y Pesca - AUNAP, Universidad de Sincelejo, Sena, Notaría, en cuanto a la Oficina de Registro de instrumentos Públicos y Registraduría Nacional del Estado Civil hay que desplazarse al municipio de Agustín Codazzi.

Aunque no existe un distrito de adecuación de tierras establecido, se viene desarrollando el proyecto de la construcción de un mini distrito de riego denominado Los Quemaos, el cual ayudará a solventar esta problemática en una región importante del municipio y se espera que impulse el desarrollo de actividades agropecuarias.

No existen asociaciones de mujeres, existen algunas asociaciones veredales encaminadas a la producción de café, pero no todos los integrantes son del género femenino. En cuanto a los jóvenes rurales aquellos que logran terminar el Bachillerato acceden a realizar niveles técnicos pensando más en el trabajo minero que en lo poco atractivo de la actividad agropecuaria, por lo que se puede afirmar que no hay relevo generacional aunado al conflicto armado que se hace presente en algunas zonas del territorio municipal.

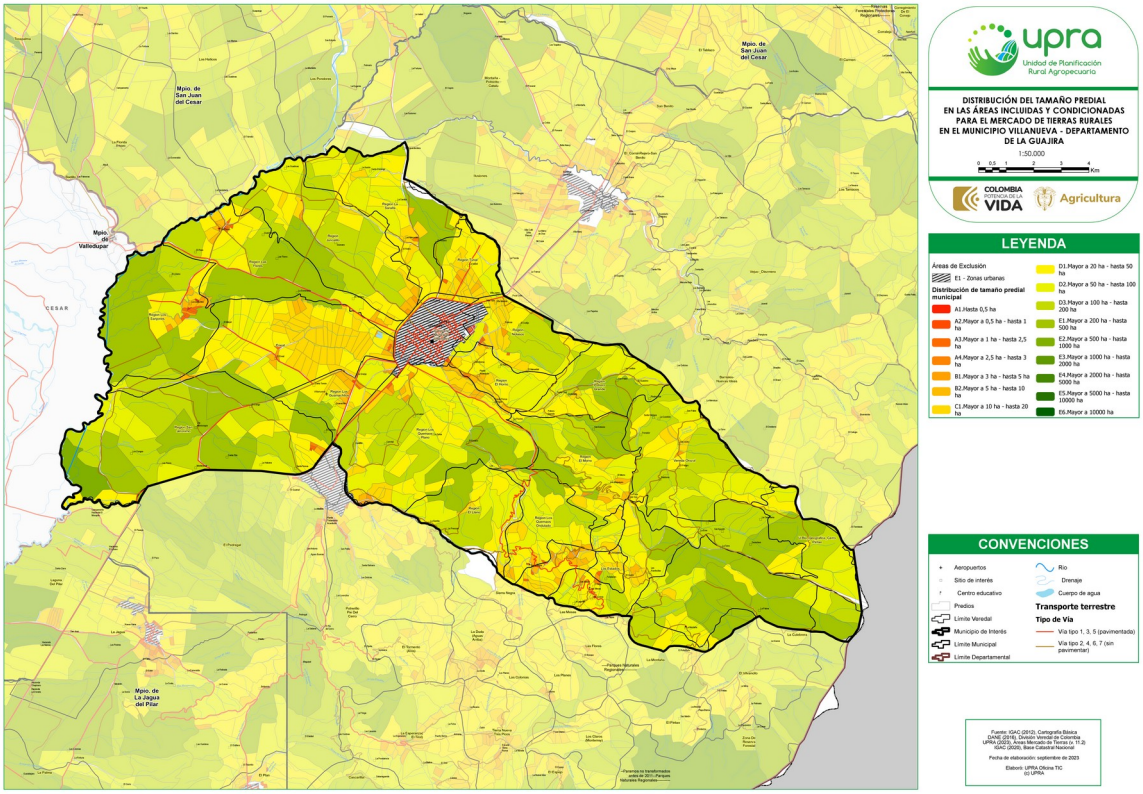
Finalmente, en relación con el índice de Riesgo de Victimización, que articula y sintetiza la información relacionada con el riesgo de violaciones a la vida, libertad, la seguridad, la integridad personal y la libertad de movilidad territorial por parte de sus habitantes y visitantes lo que se infiere es un riesgo moderado que los demás municipios de la región ya que presenta un riesgo medio Bajo (UARIV, 2022, p. 5).

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

Los campesinos son propietarios en promedio de 10 a 20 hectáreas de tierra. La informalidad en la tenencia de la tierra se encuentra en el rango entre el 50% y el 75% y predominan las transacciones con la figura llamada carta venta (UPRA, 2020, p. 10).

De conformidad con la distribución de tamaño predial de la UPRA existen áreas prediales incluso mayores de 100 hectáreas, no obstante, es importante anotar que la última actualización catastral rural del municipio es del año 2005.

Figura 92. Mapa de distribución de tamaño predial en el municipio de Villanueva



Fuente: UPRA (2023).

5.16.3. **Dimensión de ordenamiento territorial rural**

Mediante el Acuerdo 020 de 2002 “por medio del cual se adopta el plan básico de ordenamiento territorial del municipio de Villanueva”, se establecen los siguientes usos del suelo rural:

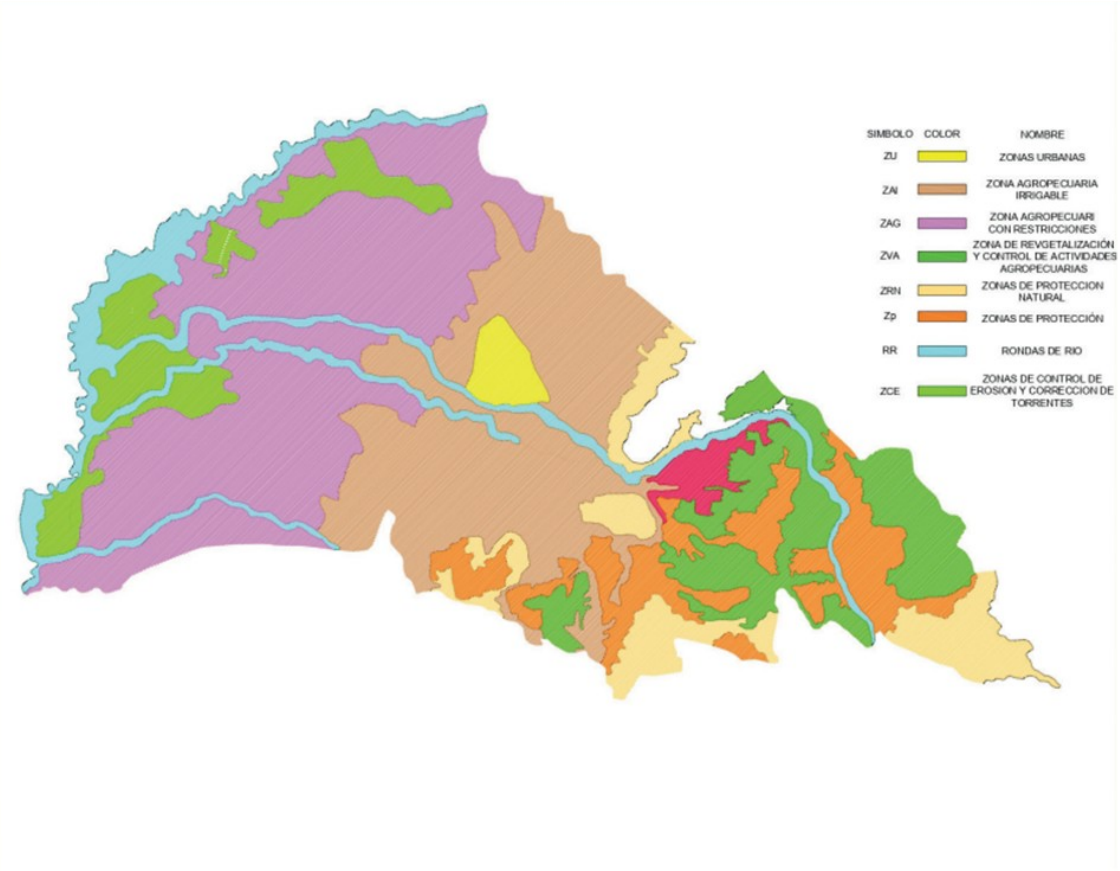
Tabla 62. Usos del suelo rural del municipio de Villanueva

Categoría de Uso	Uso Principal	Uso Complemerntario	Usos Restringidos	Usos prohibidos
Agricultura Con Tecnología Apropiada	Agrícola	Cultivos transitorios y semipermanentes	Ganadería Parcelación para condominios	Minería, Industria de ningún tipo.
Agricultura Semi Mecanizada	Agrícola	Cultivos transitorios y semipermanentes	Ganadería Parcelación para condominios	Minería, Industria de ningún tipo.
Zona Pecuaria	Se implementarán	Ganadería	Cultivos transitorios y	Minería, Industria de

Categoría de Uso	Uso Principal	Uso Complemerntario	Usos Restringidos	Usos prohibidos
Intensiva	sistemas silvo pastoriles, barreras vivas, rotación de potreros		semipermanentes	ningún tipo.
Zona Pecuaria Semi Intensiva	Se permiten cultivos limpios, semi limpios, densos y arreglos agro forestales Se implementarán prácticas de agricultura orgánica, aplicación de abonos verdes	Sistemas Silvo Pastoriles	Cultivos transitorios y semipermanentes	Minería, Industria de ningún tipo.
Areas de Conserva-ción y protección	Áreas de manejo especial Áreas para aprovechamiento y conservación del recurso hídrico Áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales	Zonas de protección y conservación hídrica	Protector Productor	Minería, Industria de ningún tipo. Actividad Agropecuaria
Parque regional Cerro Pintao	Conservación, preservación, recuperación y control -Investigación, educación -Recreación pasiva	Zonas de conservación únicamente	Protector Productor	Minería, Industria de ningún tipo. Actividad Agropecuaria

Fuente: Alcaldía municipal de Villanueva (2002)

Figura 93. Mapa de usos principales del suelo rural del municipio de Villanueva



Fuente: Alcaldía municipal de Villanueva (Alcaldía municipal de Villanueva, 2002)

La economía del municipio de Villanueva depende de la actividad agropecuaria. No se presenta actividad minera en el Municipio y la industrial no se considera un factor que genere conflicto toda vez que en el municipio no se están desarrollando actividades de este tipo.

En cuanto al turismo el municipio no cuenta con infraestructura turística, aunque se presentan de manera dispersa algunas casas de campo. En el suelo suburbano no se presentan parcelaciones y viviendas campestres, 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.

En el municipio no se presenta conflicto con la minería y no existen proyectos de hidrocarburos que generen regalías para el desarrollo social y productivo.

5.16.4. **Dimensión de ordenamiento productivo agropecuario**

El municipio de Villanueva cuenta con 730 unidades rurales de producción, de los cuales 672 son Unidad Productora Agropecuaria - UPA para un 92,10% del total y 58 son Unidad Productora No Agropecuaria - UPNA para un 7,90% que son utilizadas para la agricultura en un 39% y para la ganadería en el 61% (Alcaldía municipal de Villanueva, 2020).

En la parte alta los principales cultivos son el café, plátano, aguacate, arracacha, malanga, guineo, dominico, hortalizas, frutales (naranja, tomate de árbol, lulo, curuba y mora). La producción de café ha venido disminuyendo debido a las constantes oscilaciones del precio interno y otros cultivos como el aguacate, han disminuido por problemas fitosanitarios y también por falta de renovación de los cultivos (Alcaldía municipal de Villanueva, 2020).

El impacto en los recursos naturales se presenta debido a la tala indiscriminada de bosques que posteriormente son utilizados para ganadería extensiva. Esta es una de las formas de colonización, y las causas pueden ser diversas. Los intensos y prolongados veranos hacen necesaria la implementación de bancos de proteínas y la siembra de forrajes en la época de lluvias con el fin de henificarlo. La recolección de estos forrajes requiere la utilización de maquinaria y equipos, como también para otras actividades en el campo, pero solamente el 42,40% de la Unidades de Producción Agropecuarias del municipio, tienen acceso a este tipo de herramientas para la producción (Alcaldía municipal de Villanueva, 2020, p. 102).

De todo el territorio municipal solamente 1.020 hectáreas (3,92% Cerro Pintao) hacen parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP), cuando casi que al 85% (22.137 ha) del área territorial presenta amenazas por fenómenos hidrometereológicos, es decir, asociada a movimientos en masa, inundaciones lentas y flujos torrenciales (Alcaldía municipal de Villanueva, 2020).

Los productos cosechados en el municipio se acopian y se comercializan en mercados externos de ciudades como Valledupar y el municipio de Manaure Balcón del César. De igual manera en la cabecera municipal de La Jagua del Pilar se comercializan algunos excedentes de la producción.

El valor del jornal para actividades agropecuarias es de $30.000 a $40.000 si es libre en horario de 7 a 12 pm.

Tabla 63. Área y rendimiento de los principales cultivos en Villanueva

CULTIVO	ÁREA COSECHADA ha/año	RENDIMIENTO Ton/ha
Café	533,33	0,74
Maíz Blanco Tradicional	186,00	1,00
Maíz Amarillo Tradicional	170,00	1,00
Yuca consumo en fresco	82,00	12,00
Plátano consumo interno	69,00	5,00
Palma de aceite	64,00	1,80
Frijol	42,00	1,00
Mango demás variedades	34,00	5,00
Aguacate demás variedades	21,00	4,00
Tomate de árbol	18,00	5,00
Lulo	17,00	5,00
Malanga, Achín, Yota, Papa China, Bore	16,00	12,00
Cacao	15,00	0,60
Naranja demás variedades	11,00	4,00
Maracuyá	6,00	6,00
Tomate	3,00	10,00
Limón demás variedades	2,50	2,00

Ahuyama	1,00	5,00
Ají	1,00	5,00
Patilla	1,00	6,00

Fuente: UPRA (UPRA, 2022a).

5.16.5. **Dimensión económica**

Los rangos definidos en el municipio son los siguientes:

Mayor que 3 hasta 5 millones de pesos por hectárea: Corresponde a las zonas aledañas a la zona de reserva en el sector “Cerro Pintao”, el acceso se da principalmente por medio terrestre en vías de tercer orden hasta cierto punto, de ahí en adelante se utiliza tracción animal para el ingreso de insumos y la extracción de los productos de los cultivos a la cabecera municipal, con tiempos de desplazamiento desde el casco urbano hasta dos 02 y tres 03 horas, valores potenciales de 23, se presentan cultivos de café, mora, lulo, maracuyá, aguacate y plátano. Principalmente en las veredas de Orozul y Los Estados ubicadas en el costado oriental del Municipio.

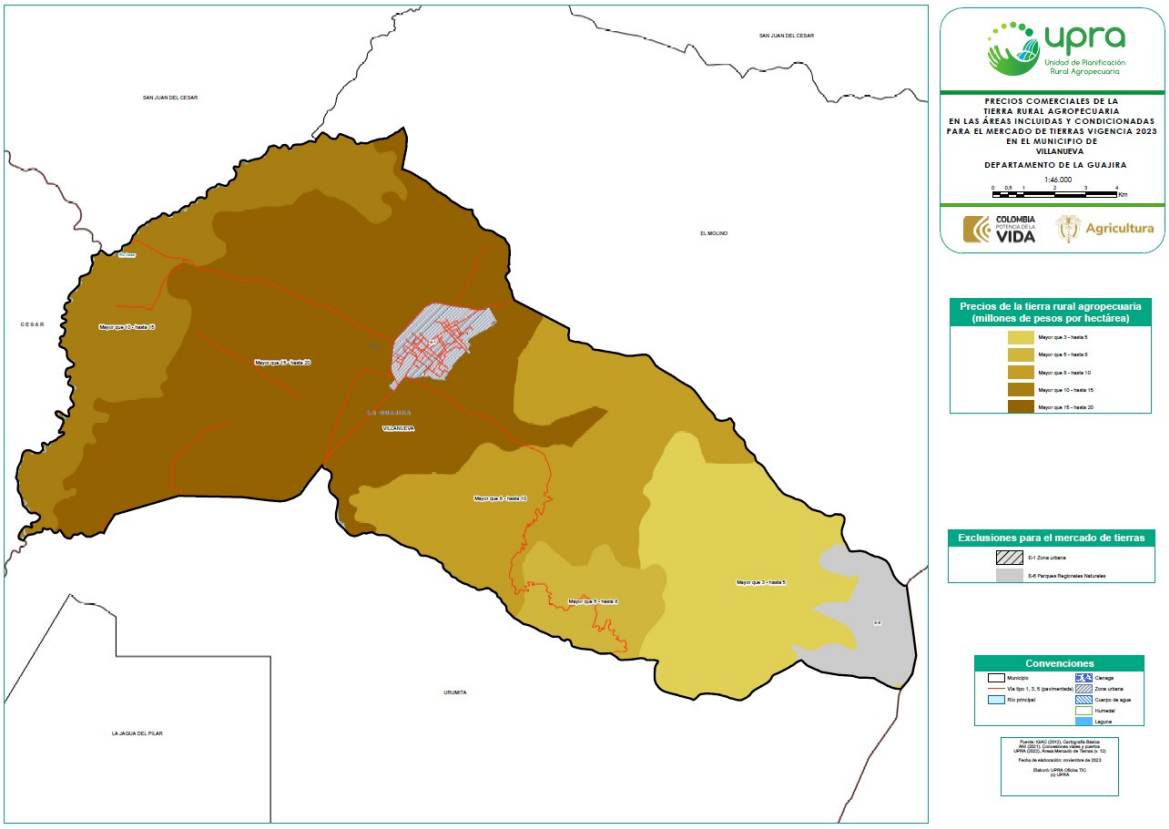
Mayor que 5 hasta 8 millones de pesos por hectárea: Corresponde a las zonas aledañas a la zona de reserva en el sector “Los estados”, el acceso se da principalmente por medio terrestre en vías de tercer orden para el ingreso de insumos y la extracción de los productos de los cultivos a la cabecera municipal, con tiempos de desplazamiento desde el casco urbano menores a 1 horas, valores potenciales de 23, se presentan cultivos de café, mora, lulo, maracuyá, aguacate y plátano. Principalmente en las veredas de Los Estados ubicadas en el costado oriental del Municipio. El mayor valor en relación con la zona anterior se debe a que cuenta con una mejor conectividad vial y a su cercanía con el casco urbano.

Mayor que 8 hasta 10 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía escarpada, difícil acceso, vías en regular y mal estado de conservación, con tiempos de desplazamiento desde el casco urbano entre una (01) y dos (02) horas en promedio, valores potenciales mayores de 30. Principalmente en las veredas: Región del Morro, Región Potrero Grande y Región Quemaos Ondulado en el costado oriental del casco urbano del Municipio.

Mayor que 10 hasta 15 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía plana, se ubica en el límite occidental del municipio, las vías para el acceso a esta zona son terciarias y se encuentran en regular y mal estado de conservación, valores potenciales mayores de 49, esta zona está ubicada en el costado occidental del municipio. Abarca principalmente las veredas: Región Los Sajones y Región La sarita, este rango lo que marca la diferencia es la accesibilidad ya que se encuentra a una (01) hora en promedio del casco urbano.

Mayor que 15 hasta 20 millones de pesos por hectárea: Zonas de topografía plana, se ubica en el sector aledaño al casco urbano del municipio, las vías para el acceso a esta zona son terciarias y se encuentran en regular estado de conservación, valores potenciales mayores de 55, esta zona está ubicada en el costado occidental del municipio. Abarca principalmente las veredas: Región Juncalito, Región Las Flores, Región Tunal, Eneal, Región Los Guamachitos y Región San Jerónimo, este rango lo que marca la diferencia es la accesibilidad ya que se encuentra a menos de una (01) hora en promedio del casco urbano.

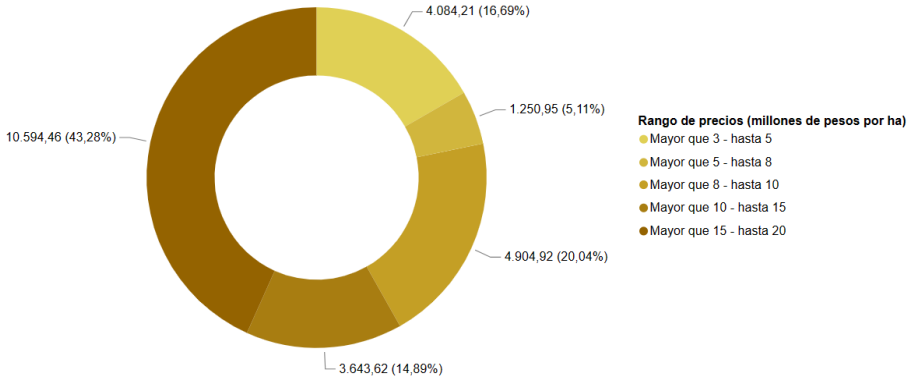
Figura 94. Mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural en Villanueva



Fuente: UPRA (2023).

La siguiente grafica muestra que el rango predominante es mayor que 15 hasta 20 millones por hectárea con un 43,28% de las áreas incluidas y condicionadas en el mercado de tierras.

Figura 95. Distribución del área en hectáreas de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en Villanueva.



Fuente: UPRA (2024).

Tabla 64. Descripción de los rangos de precios comerciales de la tierra rural en el municipio de Villanueva

Rango de precio (millones de pesos / hectárea)	Área (ha)	Veredas	Rangos de Valor potencial predominante	Tiempos de desplazamiento predominante	Tamaño promedio predominante por cantidad de predios	Uso actual predominante
Mayor que 3 hasta 5	4.084,21	Veredas de Orozul y Los Estados	19 a 26 puntos	Entre 2 y 3 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 5 hasta 8	1.250,95	Vereda Región Quemaos Ondulado pertenece al costado sur de la vereda	19 a 26 puntos	Entre 1 y 2 horas	Mayor a 20 ha hasta 50 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 8 hasta 10	4.904,92	Región del Morro, Región Potrero Grande y Región Quemaos Ondulado en el costado oriental del casco urbano del Municipio.	27 a 34 puntos	Menor a 1 hora	Mayor a 50 ha hasta 100 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 10 hasta 15	3.643,62	Región Los Sajones y Región La sarita	47 a 52 puntos	Menor a 1 hora	Hasta 0,5 ha	Agrícola y pecuario
Mayor que 15 hasta 20	10.594,46	Región Juncalito, Región Las	53 a 58	Menor a 1 hora	Mayor a 10 ha	Agrícola y pecuario

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
		Flores, Región Tunal, Eneal, Región Los Guamachitos y Región San Jerónimo	puntos		hasta 20 ha	

Fuente: UPRA (2024).

En el municipio existe oferta para el arrendamiento de tierras rurales, para actividades pecuarias enfocadas en la ganadería.

Tabla 65. Descripción del canon de arrendamiento de la tierra rural en el municipio de Villanueva.

Uso	Canon de arrendamiento	Medida	Período	Observación
Pecuario Ganadería	De $ 40.000 a $ 45.000	Unidad	mensual	El valor es aplicable a una vaca con su cría
Pecuario Ganadería	De $ 30.000 a $ 35.000	Unidad	mensual	El valor es aplicable a una vaca sin cría o a un macho.

Fuente: UPRA (2023).

5.16.6. **Conclusiones de la dinámica del mercado de tierras rurales en Villanueva**

En Villanueva el mercado de tierras rurales esta diferencialmente marcado por la facilidad o dificultad de acceso a los sectores rurales, los suelos en general son de buenas condiciones agrologicas.

En cuanto a la actividad agropecuaria, cabe mencionar que la principal actividad es la agrícola, cuyo principal cultivo es el café, seguido de renglones productivos como la yuca, el maíz, fríjol, malanga y plátano. En cuanto al sector pecuario el principal renglón es ocupado por la cría y levante de ganado bovino.

Los valores de la tierra están ligados a la clase de suelo y a la producción agropecuaria y sobre ellos nos influyen factores externos como la minería, el turismo y la industria.

Otro aspecto importante dentro del mercado de tierras es la ubicación y la accesibilidad, es decir, la lejanía al casco urbano y el estado de conservación de las vías, a mayor distancia y menor calidad de vías el valor del suelo disminuye considerablemente. Sobre las principales vías de acceso al municipio (pavimentadas), los predios con frente a estas vías cuentan con valores superiores a los rangos determinados los cuales no se espacializaron por la escala del estudio.

A la fecha de la investigación, en el municipio de Villanueva el orden público es estable, (aunque en algunas zonas se presenta el conflicto armado), este factor que influye de manera positiva en la valoración por hectárea de las tierras.

6. Conclusiones

La caracterización del mercado de tierras del departamento de La Guajira, permite diferenciar dos zonas: alta y baja Guajira.

La baja Guajira se caracteriza por tener áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras con buena capacidad productiva (valores potenciales entre 53 y 58 puntos), condiciones favorables para el acceso (tiempos de desplazamiento menor de 1 hora hasta el principal centro poblado), con infraestructura de adecuación de tierras para riego, cercanas a centros de comercio, procesamiento y consumo como Valledupar (Cesar).

De otro lado, la alta Guajira, tiene una menor disponibilidad de áreas para el mercado de tierras y enfrenta mayores desafíos para el desarrollo de actividades agropecuarias debido a que sus suelos tienen una menor capacidad productiva y mayores limitaciones.

En el mercado de tierras de La Guajira, el estado de las vías terciarias es uno de los principales factores que determinan el precio de la tierra en la medida que limita el acceso a mercados de comercialización, transformación y abastecimiento. De otro lado, dentro de la red vial del departamento, algunas zonas cuentan con vías de orden nacional que favorecen el acceso a centros de acopio en menores tiempos y menor costo.

Las condiciones de orden público en el departamento afectan la economía de la región y al mismo tiempo el mercado de tierras en la medida en que puede existir oferta inmobiliaria para el desarrollo de actividades productivas pero la demanda es muy baja.

El precio de la tierra varía de acuerdo con los tamaños prediales. En especial en el número de predios que presentan extensiones menores a 2.5 hectáreas que corresponden predominantemente a otros usos distintos a los agropecuarios (condominios, casas campestres, turismo, acción edificadora como resultado de la expansión urbana, entre otros)

En los rangos de precios comerciales de la tierra a nivel departamental, existe una tendencia directamente proporcional entre los precios de la tierra y la capacidad productiva del suelo expresada a través de los valores potenciales, es decir: las zonas con precio inferior a los 8 millones de pesos la hectárea son tierras que tienen valores potenciales entre 19 y 26 puntos lo que denota una baja calidad de la tierra con topografía inclinada.

En contraste, en el rango de precio mayor que 80 hasta 100 millones de pesos por hectárea que presenta usos agropecuarios, predominan valores potenciales entre 53 a 58 puntos que describen condiciones favorables de suelo para el establecimiento y desarrollo de sistemas productivos.

El mayor rango de precios comerciales de la tierra rural en el departamento de La Guajira es mayor que 1.000 millones de pesos por hectárea. Este rango se caracteriza por la consolidación de usos turísticos y se ubica únicamente en el municipio de Dibulla, con valores potenciales entre 19 a 26 puntos y tamaños prediales predominantemente inferiores a 0,5 hectáreas. Esto permite inferir que para los usos turísticos las variables de capacidad productiva no explican los precios de la tierra, además del tamaño de la propiedad que hace inviable el establecimiento de sistemas productivos dado su elevado costo por unidad de área.

Referencias

Alcaldía municipal de Albania. (2014). Acuerdo 007 de 2014. *Por El Cual Se Modifica, Revisa y Ajusta El Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, Del Municipio de Albania - Departamento de La Guajira*, *3*(3), 680.

Alcaldía municipal de Albania. (2018). Plan de Desarrollo Municipal 2020 - 2023. *Por Medio Del Cual Se Aprueba y Se Adopta El Plan de Desarrollo Para El Municipio de Albania La Guajira Vigencia 2020 - 2023 Albania Somos Todos - Incluyente, Participativa y Sostenible*.

Alcaldía municipal de Barrancas. (2002). Acuerdo 020 de 2002. *Por Medio Del Caual Se Adopta El Esquema de Ordenamiento Territorial Del Municipio de Barrancas (La Guajira) Para Los Años 2002-2010*, *1993*.

Alcaldía municipal de Dibulla. (2018). Acuerdo 008 de 2018. *Por El Cual Se Adopta El Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, Se Definen Los Usos Del Suelo Para Las Diferentes Zonas de Los Sectores Rural y Urbano, Se Establecen Las Reglamentaciones Urbanisticas Correspondientes y Se Plantean Los Planes Compl*, *002*(012), 1–78.

Alcaldía municipal de Distracción. (2003). Acuerdo 011 de 2003. *Por Medio Del Cual Se Adopta El Esquema de Ordenamiento Territorial Del Municipio de Distracción y Se Dictan Otras Disposiciones*.

Alcaldía municipal de Fonseca. (2005). Acuerdo 024 de 2005. *Por Medio Del Cual Se Adopta El Esquema de Ordenamiento Territorial Del Municipio de Fonseca (La Guajira) Para Los Años 2004-2017*, *1993*(24).

Alcaldía Municipal de Fonseca. (2020). *PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL 2020 – 2023 Documento Diagnóstico* (Vol. 21, Issue 1). www.miranda-cauca.gov.co

Alcaldía municipal de Hatonuevo. (2010). Acuerdo 009 de 2010. *Por Medio Del Cual Se Deroga El Acuerdo Municipal N° 007 de 2002 y Se Adoptan Las Modificaciones y Los Ajustes de La Revisión Del Actual Esquema de Ordenamiento Territorial Del Municipio de Hatonuevo, Departamento de La Guajira"*, *13*.

Alcaldía municipal de Hatonuevo. (2020). Plan de Desarrollo Municipal 2020 - 2023. *Un Gran Porvenir Para Hatonuevo, Con Dios y Contigo Podemos*.

Alcaldía municipal de La Jagua del Pilar. (2018). Acuerdo 015 de 2018. *Por Medio Del Cual Se Adoptan La Revisión y Ajustes Del Esquema de Ordenamiento Territorial Del Municipio de La Jagua Del Pilar - La Guajira y Se Modifica Parcialmente El Acuerdo 003 de 2006*.

Alcaldía municipal de La Jagua del Pilar. (2020a). Plan de Desarrollo Municipal 2020 - 2023. *"Por Medio Del Cual Se Adopta El Plan de Desarrollo Municipal 2020 – 2023 – Sembrando Oportunidades, Municipio de La Jagua Del Pilar, La Guajira"*., 1–371.

Alcaldía municipal de La Jagua del Pilar. (2020b). *¿Cuántos habitantes tiene el municipio de la Jagua del Pilar?* Distribución de Población Por Genero En La Jagua Del Pilar.

Alcaldía municipal de Maicao. (2002). Acuerdo 024 de 2002. *Por Medio Del Cual Se Adopta*

El Plan de Ordenamiento Territorial Del Municipio de Maicao. (2002 - 2010), 1490–1499.

Alcaldía municipal de Manaure. (2002). Acuerdo 020 de 2002. *Por Medio Del Cual Se Adopta El Plan Basico de Ordenamiento Territorial Del Municipio de Manaure*, 1–94.

Alcaldía municipal de Manaure. (2020). Plan de Desarrollo Municipal 2020 - 2023. *El Plan de Desarrollo Es El Principal "Instrumento Para La Planeación y Gestión Integral En Las Entidades Territoriales. Orienta Las Acciones de Las Administraciones Departamentales, Distritales y Municipales Durante Un Período de Gobierno", Con El Objeto*, 498.

Alcaldía municipal de Riohacha. (2002). Acuerdo 003 de 2002. *Por El Cual Se Adopta El Plan de Ordenamiento Territorial 2.001-2.009 Del Municipio de Riohacha Contenido En El Documento Técnico de de Soporte y Los Planos Generales Del Mismo*, *003*, 1–184.

Alcaldía municipal de Riohacha. (2015). Decreto 078 de 2015. *Por El Cual Se Adopta La Revisión y Ajuste Del Plan de Ordenamiento Territorial Del Municipio de Riohacha Revisado y Ajustado Vigencia 2002-2015, Contenidos En Los Documentos Planos y Anexos Que Lo Soportan y Se Dictan Otras Disposiciones*, 1–292.

Alcaldía municipal de Riohacha. (2020). Plan de Desarrollo Distrital 2020 - 2023. *Proyecto de Acuerdo Por Medio Del Cual Se Adopta El Plan de Desarrollo Territorial Del Distrito de Riohacha 2020 - 2023 RIOHACHA CAMBIA LA HISTORIA*, 1–6.

Alcaldía municipal de San Juan del Cesar. (2004). Acuerdo 004 de 2004. *Por El Cual Se Adopta El Plan Básico de Ordenamiento Territorial Para El Municipio de San Juan Del Cesar, La Guajira*, 262.

Alcaldía municipal de San Juan del Cesar. (2020). Plan de Desarrollo Municipal 2020 - 2023. *Es El Momento de Cambio Para El Progreso Social*.

Alcaldía municipal de Uribia. (2009). Acuerdo 016 de 2021. *Por Medio Del Cual Se Adopta El Plan Básico de Ordenamiento Territorial Del Municipio de Uribia*, 1–74.

Alcaldía municipal de Uribia. (2020). Plan de Desarrollo Municipal 2020 - 2023. *Unidos Por La Transformación de Uribia*.

Alcaldia municipal de Urumita. (2002). Acuerdo 023 de 2002. *Acuerdo 023 de 2002 Formalización Del EOT Municipal*.

Alcaldia municipal de Urumita. (2017). Acuerdo 016 de 2017. *Por El Cual Se Realiza Un Ajuste Excepcional Al Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) Del Municipio de Urumita, La Guajira, Para La Incorporación Al Perímetro Urbano de Un Predio Localizado En Suelo de Expansión Urbana, Requerido Para El Desarrollo*.

Alcaldia municipal de Urumita. (2020). *Plan de Desarrollo Municipal 2020 - 2023*. *6*, 1–145.

Alcaldía municipal de Villanueva. (2002). Acuerdo 020 de 2002. *Por El Cual Se Adopta El Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, Se Definen Los Usos Del Suelo Para Las Diferentes Zonas de Los Sectores Rural y Urbano, Se Establecen Las Reglamentaciones Urbanisticas Correspondientes y Se Plantean Los Planes Compl*, 49.

Alcaldía municipal de Villanueva. (2020). Plan de Desarrollo Municipal 2020 - 2023. *Por Medio Del Cual Se Aprueba y Adopta El Plan de Desarrollo Municipal, Villanueva de Todos Para El Periodo Constitucional 2020-2023*.

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*.

CN. (1991). *Constitucion Politica de Colombia*. 125.

Corpoguajira. (2023). Resolución 1842 de 2023. *Por Medio de La Cual Se Surte La Etapa de Concertación de Los Asuntos Ambientales Del Proyecto de Revision y Ajuste General Del Esquema de Ordenamiento Territorial Del Municipio de El Molino - La Guajira y Se Dictan Otras Disposiciones*.

DANE. (n.d.). *Codificación de la división política administrativa de Colombia - DIVIPOLA*.

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

DANE. (2023). *Serie municipal de población por área, sexo y edad para el periodo 2020-2035*.

Decreto 148 de 2020. (n.d.). El presidente de la República. Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto número 1170 de 2015, por medio del cual se expide el D. In *Diario Oficial No. 51.217 del 04 de febrero de 2020.*

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.

El Pilón. (2023). Distritos de riego de Ranchería y San Juan serán los más modernos del país. *El Pilón - Lo Nuestro*.

ESRI. (2019). *¿Qué es una geodatabase?*

Gobernación de La Guajira. (2020). Plan de Desarrollo Departamental. *Unidos Por El Cambio*.

IEU-UN & UPRA. (2014). *Mercado de tierras rurales productivas en Colombia. Caracterización, marco conceptual, jurídico e institucional*.

IGAC. (2012). *División Política Administrativa de La Guajira*.

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. (2023). *Actualización de Áreas Homogéneas de Tierras a Nivel Municipal con Fines Multipropósito*. 1–43.

IGAC & SNR. (2020). *Resolución conjunta 1101*.

Ley 160 de 1994. (1994). Congreso de la República de Colombia. Por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria y se dictan ot. In *Diario Oficial No. 41.479* (p. 60).

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. In *Diario oficial año CLVI N. 51151 28 de noviembre 2019 Pag. 63*.

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.

UNGDR. (2022). *Plan municipal de gestión del riesgo*.

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). *Metodología para el cálculo de la unidad agrícola familiar*.

UPRA. (2021c). 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*.