

# ANÁLISIS APLICADO

## PARA LA DISTRIBUCIÓN DE LA TIERRA:

### *Departamento de Córdoba*

DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL ORDENAMIENTO  
**SOCIAL DE LA PROPIEDAD**

Lizeth Lorena Flores Canaria – Directora  
**OBSERVATORIO DE TIERRAS RURALES**

Yadira Esther Cienfuegos Silvera - Coordinadora

### **Equipo de investigación:**

Jhon Alejandro Noriega Talero  
Manuel Felipe Ochoa Rodríguez  
William Felipe Huertas García  
Maritza Yulieth Tangarife Marulanda  
Laura Camila Hernández García

*Diciembre de 2025*



## CONTENIDO

INTRODUCCIÓN .....	4
OBJETIVOS .....	6
MARCO NORMATIVO .....	6
DEFINICIONES .....	8
MARCO TEÓRICO .....	10
<b>1. PRIMER ENFOQUE: FENÓMENOS AGRARIOS.....</b>	<b>12</b>
1.1. <b>CONTEXTO TERRITORIAL.....</b>	<b>12</b>
1.3. <b>ESTRUCTURA PREDIAL.....</b>	<b>15</b>
1.3.1. <b>Tamaños prediales .....</b>	<b>15</b>
1.4. <b>Densidad predial .....</b>	<b>16</b>
1.3. <b>FENÓMENOS AGRARIOS A PARTIR DE LA UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR – UAF</b> .....	<b>18</b>
1.3.1. <b>Fraccionamiento antieconómico y concentración.....</b>	<b>18</b>
1.3.2. <b>Análisis del GINI.....</b>	<b>21</b>
1.4. <b>TENDENCIAS Y PERFILES MUNICIPALES.....</b>	<b>21</b>
<b>2. SEGUNDO ENFOQUE: CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES Y SOCIOTERRITORIALES</b>	<b>26</b>
2.1. <b>Generalidades ambientales del territorio.....</b>	<b>26</b>
<b>3. TERCER ENFOQUE: ECONOMÍA AGROPECUARIA .....</b>	<b>46</b>
<b>4. RESULTADOS DEL ANÁLISIS APLICADO PARA LA DISTRIBUCION DE LA TIERRA Y LOS</b> <b>PROCESOS MISIONALES DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS EN EL DEPARTAMENTO DE</b> <b>CÓRDOBA .....</b>	<b>71</b>
<b>5. CONCLUSIONES: APORTES DEL ANÁLISIS APLICADO PARA LA DISTRIBUCIÓN DE LA TIERRA (AADT) A LA REFORMA AGRARIA Y</b> <b>AL DESARROLLO RURAL SOSTENIBLE EN CÓRDOBA.....</b>	<b>73</b>
<b>6. REFERENCIAS .....</b>	<b>77</b>

## LISTA DE TABLAS

Tabla 1 Rangos de tamaño predial para referencia .....	10
Tabla 2 Categorías nominales de tamaños prediales para referencia.....	11
Tabla 3 Áreas en exclusión de Córdoba .....	14
Tabla 4 Áreas remanentes con relación al número de predios .....	16
Tabla 5 Rangos para Córdoba según la Resolución 041/1996.....	18
Tabla 6 Índices para identificar fenómenos agrarios a nivel municipal en Córdoba .....	22
Tabla 7 Indicadores para la identificación rápida de conflictos uso del suelo.....	32
Tabla 8 Indicadores para la identificación rápida de conflictos por uso del suelo en zonas fraccionadas .....	40
Tabla 9 Indicadores para la identificación rápida de conflictos por uso del suelo en zonas intermedias .....	45
Tabla 10 Categorización de la capacidad de uso del suelo .....	47
Tabla 11 Densidad vial en zonas de categoría 1 .....	52
Tabla 12 Indicadores de economía agropecuaria para la categoría 1 .....	54
Tabla 13 Densidad vial en zonas de categoría 2 .....	60
Tabla 14 Indicadores de economía agropecuaria para la categoría 2 .....	62
Tabla 15 Densidad vial en zonas de categoría 3 .....	67
Tabla 16 Indicadores de economía agropecuaria para la categoría 3 .....	70

## LISTA DE ILUSTRACIONES

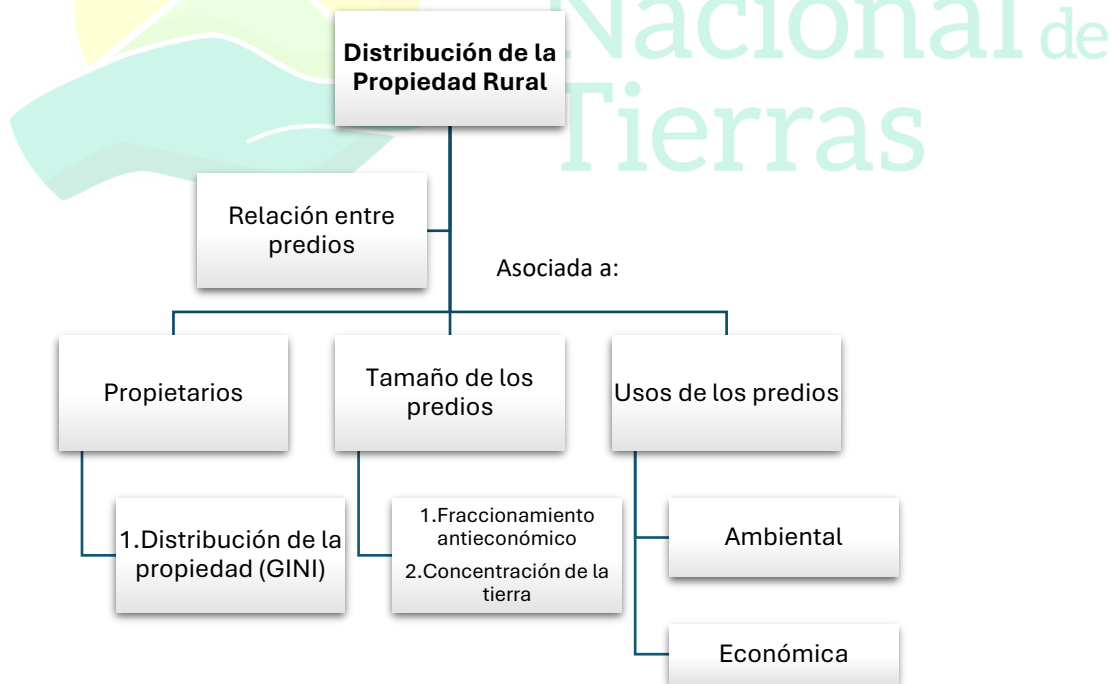
Ilustración 1 Conceptualización de la Distribución de la Propiedad Rural.....	4
Ilustración 2 Subregiones del departamento de Córdoba .....	13
Ilustración 3 Determinantes del ordenamiento territorial en el departamento de Córdoba.....	15
Ilustración 4 Estructura predial por número de predios según rangos OTR-ANT.....	16
Ilustración 5 Densidad predial municipal en el departamento de Córdoba .....	17
Ilustración 6 Distribución predial por UAF en el departamento de Córdoba .....	19
Ilustración 7 Distribución predial por rangos UAF .....	20
Ilustración 8 Gini de tierras municipal para el departamento de Córdoba .....	21
Ilustración 9 Ubicación geográfica de los municipios dentro de las tres categorías de análisis.....	25
Ilustración 10 Especies de fauna y flora de Córdoba .....	27
Ilustración 11 zonas altamente concentradas y bajo amenazas naturales.....	28
Ilustración 12 Conflictos por uso del suelo en zonas de categoría 1 .....	30
Ilustración 13 Conflictos por uso del suelo en áreas altamente concentradas .....	31
Ilustración 14 Polígono de la Zona de Reserva Campesina del Alto Sinú .....	35
Ilustración 15 Ubicación geográfica de zonas altamente fraccionadas y susceptibles a inundaciones.....	37
Ilustración 16 Conflictos por uso del suelo en zonas de categoría 2 .....	38
Ilustración 17 Ubicación geográfica de conflictos por uso del suelo en áreas altamente fraccionadas.....	39
Ilustración 18 Ubicación geográfica de zonas intermedias y susceptibles a inundaciones .....	42
Ilustración 19 Conflictos por uso del suelo en zonas de categoría 3 .....	43
Ilustración 20 Ubicación geográfica de conflictos por uso del suelo en zonas de categoría 3 o intermedias ..	44
Ilustración 21 Capacidad de uso del suelo en zonas de categoría 1 (ha).....	48
Ilustración 22 Capacidad de uso del suelo en municipios de categoría 1 .....	49
Ilustración 23 Área sembrada de los principales cultivos de las zonas de categoría 1 .....	50
Ilustración 24 Aptitud productiva en zonas de categoría 1 .....	53
Ilustración 25 Capacidad de uso del suelo en zonas de categoría 2 .....	56
Ilustración 26 Capacidad de uso del suelo en municipios de categoría 2 .....	57
Ilustración 27 Área sembrada de los principales cultivos de las zonas de categoría 2 .....	58
Ilustración 28 Aptitud productiva en zonas de categoría 2 .....	61
Ilustración 29 Capacidad de uso del suelo en zonas de categoría 3 .....	63
Ilustración 30 Capacidad de uso del suelo en municipios de categoría 3 .....	65
Ilustración 31 Área sembrada de los principales cultivos de las zonas de categoría 3 .....	66
Ilustración 32 Aptitud productiva en zonas de categoría 3 .....	68

## INTRODUCCIÓN

El Observatorio de Tierras Rurales (OTR) es un instrumento del sector agropecuario y de desarrollo rural articulado a la Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales (ICDE). Operado por la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP) de la Agencia Nacional de Tierras (ANT), el OTR tiene como objetivo, según la Resolución 383 de 2019, contribuir a la implementación y el mantenimiento del ordenamiento social de la propiedad rural a través de la identificación y el seguimiento de los principales factores que inciden en él, incluyendo las dinámicas asociadas a la distribución de la propiedad rural, es decir, sus causas y efectos.

La distribución de la propiedad rural se refiere a la forma en que se estructura la relación entre los propietarios y sus predios (Ilustración 1). Esta configuración puede manifestarse de diversas maneras, como una distribución equitativa o inequitativa, concentrada o fraccionada, uniforme o multimodal, y entre distintos tipos de propietarios y usos (ANT, 2024). El tema de la distribución de la tierra sigue en estudio (OXFAM, 2016; Sánchez y Naranjo, 2023; Centro Nacional de Memoria Histórica, 2018) y diversas instituciones del estado han realizado importantes esfuerzos por abordarlo desde diferentes perspectivas (UPRA, 2025; DANE, 2022; IGAC, 2023).

Ilustración 1 Conceptualización de la Distribución de la Propiedad Rural



En este marco, se hace necesario seguir fortaleciendo los programas de acceso, formalización, Ordenamiento Social de la Propiedad Rural y en general el Programa Especial de Dotación de Tierras, en el marco del Decreto 1623 de 2023. Así, el Observatorio de Tierras Rurales (OTR) presenta el *Análisis Aplicado de la Distribución de la Tierra: Departamento de Córdoba*, el cual establece un marco de referencia que analiza la propiedad rural a escala municipal y departamental (estructura predial y formas de tenencia) enfocados al análisis de fenómenos de concentración y fragmentación, ordenamiento del territorio, características ambientales y económicas-agropecuarias.

En esta ocasión se contemplará el análisis sobre el departamento de Córdoba. La presencia de alrededor del 53% de sus municipios como focalizados (Resolución 137/2022 del MADR) y nucleados para la Reforma Agraria; incidieron para la selección de este departamento. Otros criterios de carácter técnico fueron la presencia de su información espacial en Geo Data Base.

El presente trabajo pretende aplicar los criterios consignados en la *Metodología para el Análisis Aplicado de la Distribución de la Propiedad Rural en Colombia* elaborada por el Observatorio de Tierras Rurales - OTR de la Agencia Nacional de Tierras en 2024. Sin embargo, los dos grandes momentos metodológicos fueron: i. Fase de investigación con fuentes secundarias, donde las bases de datos espaciales y alfanuméricas fueron los insumos principales; y ii. Fase de investigación en el territorio, que incluyeron ejercicios presenciales con diferentes actores del departamento para conocer sus narrativas sobre los eslabones de la distribución de la tierra.

Este documento se estructura de la siguiente manera:

Metodología	Apartado	Contenido	Resultados
Investigación con fuentes secundarias e investigación en el territorio	Primer enfoque: Fenómenos agrarios	Determinación de la estructura predial y determinación de los fenómenos agrarios a la luz de la Unidad Agrícola Familiar – UAF	Zonas identificadas con tendencias hacia fenómenos agrarios de concentración o fraccionamiento antieconómico.
	Segundo enfoque: Características ambientales y socioterritoriales	Cruce geográfico y análisis de variables ambientales encontradas dentro del mercado de tierras.	Relaciones identificadas entre las tendencias del Enfoque 1 (E1) y variables ambientales con los fenómenos agrarios a partir de la UAF.
	Tercer enfoque: Económico-agropecuario	Cruce geográfico y análisis sobre variables y dinámicas económicas-productivas	Relaciones entre las tendencias del E1 + E2 con variables productivas con los fenómenos agrarios a partir de UAF.

## OBJETIVOS

### General

Caracterizar diferentes niveles de distribución de la tierra, condiciones ambientales, territoriales y económicas, para la identificación de perfiles con diferentes tendencias para el desarrollo territorial y el acceso a tierras.

### Específicos

1. Caracterizar la estructura predial y los fenómenos agrarios de concentración y fraccionamiento antieconómico de la tierra en el departamento de Córdoba, mediante el uso de indicadores como la Densidad Predial (DP), el Índice de Fragmentación (IF), el Índice de Concentración (IC) y el Coeficiente de Gini (CG), con base en la Unidad Agrícola Familiar (UAF).
2. Analizar la relación entre la distribución de la tierra y las características ambientales y socioterritoriales del departamento, identificando conflictos de uso del suelo, susceptibilidad a inundaciones y la presencia de figuras de ordenamiento territorial como las Zonas de Reserva Campesina (ZRC).
3. Evaluar la dinámica económica agropecuaria en las zonas con diferentes tendencias de distribución de la tierra, considerando la capacidad de uso del suelo, la aptitud productiva, la infraestructura vial y la presencia de Agricultura Campesina, Familiar y Comunitaria (ACFC), con el fin de identificar oportunidades y limitaciones para el desarrollo rural sostenible.

### MARCO NORMATIVO

El presente análisis se enmarca en un robusto conjunto de normas nacionales que establecen las competencias, instrumentos y objetivos de la política de tierras, reforma agraria y desarrollo rural en Colombia. Este marco legal no solo habilita la actuación de la Agencia Nacional de Tierras (ANT) y de su Observatorio de Tierras Rurales (OTR), sino que también orienta los fines últimos del ordenamiento social de la propiedad y la distribución equitativa de la tierra.

### Normas constitucionales y legales estructurales

Ley 160 de 1994: Es la columna vertebral del Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino. Esta ley establece instrumentos fundamentales para el análisis, como el subsidio para la adquisición de tierras, la Unidad Agrícola Familiar (UAF), utilizada como criterio técnico central en el documento para medir la viabilidad productiva y los fenómenos de fraccionamiento y concentración, y la función social y ecológica de la propiedad. Es el sustento legal de las acciones de acceso y formalización que ejecuta la ANT.

Ley 1712 de 2014 (Ley de Transparencia): Garantiza el derecho de acceso a la información pública, un principio operativo crucial para el OTR. Esta ley fundamenta la utilización y cruce de las fuentes de datos secundarias oficiales (DANE, IGAC, UPRA) que son la base metodológica del análisis, asegurando la transparencia en la gestión de la información sobre tierras.

Ley 2294 de 2023 (Ley del Plan Nacional de Desarrollo "Colombia Potencia Mundial de la Vida"): Este marco de planificación establece directrices nacionales que el análisis aplica a escala territorial. Es particularmente relevante el principio rector de "Ordenamiento alrededor del Agua", citado en el documento, que guía las recomendaciones para las intervenciones en territorios ambientalmente sensibles, priorizando la adaptación a la dinámica hídrica sobre la lucha contra ella.

### **Decretos reglamentarios y de estructura institucional**

Decreto 2363 de 2015: Este decreto crea la Agencia Nacional de Tierras (ANT), fusionando anteriores entidades y fijando su objeto misional: ejecutar la política de tierras rurales, incluyendo el acceso, la formalización y la administración del Fondo de Tierras.

Decreto 1071 de 2015 (Decreto Único Reglamentario del Sector Agropecuario): Consolida y actualiza la normatividad del sector, sirviendo como referente reglamentario para todos los procedimientos técnicos y administrativos relacionados con la tierra rural que se mencionan en el estudio.

Decreto 902 de 2017: Es el instrumento clave para operacionalizar el punto de Reforma Rural Integral del Acuerdo Final de Paz. El documento hace referencia explícita a su importancia para facilitar la implementación de la Reforma Rural Integral en materia de tierras, especialmente en lo concerniente al acceso, formalización y al Fondo de Tierras.

Decreto 1623 de 2023: Este decreto modifica y fortalece el marco del Decreto 1071 de 2015, enfocándose en la restitución y acceso a tierras, y los proyectos productivos. El análisis se enmarca en la necesidad de fortalecer los programas en el marco de este decreto, específicamente el Programa Especial de Dotación de Tierras.

### **Normativa específica de instrumentos técnicos y de política**

Resolución 041 de 1996 del Incora: Aunque es una norma anterior, es de vital importancia técnica, ya que establece los rangos de la Unidad Agrícola Familiar (UAF) para los municipios de Córdoba. Esta resolución es el parámetro técnico utilizado para clasificar los predios y diagnosticar los fenómenos de fraccionamiento antieconómico y concentración en el Primer Enfoque del análisis.

Documento CONPES 3859 de 2016 (Política para el Catastro Multipropósito): Este documento de política nacional involucra activamente a la ANT en la construcción del Sistema Nacional de Gestión de Tierras. El análisis realizado, basado en la Malla Predial del IGAC, es un aporte concreto a este sistema,

proporcionando información analizada que enriquece el conocimiento catastral más allá de la simple descripción, orientándolo hacia la toma de decisiones.

Resolución 383 de 2019 del MADR: Es la norma habilitante directa del Observatorio de Tierras Rurales (OTR). Establece su objetivo de "contribuir a la implementación y el mantenimiento del ordenamiento social de la propiedad rural", lo cual es el fin último de todo el documento. Esta resolución dota de legitimidad y marco operativo al ejercicio de análisis aplicado que se presenta.

Este marco normativo evidencia que el Análisis Aplicado para la Distribución de la Tierra en el departamento de Córdoba no es un ejercicio aislado, sino una pieza técnica articulada con la política de Estado en materia agraria, que utiliza las herramientas legales e institucionales disponibles para generar evidencia que permita una reforma agraria y un desarrollo rural más efectivo y sostenible.

## DEFINICIONES

**Concentración y acumulación de tierras:** la concentración y acumulación de tierras “es un proceso de reconfiguración de la tenencia que conlleva a una mayor desigualdad en su distribución y acceso, en términos de derechos, de recurso económico, y de bienes y servicios culturales y ecosistémicos asociados”.

**Conflictos de uso:** los conflictos por uso del suelo, ya sea por sobreutilización o subutilización, son el producto de la discrepancia entre el uso actual que el ser humano hace del medio natural y el uso óptimo según sus potencialidades y restricciones ambientales (ecológicas, culturales, sociales y económicas).

**Determinante del ordenamiento territorial:** condiciones de tipo ambiental, agrológico, jurídico, económico y/o de desarrollo, que se pueden presentar en los territorios rurales, reglamentados constitucional y/o legalmente.

**Distribución de la propiedad rural:** Es la forma en que se configura la relación de los propietarios con los predios rurales. La propiedad rural puede ser distribuida de manera igual o desigual; concentrada o fraccionada, uniforme, unimodal o multimodal y distribuirse en diferentes tipos de propietarios y usos.

**Fraccionamiento antieconómico:** los predios cuyas áreas se encuentran por debajo del intervalo construido con los valores mínimos y máximos de UAF, se catalogan como fraccionados y al ser comparados con la UAF, adicionalmente, este fraccionamiento se puede identificar como antieconómico.

**Índice de Gini:** el Gini es un índice expresado en un coeficiente que muestra la distribución de una variable en una población, para indicar patrones de distribución equitativa. Tiene valores entre 0 a 1, donde 0 equivale a una igualdad perfecta y 1 a la desigualdad perfecta.

**Macrofundio o Gran propiedad:** la gran propiedad rural es una importante extensión de tierra perteneciente a un único dueño o a pocos dueños asociados. Generalmente se refiere a extensiones de tierra ociosas o poco productivas desde el punto de vista agropecuario.

**Mediana Propiedad o mesofundio:** se parte del supuesto de que los predios que se encuentran en este conjunto son aptos para operaciones agrícolas que superan la capacidad de los minifundios, pero no llegan a la magnitud de las grandes operaciones agroindustriales, permitiendo una producción diversificada dependiendo de la región.

**Ordenamiento del territorio alrededor del agua.** busca un cambio en la planificación del ordenamiento y del desarrollo del territorio, donde la protección de los determinantes ambientales y de las áreas de especial interés para garantizar el derecho a la alimentación sean objetivos centrales que, desde un enfoque funcional del ordenamiento, orienten procesos de planificación territorial participativos.

**Pequeña propiedad:** extremo inferior del universo de predios, donde se encuentran los de menor extensión. Estos predios ilustran los efectos negativos del fraccionamiento predial, que puede llegar a comprometer la viabilidad de las economías campesinas. La reducida extensión de estas tierras dificulta el desarrollo económico sostenible de la agricultura.

**Predio Privado:** son aquellos predios cuya titularidad recae sobre una persona natural o jurídica de derecho privado, los cuales han salido del dominio del Estado y existe título constitutivo de dominio que consagra la plena propiedad.

**Unidad Agrícola Familiar – UAF:** según la Ley 160 de 1994, la UAF es la unidad básica de producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal cuya extensión, conforme a las condiciones agroecológicas de la zona y con tecnología adecuada, permite a la familia remunerar su trabajo y disponer de un excedente capitalizable que coadyuve a la formación de su patrimonio.

**Zona de Reserva Campesina -ZRC:** son las áreas geográficas delimitadas por el Consejo Directivo de la ANT donde se desarrollan procesos de colonización o predomina la existencia de tierras baldías y las áreas geográficas con características agroecológicas y socioeconómicas para el ordenamiento social y ambiental de la propiedad. Su objeto principal es fomentar y estabilizar la economía campesina, superar las causas de los conflictos sociales que las afecten y, en general, crear las condiciones para el logro de la paz y la justicia social en las áreas respectivas.

## MARCO TEÓRICO

### Estructura agraria y Unidad Agrícola Familiar - UAF

La clasificación de predios rurales por rangos de tamaño es esencial para analizar la distribución de la propiedad de la tierra, permitiendo identificar tendencias en su uso y diseñar estrategias de gestión y desarrollo rural. La Unidad Agrícola Familiar (UAF) es la medida principal para este análisis, definida como la extensión de terreno que una familia necesita para una empresa agropecuaria que cubra sus necesidades y genere un excedente equivalente a 2 SMMLV (Acuerdos 202, 192 y 203 de 2009). Su cálculo, de carácter municipal, se basa en condiciones ambientales y económicas locales. Los rangos de la UAF fueron establecidos por la Resolución 041 de 1996 del Incora (ahora ANT), con antecedentes en las Leyes 135 de 1961, 30 de 1988 y 160 de 1994. En 2021, la ANT y la UPRA desarrollaron una nueva metodología basada en Unidades Físicas Homogéneas (Acuerdo 167 de 2021).

Si bien la UAF es la unidad básica de análisis para identificar tendencias de fraccionamiento y concentración, es importante señalar que la Resolución 041 de 1996 y el Acuerdo 161 de 2021 orientan su utilidad principalmente para la adjudicación de baldíos de la nación. Existe también una UAF predial para el Subsidio Integral de Tierras (Acuerdo 192 de 2009). Para este análisis, se utiliza la UAF para adjudicación por su mayor cobertura geográfica (Duarte et al., 2019; Segura et al., 2023). Aunque estudios tradicionales de distribución de la propiedad se han basado en rangos de tamaño en hectáreas, este documento avanza hacia una estructuración predial en clave de la UAF, reconociendo que existe una gama más amplia de rangos que incluyen fracciones o varias UAF. Para un análisis ordenado de estos gradientes de tamaño, se debe incorporar una escala paralela de rangos que complemente el análisis inicial (Duarte et al., 2019; Segura et al., 2023; UPRA y ANT, 2021).

Tabla 1 Rangos de tamaño predial para referencia

Rangos IGAC (2024)	Rangos UPRA (2017)
De 0 a 3 ha	Hasta 0,5 ha
	Mayor a 0.5 - hasta 1 ha
	Mayor a 1 - hasta 2.5 ha
	Mayor a 2.5 - hasta 3 ha
De 3 a 10 ha	Mayor a 3 - hasta 5 ha
De 10 a 20 ha	Mayor a 5 - hasta 10 ha
	Mayor a 10 - hasta 20 ha
De 20 a 200 ha	Mayor a 20 - hasta 50 ha
	Mayor a 50 - hasta 100 ha
	Mayor a 100 - hasta 200 ha
	Mayor a 200 - hasta 500 ha
Más de 200 ha	Mayor a 500 - hasta 1000 ha
	Mayor a 1000 - hasta 2000 ha
	Mayor a 2000 - hasta 5000 ha
	Mayor a 5000 - hasta 10000 ha

Hay poco consenso técnico que determine un *mini*, *meso* o *macrofundio* (*gran propiedad*), mucho menos en términos de UAF. Sin embargo, a continuación, se muestran algunos referentes, los cuales fueron útiles al momento de establecer la ruta metodológica:

Tabla 2 Categorías nominales de tamaños prediales para referencia

Categoría	Fuente
<b>Microfundio: Menores a 0,5 UAF</b> <b>Minifundio: de UAF 0,5-1</b> <b>Pequeña Mediana: 1-2 UAF</b> <b>Mediana-Grande: 5-10 UAF</b> <b>Grande: Mayores a 10 UAF</b>	Instituto de Estudios Interculturales, 2018
<b>Microfundio: menor a 0,5 UAF</b> <b>Pequeña Propiedad: más de 0,5 UAF hasta 2 UAF</b> <b>Mediana Propiedad: más de 2 UAF hasta 10 UAF</b> <b>Gran propiedad: más de 10 UAF</b>	IICA (1995); Acción Social, Agencia Presidencial para la Acción Social y la Cooperación Internacional (2010)

Fuente: elaboración propia Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)- ANT (2025), a partir de datos del Instituto de Estudios Interculturales (2018) e IICA (1995)

## Ambiente y distribución de la tierra

Desde la perspectiva de la Ecología Política, la distribución de la tierra, manifestada en la concentración (acaparamiento de grandes extensiones) y el fraccionamiento (subdivisión en minifundios), no es un fenómeno neutral, sino el resultado de procesos históricos de apropiación y valorización diferencial de los bienes naturales (Robbins, 2012). Ecosistemas con alta productividad potencial, como valles aluviales con suelos fértiles o áreas con acceso garantizado al agua, suelen ser objeto de una intensa disputa y, consecuentemente, de procesos de concentración por parte de actores con mayor poder económico y político, que los destinan a monocultivos o ganadería extensiva. A la inversa, las zonas con suelos frágiles, pendientes pronunciadas o alta vulnerabilidad climática, al ser percibidas como de menor rentabilidad inmediata, suelen experimentar procesos de fragmentación progresiva, donde la subdivisión hereditaria genera minifundios antieconómicos que, para garantizar la subsistencia, ejercen una presión insostenible sobre los recursos, iniciando ciclos de degradación ambiental (Hoyos, Cabido y Cingolani, 2018).

Esta dinámica crea un bucle de retroalimentación entre la estructura agraria y la integridad de los ecosistemas. La concentración de tierras en ecosistemas estratégicos, como humedales o bosques, suele asociarse a su subutilización desde una perspectiva de biodiversidad, pero a una sobreutilización desde la lógica extractiva, promoviendo cambios extensivos en la cobertura del suelo que afectan la provisión de servicios ecosistémicos (Lara, Gandini y Salese, 2023). El fraccionamiento en zonas de alta biodiversidad fuerza a las unidades familiares a expandir la frontera agrícola hacia áreas de conservación, incrementando la fragmentación del hábitat y la pérdida de conectividad ecológica. Así, tanto la concentración como el fraccionamiento se erigen como dos caras de una misma moneda de inequidad en el acceso a los bienes naturales, generando paisajes homogenizados y ecológicamente empobrecidos en el primer caso, y paisajes mosaico-degradados y vulnerables en el segundo, comprometiendo la resiliencia socioecológica del territorio (Carpenter, Folke, Scheffer y Westley, 2009).

## **Economía agropecuaria y fenómenos agrarios**

La distribución de la tierra, manifestada en los fenómenos de concentración y fragmentación predial, está intrínsecamente ligada a los modelos de producción agropecuaria y a la dinámica de la economía agrícola. Desde la perspectiva de la ecología política, la concentración de la tierra (latifundización) responde frecuentemente a lógicas de acumulación por desposesión, donde actores con mayor capital adquieren grandes extensiones para actividades agroexportadoras o especulación, generando un ciclo de exclusión que marginaliza a los pequeños productores (Borras, Kay, Gómez y Wilkinson, 2012). Este proceso se ve reforzado por economías de escala en sistemas agrícolas intensivos en capital, que privilegian la uniformidad productiva sobre la diversidad biocultural, consolidando estructuras agrarias desiguales (Ceddia, 2019).

La fragmentación predial suele ser resultado de mercados de tierra imperfectos y sistemas hereditarios que subdividen las propiedades, generando unidades productivas por debajo del umbral de viabilidad económica (The Conversation, 2025). La relación entre estos fenómenos y la economía agrícola constituye un ciclo de retroalimentación. La concentración de tierra tiende a asociarse con sistemas de monocultivo que, aunque eficientes en términos de volumen de producción, generan externalidades ambientales y vulnerabilidad socioeconómica en los territorios (Benjamin E. Graeub, y otros, 2016)

La fragmentación predial limita el acceso a crédito y tecnología, condenando a los pequeños productores a sistemas de subsistencia que impiden la acumulación de capital y perpetúan la pobreza rural. Ambos fenómenos, aunque aparentemente opuestos, coexisten frecuentemente en un mismo territorio como expresión de mercados de tierra segmentados y políticas agrarias ineficaces, configurando paisajes productivos heterogéneos donde la inequidad en el acceso a la tierra se traduce en desigualdades en el desarrollo económico local (Dell'Angelo, Rulli, & D'Odorico, 2018).

### **1. PRIMER ENFOQUE: FENÓMENOS AGRARIOS**

Este enfoque busca caracterizar la estructura predial, los fenómenos asociados al fraccionamiento y la concentración de la tierra, así como de la tenencia. Posteriormente, se exponen los hallazgos más representativos en la investigación en el territorio, para finalmente, identificar tendencias y agrupaciones de municipios identificados con estos patrones.

#### **1.1. CONTEXTO TERRITORIAL**

El departamento de Córdoba, ubicado en la región Caribe de Colombia, cubre aproximadamente 25.020 km<sup>2</sup> (2.502.000 ha) y limita con los departamentos de Sucre, Antioquia, Bolívar y el Mar Caribe. Está dividido en 30 municipios, organizados en siete subregiones según el Plan Departamental de Desarrollo 2024 – 2027 (Ilustración 2). Su capital es Montería, conocida como la "*Capital Ganadera de Colombia*" (Gobernación de Córdoba, 2024).

Ilustración 2 Subregiones del departamento de Córdoba



Fuente: elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)- ANT (2025), a partir de información del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, (2023).

Demográficamente, el departamento de Córdoba cuenta con 1.828.947 habitantes y una densidad poblacional de 73,1 habitantes/km<sup>2</sup> (DANE, 2020). La distribución por sexo es del 49,8% hombres (911.000 personas) y 50,2% mujeres (917.947 personas). El 65% de la población vive en zonas urbanas, mientras que el 35% habita en centros poblados y áreas rurales dispersas.

Los municipios con mayor concentración de población rural son Tierralta, Montelíbano, Puerto Libertador y San José de Uré. Además, en las zonas rurales de Córdoba, alrededor del 45% de los habitantes son jóvenes entre los 10 y los 29 años, reflejando una estructura poblacional joven con alta participación en actividades agropecuarias (Gobernación de Córdoba, 2024).

Aproximadamente el 8% de su población es indígena, perteneciente principalmente al pueblo Zenú y Emberá Katío, mientras que el 15% se identifica como afrodescendiente, especialmente en zonas costeras como San Bernardo del Viento y Moñitos. Económicamente, el PIB de Córdoba alcanzó 18.752 millones de pesos en 2023, mostrando un crecimiento del 450% en las últimas dos décadas, impulsado por sectores como la ganadería, la agricultura (maíz, arroz, plátano) y la minería.

Tierra Alta es el municipio de mayor extensión y Cotorra el más pequeño. La subregión del San Jorge concentra la mayor área, mientras que el Bajo Sinú muestra una tendencia hacia menores extensiones municipales. En promedio, cada municipio cuenta con 83.613 hectáreas. Además, Córdoba tiene un 19,4% de su territorio en exclusiones legales que limitan su uso, destacándose municipios como Tierralta, Puerto Libertador y Ayapel con porcentajes significativos de su área restringida por determinantes ambientales, lo que es crucial para análisis futuros de estructura predial.

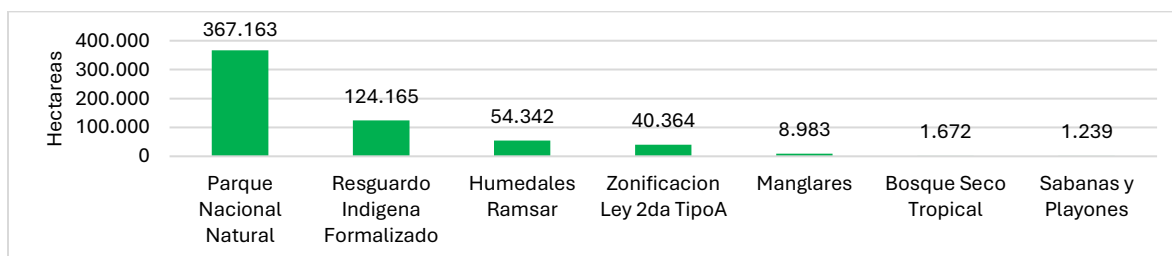
Tabla 3 Áreas en exclusión de Córdoba

Municipio	Área municipal (ha)	Área en Exclusiones (ha)	% Área en Exclusiones
Tierralta	493.833	329.442	66,7%
Puerto Libertador	164.725	48.338	29,3%
Ayapel	196.373	54.342	27,7%
Tuchín	10.652	2.361	22,2%
San Antero	20.811	4.466	21,5%
San Andrés De Sotavento	20.674	3.523	17,0%
San José De Uré	52.546	8.486	16,1%
Valencia	91.922	12.432	13,5%
San Bernardo Del Viento	31.580	4.083	12,9%
Montelíbano	155.084	14.968	9,7%
Cereté	29.045	793	2,7%
Moñitos	20.341	254	1,2%
Lórica	95.123	943	1,0%
Puerto Escondido	41.118	389	0,9%
Chima	32.406	253	0,8%
Momil	15.864	92	0,6%
Purísima	11.749	50	0,4%
Montería	313.735	443	0,1%
Chinú	62.600	73	0,1%
Los Córdoba	36.613	34	0,1%
San Pelayo	44.559	16	0,0%
Planeta Rica	114.010	27	0,0%
Ciénaga De Oro	64.107	3	0,0%
Buenavista	83.458	0	0,0%
Canalete	42.009	0	0,0%
Cotorra	8.774	0	0,0%
La Apartada	28.690	0	0,0%
Pueblo Nuevo	84.895	0	0,0%
Sahagún	96.437	0	0,0%
San Carlos	44.644	0	0,0%

Fuente: elaboración propia, a partir de datos de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la propiedad – ANT (2024)

En el departamento de Córdoba, se identifican diversas áreas de exclusión legal (Ilustración 3), las cuales se consideran por fuera del presente análisis debido a su carácter restrictivo para el mercado de tierras.

Ilustración 3 Determinantes del ordenamiento territorial en el departamento de Córdoba



Fuente: elaboración propia, a partir de datos de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la propiedad – ANT (2024)

Descontadas las exclusiones, el área remanente del departamento de Córdoba, que es el objeto de estudio de esta investigación, asciende a 1.855.969 ha, representando el 82,2% del territorio total. La mayoría de los municipios superan el 70% de área remanente, excepto Tierralta, donde el porcentaje es de 33%. Municipios como Tierralta, Montelíbano, Ayapel y Montería concentran el 38% del área remanente.

La mayoría de las áreas remanentes son aptas para el mercado de tierras, aunque su disponibilidad varía significativamente entre municipios, destacando casos como Buenavista con el 100% de área remanente y Tierralta con solo el 33%. No obstante, no todas estas áreas son ideales para actividades agropecuarias, ya que factores como la frontera agropecuaria, la vocación del suelo y las coberturas forestales son determinantes.

## 1.2 ESTRUCTURA PREDIAL

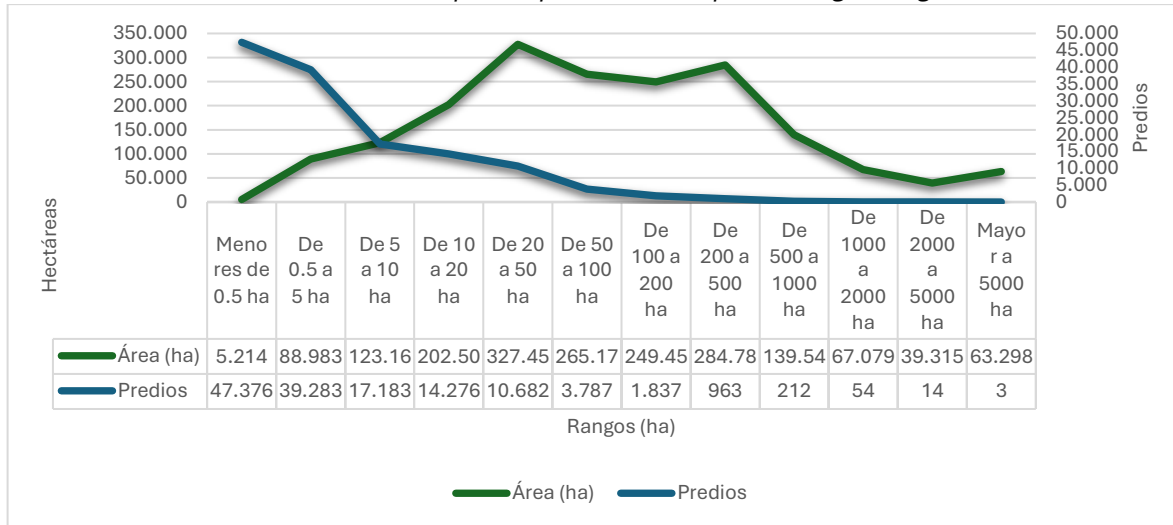
La estructura predial busca determinar la forma en que se organiza el universo de predios o malla predial en el espacio, para encontrar tendencias en tamaños y número de predios.

### 1.2.1 Tamaños prediales

Córdoba posee 1.855.969 ha remanentes distribuidas en 135.670 predios, concentrados en 29 municipios, excluyendo a Sahagún<sup>1</sup>. La mayoría de los predios, un 35%, tienen menos de 0,5 ha, seguidos por un 29% que se ubican entre 0,5 y 5 ha. Los predios mayores representan un porcentaje reducido, demostrando una tendencia general hacia predios pequeños que disminuyen en número a medida que aumenta su tamaño. Los municipios con la mayor cantidad de predios menores a 5 ha son Sincelejo y Corozal (Ilustración 4).

<sup>1</sup> La información predial para este análisis surge de la Malla Predial de IGAC (2023) y para San Onofre no hay datos.

Ilustración 4 Estructura predial por número de predios según rangos OTR-ANT



Fuente: elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)- ANT (2025), a partir de la Malla Geográfica Predial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC (2024).

### 1.3 Densidad predial

Además del tamaño y el número de predios del área remanente, se considera importante comprender que, con el tiempo, la demanda por tierras suele incrementarse, lo que aumenta la presión sobre el área municipal; en consecuencia, las dinámicas económicas de mercado, las decisiones institucionales y otros factores pueden generar obstáculos para el acceso a tierras fértiles suficientes. Para aproximarse a este fenómeno, el indicador de *Densidad Predial-DP* (predios/unidad de área [Ha]), determina que, entre más alto el valor, existe una mayor demanda de tierras y una tendencia a las micropropiedades (Tabla 2).

Tabla 4 Áreas remanentes con relación al número de predios

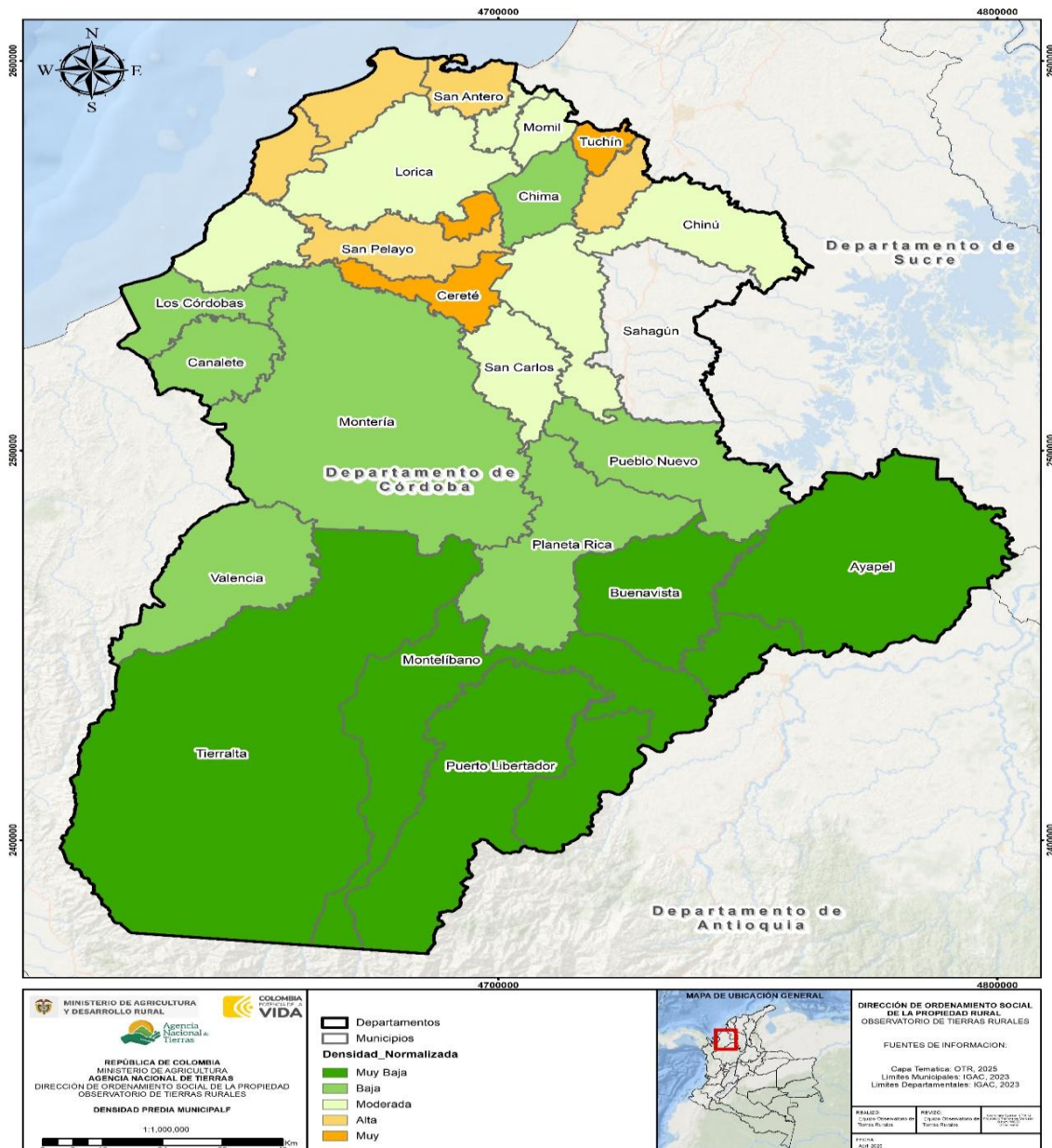
Municipio	Densidad Predial: Predio/Ha	Área Remanente (ha)	Numero de Predios
Cereté	0,5124	27.137	13.904
Tuchín	0,2888	8.313	2.401
Cotorra	0,2805	8.428	2.364
San Antero	0,2485	14.831	3.686
San Bernardo Del Viento	0,1899	27.123	5.152
San Andrés De Sotavento	0,1789	16.601	2.970
San Pelayo	0,1650	43.344	7.151
Moñitos	0,1493	19.668	2.937
Ciénaga De Oro	0,1149	63.515	7.300
Lorica	0,1123	87.420	9.820
San Carlos	0,1062	44.663	4.743
Purísima	0,1015	11.394	1.157
Chinú	0,0945	63.144	5.965
Momil	0,0876	15.865	1.390
Chima	0,0722	30.914	2.232
Montería	0,0717	302.532	21.694
Puerto Escondido	0,0713	40.870	2.912
Los Córdoba	0,0632	35.470	2.241
Pueblo Nuevo	0,0584	82.591	4.827
Canalete	0,0522	43.702	2.281
Planeta Rica	0,0463	114.979	5.329
Valencia	0,0455	82.842	3.768
Tierralta	0,0455	123.672	5.621
Puerto Libertador	0,0426	98.887	4.212
La Apartada	0,0262	26.919	705
Buenavista	0,0256	83.264	2.131

Municipio	Densidad Predial: Predio/Ha	Área Remanente (ha)	Numero de Predios
San José de Uré	0,0232	43.770	1.016
Montelíbano	0,0211	155.605	3.288
Ayapel	0,0179	138.507	2.473
<b>Total</b>	<b>0,0731</b>	<b>1.855.969</b>	<b>135.670</b>

Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)- ANT (2025), a partir de la Malla Geográfica Predial de IGAC (2024)

Los municipios con menor DP corresponden a Ayapel, Montelíbano y San José de Uré, mostrando mayor área disponible para la fragmentación predial. Por otro lado, Cereté, con una densidad más alta, enfrenta una mayor presión sobre sus suelos, lo que podría limitar su capacidad para subdividir la tierra (Ilustración 5).

Ilustración 5 Densidad predial municipal en el departamento de Córdoba



Fuente: elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)- ANT (2025), a partir de la Malla Geográfica Predial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC (2024).

## 1.4 FENÓMENOS AGRARIOS A PARTIR DE LA UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR – UAF

Si bien la DP permite identificar la capacidad de un área para ser dividida en más predios, también es necesario identificar si esos predios cumplen con un tamaño que los haga viables económica y socialmente. Los Fenómenos Agrarios refieren a los procesos de concentración y fraccionamiento antieconómico de la tierra, los cuales permiten identificar zonas donde hay una distribución desigual de tierras y, por ende, deberían ser objeto de atención para los tomadores de decisiones a nivel nacional y territorial.

### 1.4.1 Fraccionamiento antieconómico y concentración

Para estudiar estas dinámicas, se utiliza como criterio técnico la Unidad Agrícola Familiar-UAF (Resolución 041 de 1996), que define rangos de tamaños prediales específicos según la capacidad productiva. La Tabla 5 muestra la UAF para los municipios de Córdoba.

Tabla 5 Rangos para Córdoba según la Resolución 041/1996

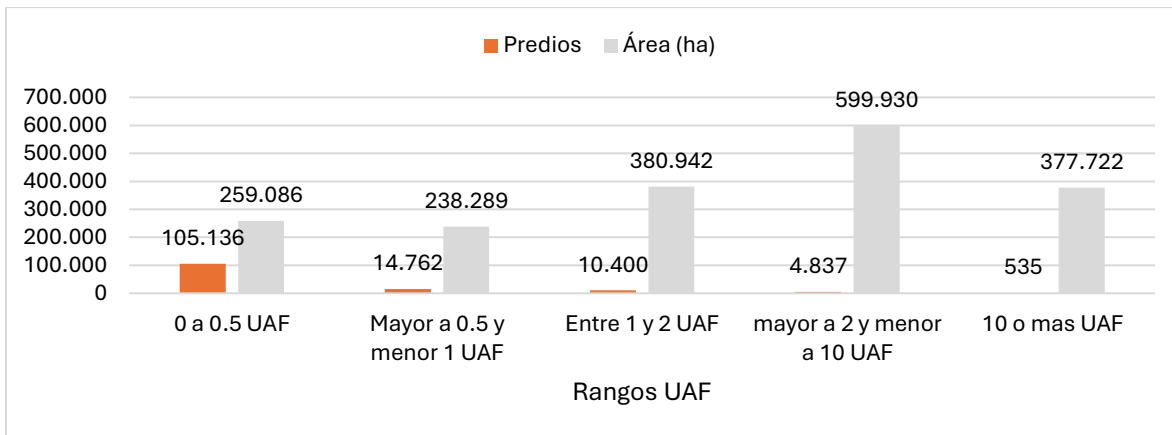
Zona Relativamente Homogénea	Municipios	Rango
1. Costanera	Canalete, Los Córdovas, Moñitos, Puerto Escondido, San Antero y San Bernardo del Viento.	17 a 23 ha
2. Del San Jorge	Ayapel, Buenavista, Montelíbano, Planeta Rica, Pueblo Nuevo y Puerto Libertador	36 a 49 ha
3. De Ciénaga	Lorica, Momil, Purísima, Ciénaga de Oro y Chima	20 a 27 ha
4. Valle del Alto Sinú	corregimientos de Manzanares, Villa Nueva, Vijagual y Río Nuevo en el municipio de Valencia, y en el municipio de Tierralta los corregimientos de Callejas, Los Morales y Volador	8 a 10 ha
5. Alta del Alto Sinú	Valencia y Tierralta, con excepción de los corregimientos de la subregión anterior	16 a 22 ha
6. Valle del Sinú Medio	<b>Cereté:</b> los corregimientos de Cabuya, Carolina, La Coroza, El Hato, Canta Rana, Guayabal, Las Tinas, El Campano, Buena Parte, La Costa. <b>San Carlos:</b> La Ensenada.	8 a 10 ha
7. Zona Alta del Sinú Medio	<b>San Pelayo:</b> los corregimientos de Bonga Mella, Buenos Aires, Los Venados, El Pantano, Terrón, Bohórquez perteneciente a los corregimientos de Caño Viejo y Valparaíso, hasta los límites con el municipio de Puerto Escondido. <b>Ciénaga de Oro:</b> los corregimientos Rosa Vieja, San Antonio del Táchira, Santiago Pobre y Laguneta, hasta los límites con el municipio de Planeta Rica y San Carlos.	17 a 23 ha
8. Sabana	Chinú, Sahagún y San Andrés de Sotavento	11 a 15 ha
9. Valle del Sinú - centro	Del municipio de Montería comprende los corregimientos de Gateque, Garzones, El Cerrito, Sabanal, Jaraquiel, Caño Viejo, Palotal, Martinica, Leticia y del corregimiento de Las Palmas, la vereda Las Palmas y el Limón.	8 a 10 ha
10. Zona Alta del Centro	Del municipio de Montería comprende los corregimientos de Santa Isabel, Santa Lucía, Tres Palmas, San Anterito, San Isidro, La Victoria, La Manta, Nueva Esperanza, Buenos Aires, Nueva Lucía, Patio Bonito, Tres Piedras, Santa Clara, Nuevo Paraíso, Pueblo Búho, Loma Verde, Guasimal y del corregimiento Las Palmas las veredas Villavicencio, San Gabriel, El Cucharero, Pereira, Florisanto, La Puente y Broquelito.	25 a 34 ha

Fuente: elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)- ANT (2025), a partir de la Resolución 041 de 1996 del Incora (1996).

Al aplicar la Unidad Agrícola Familiar (UAF) sobre el área remanente (Ilustración 6), se evidencia una distribución de la propiedad caracterizada por una alta fragmentación, coexistiendo con una marcada concentración de la tierra. Se observa una predominancia numérica de predios pequeños, aquellos con extensiones inferiores a una UAF, y que en conjunto representan una proporción minoritaria del área total.

En contraste, el análisis muestra una **relación inversa**: a medida que el tamaño de los predios aumenta (con más UAF), el número de predios disminuye mientras que la superficie de tierra acumulada se incrementa considerablemente. Si bien el rango ideal para la viabilidad productiva y económica de una empresa agropecuaria se encuentra entre 1 y 2 UAF, la realidad del departamento refleja una mayoría de predios técnicamente inviables debido a su tamaño insuficiente. Simultáneamente, una minoría de predios concentra extensiones que superan las 2 UAF y, en algunos casos, las 10 UAF, superando con el tamaño necesario para la viabilidad económica de una familia rural.

*Ilustración 6 Distribución predial por UAF en el departamento de Córdoba*

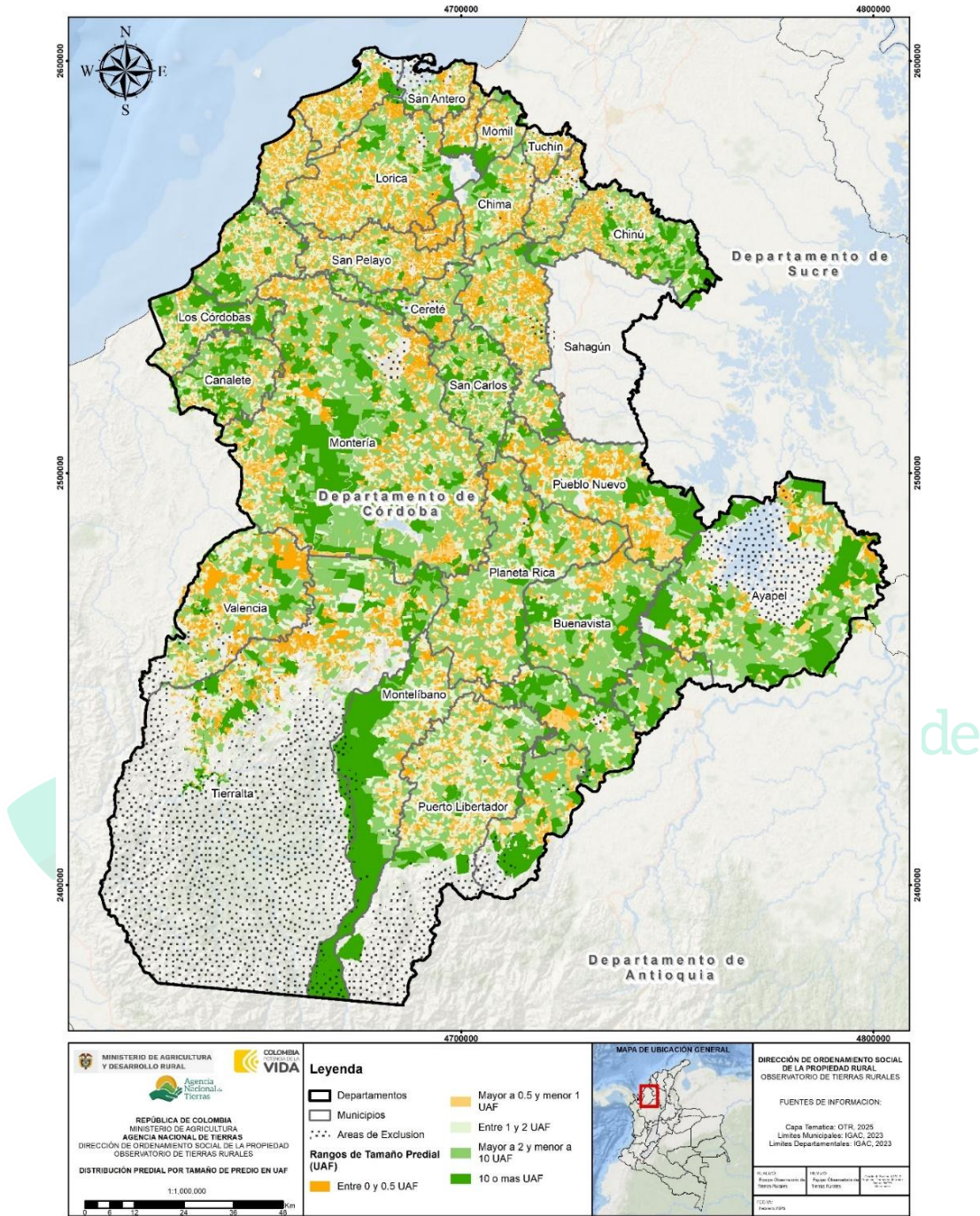


Fuente: elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)- ANT (2025), a partir de la Resolución 041 de 1996 del Incora (1996) y la Malla Geográfica Predial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC (2024).

La Ilustración 7 permite hacer una relación espacial de estos fenómenos. A partir de ella, se observa una diferenciación en la distribución de la propiedad rural a nivel municipal. Los predios de menor tamaño, con menos de 1 UAF, son predominantes en municipios como Cotorra, San Bernardo del Viento, Tuchín y Moñitos. Por otro lado, la presencia de predios que oscilan entre 1 y 2 UAF es más notoria en Moñitos, Puerto Libertador y Tuchín.

La concentración de tierras, caracterizada por predios mayores a 2 UAF, se localiza en La Apartada, Montelíbano, Ayapel, Buenavista y San Jose de Uré. A nivel regional se identifican patrones distintivos: (i) La Subregión del San Jorge presenta una mayor tendencia a la concentración de predios grandes, (ii) el arco compuesto por la subregión costanera, el Bajo Sinú y las Sabanas muestran un patrón de fraccionamiento más elevado.

Ilustración 7 Distribución predial por rangos UAF

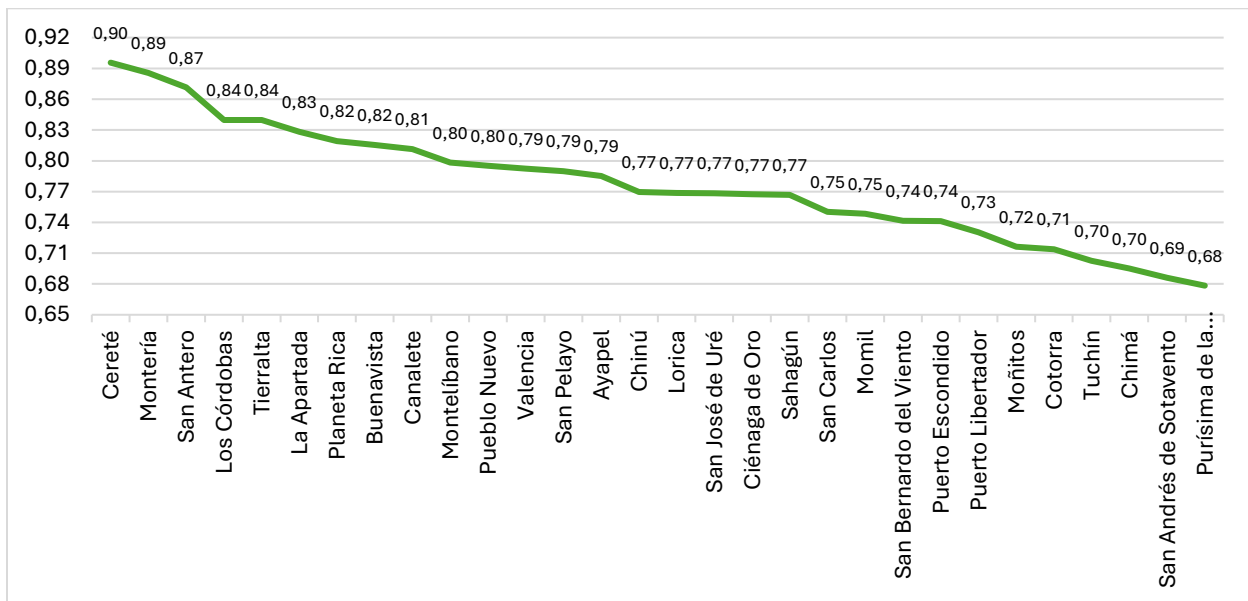


Fuente: elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)- ANT (2025), a partir de la Resolución 041 de 1996 del Incora (1996) y la Malla Geográfica Predial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC (2024).

### 1.4.2 Análisis del GINI

Hasta ahora se han realizado aproximaciones a la distribución de la tierra desde lo físico y espacial (DP y concentración según la UAF), sin embargo, es necesario abordar la distribución desde el sujeto o propietarios. En este sentido, la medición del Gini permite medir la desigualdad en la distribución de la propiedad en predios rurales privados dentro en cada municipio. Los valores cercanos a 1 indican una mayor desigualdad, mientras que los valores cercanos a 0 representan mayor equidad (Ilustración 8).

Ilustración 8 Gini de tierras municipal para el departamento de Córdoba



Fuente: elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)- ANT (2025), a partir de datos del IGAC (2023)

En municipios de Córdoba como Cereté y Montería, la concentración de tierras es notablemente alta, con índices de Gini que superan el 0,89. Este valor refleja una desigualdad significativa, donde la mayoría de la tierra está en manos de un pequeño número de propietarios, a pesar de la presencia de numerosos predios de tamaño reducido. En contraste, municipios como San Andrés de Sotavento y Purísima exhiben indicadores de concentración de la propiedad más bajas.

### 1.5 TENDENCIAS Y PERFILES MUNICIPALES

A medida que se desglosa el enfoque número uno, es posible encontrar ciertos patrones y tendencias en los datos que ponen el foco en algunas subregiones y municipios. Para delimitar con mayor precisión dichas tendencias y equiparar el alcance cuantitativo del ejercicio, se plantean junto a los indicadores de DP y GINI otros dos más. El índice de Fragmentación - IF que estima la proporción del área con predios menores a 1 UAF en un valor entre 0 y 1 (área <1UAF/área predial total), siendo “0” ningún predio menor a 1 UAF y “1” como todos los predios inferiores a 1 UAF. Adicionalmente, el índice de Concentración - IC que muestra la proporción de predios superiores a 2 UAF (área >2UAF/área predial total). A continuación, se describe estos índices para cada municipio de Córdoba (Tabla 6).

Tabla 6 Índices para identificar fenómenos agrarios a nivel municipal en Córdoba

Municipio	IF	IC	DP	CG
Ayapel	0,15	0,67	0,02	0,79
Buenavista	0,18	0,67	0,03	0,82
Canalete	0,19	0,61	0,05	0,81
Cereté	0,27	0,57	0,51	0,90
Chima	0,32	0,44	0,07	0,70
Chinú	0,22	0,58	0,09	0,77
Ciénaga De Oro	0,40	0,35	0,11	0,77
Cotorra	0,66	0,19	0,28	0,71
La Apartada	0,08	0,81	0,03	0,83
Lorica	0,42	0,34	0,11	0,77
Los Córdoba	0,18	0,61	0,06	0,84
Momil	0,32	0,45	0,09	0,75
Montelíbano	0,50	0,18	0,15	0,80
Montería	0,13	0,72	0,02	0,89
Moñitos	0,23	0,60	0,07	0,72
Planeta Rica	0,30	0,48	0,05	0,82
Pueblo Nuevo	0,38	0,41	0,06	0,80
Puerto Escondido	0,28	0,45	0,07	0,74
Puerto Libertador	0,25	0,45	0,04	0,73
Purísima	0,46	0,30	0,10	0,68
San Andrés De Sotavento	0,41	0,32	0,18	0,69
San Antero	0,44	0,34	0,25	0,87
San Bernardo Del Viento	0,53	0,22	0,19	0,74
San Carlos	0,18	0,60	0,11	0,75
San José De Uré	0,21	0,66	0,02	0,77
San Pelayo	0,45	0,29	0,16	0,79
Tierralta	0,28	0,50	0,05	0,84
Tuchín	0,52	0,21	0,29	0,70
Valencia	0,35	0,42	0,05	0,79

Elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)- ANT (2025)

Cuando se abordan los fenómenos agrarios en función de los índices (Tabla 6) en el departamento de Córdoba, es posible realizar un análisis cruzado que permita perfilar grupos de municipios con características similares en términos de fraccionamiento, concentración, densidad predial y GINI. En este caso, se revelan tres categorías claramente diferenciadas.

- **Categoría 1: Alta concentración**

Este perfil agrupa municipios caracterizados por un Índice de Fraccionamiento (IF) bajo y un Índice de Concentración (IC) alto. Esto indica una estructura agraria donde predominan los predios de tamaño medio a grande, con una presencia mínima de minifundios. La Densidad Predial (DP) es consistentemente baja (0.02-0.03), lo que confirma la existencia de unidades productivas de mayor extensión y una menor subdivisión de la tierra. No obstante, el Coeficiente de Gini (CG) se sitúa en un rango de moderado a alto (0.79-0.89), lo que sugiere que, a pesar de la baja fragmentación, la distribución de la tierra no es equitativa.

Este escenario refleja una concentración significativa de la tierra en pocos propietarios, aun cuando no se manifiesta a través de un fraccionamiento antieconómico generalizado. La reforma agraria en estos

contextos debería orientarse a regular la propiedad y a promover mecanismos de redistribución que mitiguen la desigualdad, sin afectar necesariamente la escala productiva.

En los ejercicios de campo se pudo constatar que los principales obstáculos para el acceso y formalización incluyen trámites lentos, corrupción, especulación, alta concentración, presión de actores armados y problemas jurídicos. Para las mujeres, si bien los requisitos formales son los mismos, existen barreras adicionales: menor reconocimiento institucional, promesas incumplidas, acceso limitado a herencias y procesos más conflictivos.

Los conflictos predominantes según lo dicho en el territorio son la concentración extrema de la tierra, despojo histórico, presencia de actores armados, degradación ambiental (deforestación, minería, ganadería bufalina) y disputas prediales. En Tierralta, se destacan los impactos de megaproyectos como Urrá y la expansión del eucalipto. En general, las mujeres son más vulnerables debido a su menor titularidad, participación limitada en la gestión territorial y mayor exposición a la inseguridad.

El trabajo de campo permitió corroborar que municipios con baja DP, alto IC y GINI tienen mayores posibilidades para desarrollar programas de acceso a tierras. Donde hay baja densidad predial pero alta concentración (IC) y desigualdad (GINI), existe presión social por acceso a tierra, pero los programas institucionales (ANT) enfrentan obstáculos políticos, jurídicos y de seguridad. Tierralta y Valencia son buenos ejemplos, pues muestran una demanda alta pero oferta bloqueada.

Los municipios en esta categoría son: **La Apartada, Montería, Ayapel, Buenavista, San José de Uré, Los Córdoba, Canalete, San Carlos y Tierralta.**

- **Categoría 2: Alta fragmentación**

Este perfil incluye municipios como **Cotorra, Tuchín, Montelíbano, San Bernardo del Viento, Purísima, San Pelayo, San Antero, Lorica, San Andrés de Sotavento y Ciénaga de Oro** con valores extremos donde el Índice de Fraccionamiento (IF) es muy alto y el Índice de Concentración (IC) es bajo. Esto refleja una predominancia de minifundios y una escasa presencia de grandes propiedades. Por otro lado, municipios como San Bernardo del Viento también entran en esta categoría, aunque con una DP más alta (0.19-0.29), lo que indica una mayor subdivisión de la tierra.

El Coeficiente de Gini (CG) varía entre 0.68 y 0.87, mostrando desde desigualdades moderadas hasta muy altas. Este perfil ilustra los dos extremos del problema agrario: por un lado, una excesiva fragmentación que puede comprometer la viabilidad económica de las unidades productivas y, por otro, una propiedad concentrada latente que perpetúa la inequidad. La intervención en estos casos requiere de estrategias diferenciadas: en contextos de minifundio, se precisan políticas de asociatividad y reconversión productiva; en aquellos con alta concentración, se necesitan medidas redistributivas y de acceso a la tierra.

De acuerdo con los talleres de campo, en el departamento se identifica una marcada desigualdad en la tenencia de la tierra. Los pequeños productores poseen entre 0.25 hectáreas (Lorica) y 5 hectáreas (Montería), mientras que los grandes propietarios concentran desde 120 hasta más de 30.000 hectáreas, especialmente en Tierralta. El tamaño considerado rentable varía entre 5 y 20 hectáreas, según la calidad del suelo. Aunque no se reportan diferencias formales en el tamaño de la propiedad por género, las mujeres enfrentan mayores barreras de acceso, formalización y, en casos como Pueblo Nuevo, reciben extensiones significativamente menores.

El minifundio (1–1.5 ha) impide la diversificación, reduce la productividad y limita la inversión en infraestructura. La rentabilidad exige extensiones entre 5 y 10 hectáreas, según la zona, lo que revela que la mayoría de los predios actuales no son viables para una producción sostenible.

En los mismos talleres se afirmó, además, que el mercado de las tierras ha experimentado un incremento significativo en los precios, especialmente en zonas fértiles como la ribera del Sinú y áreas cercanas a Montería, donde la oferta es escasa. Factores como anuncios de reforma agraria, bonanzas ilícitas, presión urbana, turismo (San Antero) y presencia de industrias extractivas han influido en esta dinámica. La compraventa se ve afectada por la inseguridad, los conflictos ambientales y la especulación.

Las zonas con mayores cambios son el valle fértil entre Montería y Lorica, la ribera del Sinú, la costa turística de San Antero y el sur de Córdoba (Tierralta, Puerto Libertador). Los factores impulsores incluyen la calidad del suelo, urbanización, valorización, presencia de vías, actividades extractivas y dinámicas de acaparamiento.

Así, la triangulación entre las bases de datos, las fuentes documentales secundarias y los talleres de campo permite confirmar que los municipios con alta densidad predial (DP), índice de fragmentación (IF) y desigualdad (GINI) presentan microfundios (0.5–2 ha), concentración encubierta y subregistros. Además, la UAF definida para la región es mayor (5–10 ha), pero el acceso a tierras adicionales es casi imposible por precios elevados, oferta reducida y restricciones legales, ejemplo de ellos son Montería, Planeta Rica y Sahagún.

- **Categoría 3: Zonas intermedias**

Estas zonas presentan valores intermedios tanto en el IF como en el IC, lo que sugiere una estructura agraria más diversificada, con presencia significativa de pequeños, medianos y grandes predios. Sin embargo, la Densidad Predial (DP) sigue siendo baja (0.05-0.09), lo que indica que, en promedio, los predios mantienen un tamaño considerable.

El Coeficiente de Gini (CG) en este grupo es alto (0.77-0.90), evidenciando una marcada desigualdad en la distribución de la tierra. Este perfil representa una dualidad estructural: coexisten unidades productivas de diferentes escalas, pero la propiedad permanece altamente concentrada. Una política de

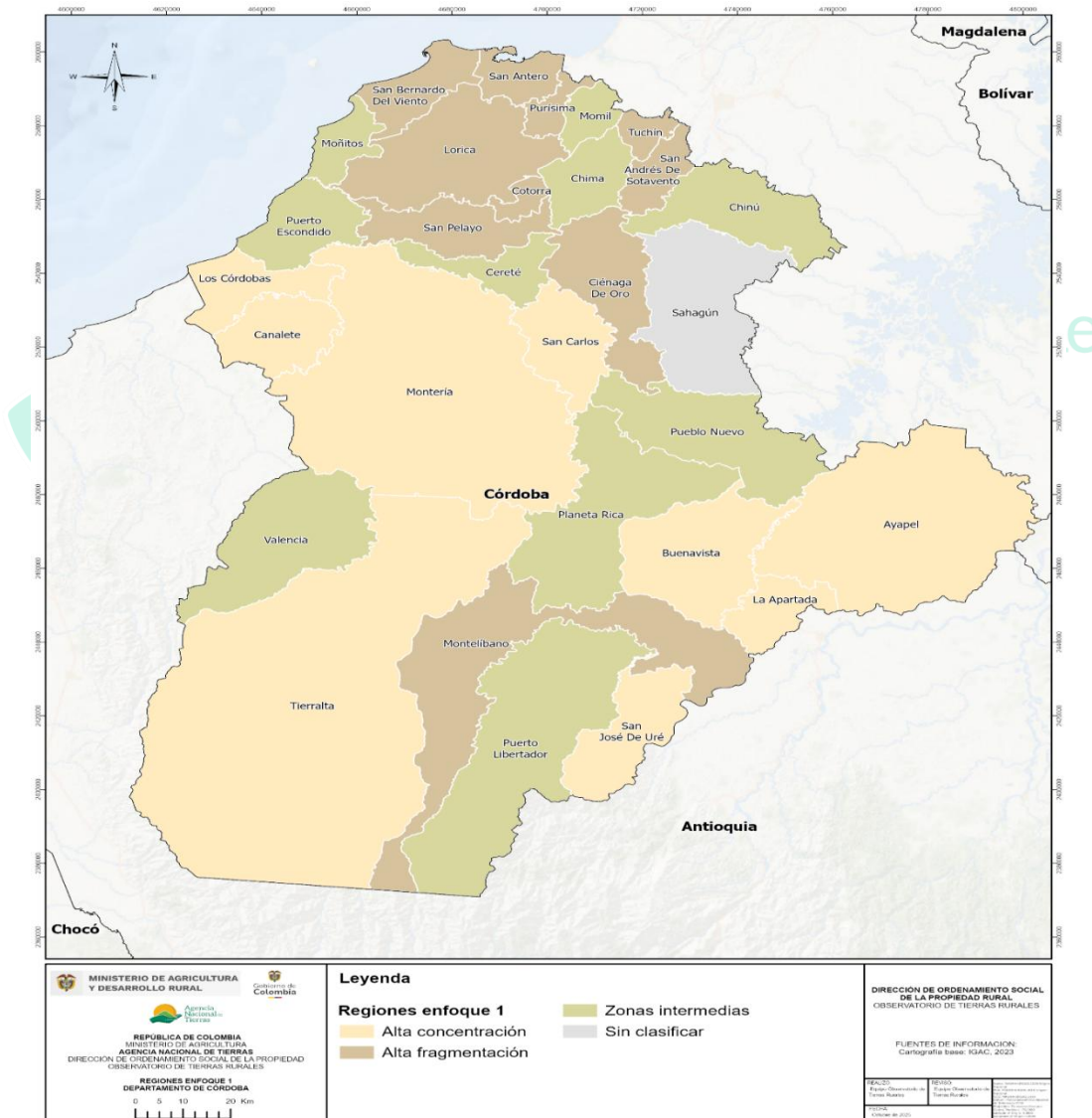
reforma agraria en estos territorios debería combinar la formalización de la pequeña propiedad con incentivos para la integración productiva y la reducción de la brecha de desigualdad.

Los municipios de **Cereté, Chinú, Planeta Rica, Valencia, Puerto Escondido, Momil, Puerto Libertador, Pueblo Nuevo, Moñitos y Chima** ingresan en esta categoría.

Para las mujeres es notablemente más difícil acceder a la compra o arrendamiento de predios. En Pueblo Nuevo, de acuerdo con los relatos de organizaciones campesinas se reporta que los altos precios, la oferta limitada y los sesgos institucionales reducen sus posibilidades reales de titularización. Incluso cuando acceden a tierra, suelen recibir extensiones pequeñas y en condiciones de conflicto.

A continuación, se puede apreciar la ubicación geográfica de estos perfiles municipales (Ilustración 9):

*Ilustración 9 Ubicación geográfica de los municipios dentro de las tres categorías de análisis*



Fuente: elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)- ANT (2025), a partir de la Malla Geográfica Predial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC (2023).

## 2 SEGUNDO ENFOQUE: CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES Y SOCIOTERRITORIALES

De acuerdo con el enfoque anterior, Córdoba es un departamento con tres tendencias claramente identificadas en la estructura de la tenencia de la tierra. Por un lado, se encuentran **Zonas de alta concentración**, las cuales se caracterizan por predios que superan las 2 Unidades Agrícolas Familiares, con una alta concentración (IC) y desigualdad (CG) en la distribución, además de una baja Densidad Predial (DP). Asimismo, se encuentra una **Zona de alta fragmentación**, con predominio de minifundios inferiores a 1 UAF, lo que resulta en una muy alta fragmentación (IF), así como una alta desigualdad (CG) y Densidad Predial (DP). Finalmente, **Zonas intermedias** que no se encuentran en los valores extremos.

Este análisis busca establecer las relaciones entre estas categorías y ciertas características ambientales y socioterritoriales. Estas relaciones permiten comprender de mejor manera las implicaciones para cada zona. Las fuentes utilizadas para este enfoque incluyen información secundaria y datos obtenidos directamente en el trabajo de campo. Los hallazgos en este acápite muestran los siguientes hechos: la concentración y los conflictos por subutilización son proporcionales, pues a medida que aumenta la concentración lo hace de igual modo la subutilización; esto debido principalmente a una ocupación ganadera extensiva sobre suelos con vocación agrícola. Al mismo tiempo, el fraccionamiento antieconómico de la tierra y la sobreutilización se evidencian en la discrepancia entre suelos con vocación para la conservación y una ocupación de agricultura intensiva o ganadería extensiva. Además, esta última tendencia se asocia a dinámicas organizativas campesinas que en parte constituyen las causas para una distribución menos desigual de la tierra.

### 2.1. Generalidades ambientales del territorio

El departamento de Córdoba destaca por su variedad de climas y ecosistemas, predominando condiciones cálidas tropicales, secas al norte y húmedas en las áreas costeras y ribereñas. Las temperaturas fluctúan entre 24°C y 32°C, con lluvias bimodales que marcan los ciclos naturales (Universidad de la Costa y CVS, 2015). Su territorio incluye costas en el Golfo de Morrosquillo, llanuras aluviales de los ríos Sinú y San Jorge, y serranías occidentales, sobresaliendo amplias llanuras inundables con suelos fértiles, pero de difícil drenaje. Aquí se encuentran ciénagas y humedales vitales para la regulación hídrica, la biodiversidad y la pesca regional (CVS, 2020).

Estos ambientes sostienen gran biodiversidad: sabanas con pastizales y bosques secos, humedales con fauna variada como manatíes, paujiles, babillas, nutrias, iguanas y peces migratorios, junto a flora propia de manglares y zonas inundables. Esta interacción ecológica mantiene un equilibrio esencial para Córdoba y Colombia (Ilustración 10).

Ilustración 10 Especies de fauna y flora de Córdoba



Fuente: elaboración propia, a partir de Corporación Autónoma Regional de los Valles del Sinú y del San Jorge – CVS (2025).

## 2.2. Categoría 1: Alta concentración

El análisis de las inundaciones constituye la primera condición por evaluar, dado que representan uno de los principales fenómenos de amenaza natural. Una inundación se define como la acumulación temporal de agua sobre un terreno que usualmente permanece seco. Este fenómeno ocurre típicamente por el desbordamiento de cuerpos de agua debido a lluvias torrenciales o al aumento de las mareas.

Aunque su principal detonante es la precipitación, la gravedad de las inundaciones se ve frecuentemente exacerbada por prácticas humanas inadecuadas. Entre las causas humanas más relevantes se encuentran la construcción en zonas de riesgo, la obstrucción de cauces, la deforestación de cabeceras y zonas ribereñas, y la deficiencia en los sistemas de drenaje o alcantarillado. Es importante diferenciar entre los distintos tipos de inundaciones, que pueden ser súbitas o lentas, y que en zonas montañosas se manifiestan como crecientes torrenciales, cada una con características e impactos particulares.

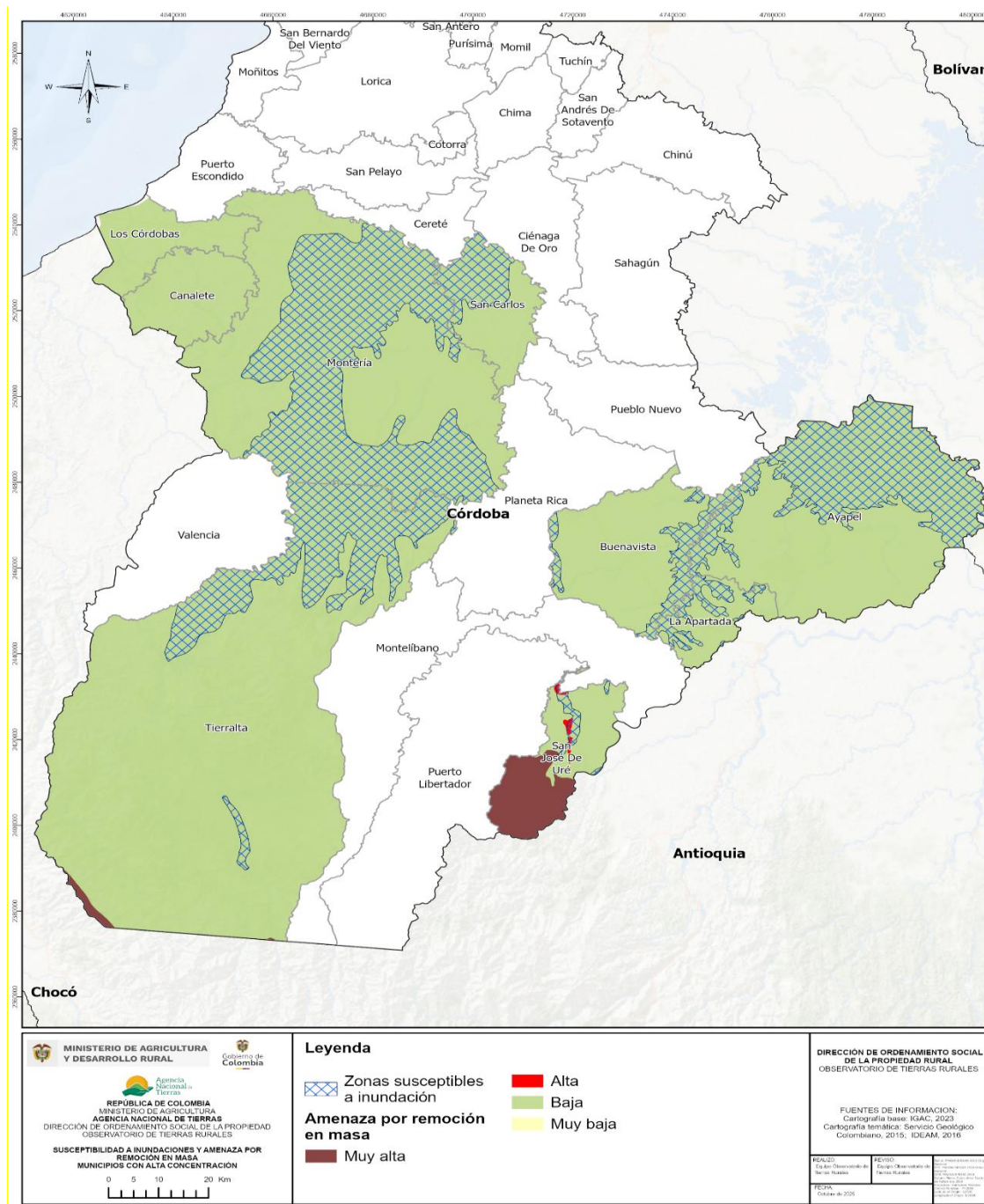
De las 842.183 ha en área remanente total de la categoría 1, el 40% (333.408 ha) es susceptible a las inundaciones. Las áreas con inundaciones parciales o permanentes generalmente son inadecuadas para el desarrollo de actividades productivas y deberían destinarse principalmente a la conservación o actividades como la pesca sostenible. Sin embargo, cuando las inundaciones no cubren totalmente el predio o solo se presentan en ciertas épocas del año, y estos predios tienen tendencia a la concentración (IC alto) y una DP baja, en principio son áreas con posibilidades para el desarrollo de proyectos agropecuarios y, por ende, para equilibrar la distribución de la tierra, especialmente, cuando el acceso es desigual (CG alto) como es el caso de los predios en esta categoría.

El trabajo de campo confirma que zonas con alta DP e IF alto y amenaza de inundaciones, complejiza acción de ANT porque la tierra es parcialmente aprovechable en tiempo y espacio. Los sistemas productivos deben ser racionales (cultivos inundables y acuicultura). Esto porque zonas como el Bajo Sinú con humedales y ciénagas, los predios son pequeños y anegables, limitando la agricultura tradicional. Estos casos se presentan sobre todo en San Antero y Lorica.

Aun así, para que la intervención o disposición de predios en estas áreas sea exitosa, se debe considerar con cuidado el tipo de proyecto productivo que acompañe la tierra, ya que los sistemas productivos deben ser consecuentes con la dinámica ambiental de zonas cubiertas por agua; por ejemplo, cultivos inundables y acuicultura, considerando el ordenamiento territorial alrededor del agua. A nivel espacial, se puede observar cómo se distribuyen la susceptibilidad a inundaciones en los municipios de categoría 1

1

Ilustración 11 zonas altamente concentradas y bajo amenazas naturales



Fuente: elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)- ANT (2025), a partir de la capa de susceptibilidad a inundaciones del Instituto de Hidrología, Meteorología y Estudios Ambientales IDEAM (2023).

La Ilustración 11 muestra que la franja occidental y oriental de los municipios de la categoría 1 son los más afectados por las inundaciones (entre el 50% y 60% de su área remanente), siendo el municipio de Tierralta el más afectado con el 64% de su área. De otro lado, la zona norte de esta categoría con municipios como Canalete y Los Córdoba en el Golfo de Morrosquillo y así como San José de Uré en la subregión del San Jorge tienen mayor área remanente disponible que amerita un estudio más profundo para determinar su posibilidad en programas de acceso a tierras y productivos.

Otro fenómeno natural que puede afectar gravemente las dinámicas socioeconómicas de las poblaciones rurales tiene que ver con los movimientos o deslizamientos de tierra. Estos se definen como desplazamiento de suelo, roca o tierra ladera abajo por acción de la fuerza de gravedad, mayormente debido a la cobertura del suelo, la pendiente del terreno, materiales geomórficos, precipitaciones y actividad tectónica. En el país, las intensas y prolongadas lluvias, unidas al manejo insostenible del suelo, son las principales causas de estos eventos (UNGRD, 2020).

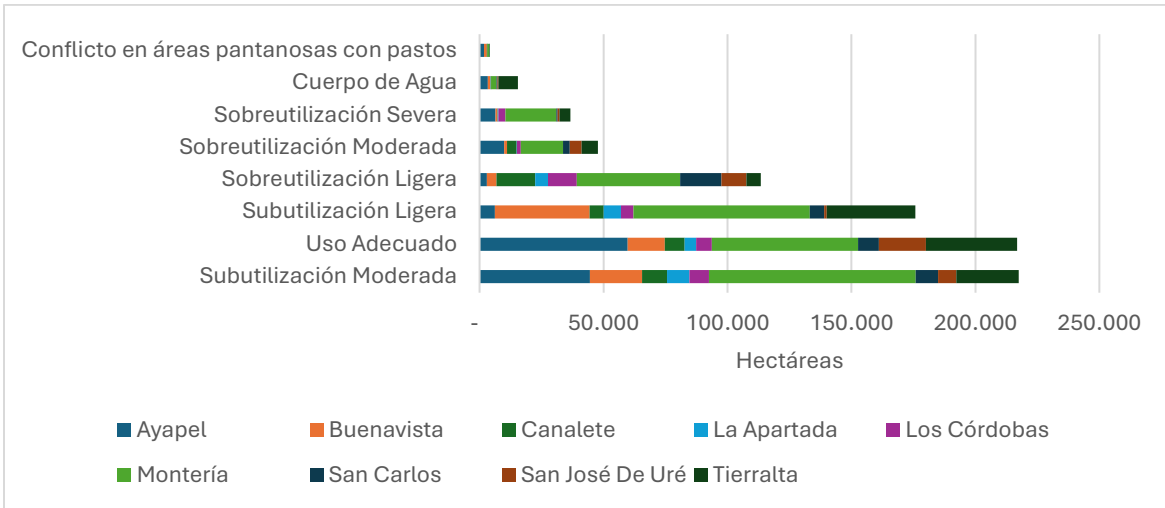
Las zonas de categoría uno, presentan en su mayoría una amenaza baja para remoción en masa (98% del área total con algún grado de amenaza). Solo San José de Uré tiene amenaza alta y muy alta con el 38% de su área remanente (16.537 ha). El conocimiento de los eventos naturales que influyen en la dinámica ecológica de un área se complementa con el análisis de los conflictos por uso del suelo. Estos conflictos revelan las tensiones existentes entre la vocación del suelo (su capacidad intrínseca para la producción) y las actividades o coberturas que se desarrollan sobre este.

La vocación del suelo determina la capacidad que un terreno posee para soportar usos específicos, como el agropecuario, forestal o urbano. Por otro lado, las coberturas del suelo identifican y clasifican las diferentes superficies físicas y biofísicas de un área, ofreciendo una representación espacial de su uso actual. Al contrastar la vocación con las coberturas, es posible identificar discrepancias y desajustes que impulsan conflictos por uso del suelo.

En ese sentido, la Ilustración 12 detalla la distribución del uso del suelo y los conflictos asociados. Los resultados indican que, la mayor problemática se concentra en la subutilización del suelo con el 47% del área remanente de dicha categoría. La suma de las categorías de subutilización, tanto moderada (217.438 ha) como ligera (175.790 ha), evidencia un desaprovechamiento del potencial productivo del territorio, donde predomina la ganadería extensiva en áreas con vocación agrícola. Además, existe una proporción significativa del territorio que presenta un uso adecuado o sin conflicto (112,082 ha),

Además, los conflictos por pasturas sobre zonas que le corresponden a los cuerpos de agua y bosques evidencian una alta presión de la ganadería extensiva sobre espacios naturales como ciénagas, manglares, ríos y bosque seco tropical.

Ilustración 12 Conflictos por uso del suelo en zonas de categoría 1



Fuente: elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)- ANT (2025), a partir de la capa de Conflictos por Uso del Suelo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC (2013).

Para complementar la comprensión de los datos presentados, la Ilustración 13 muestra la ubicación espacial de los conflictos de uso del suelo. Esta ilustración revela patrones espaciales distintivos: El triángulo conformado por los municipios de Ayapel, Montería, Tierralta y Buenavista se caracterizan por una predominancia de conflictos por subutilización (un promedio del 35% por municipio), mientras que, en el corredor de Canalete, Montería y San Carlos, predomina la sobreutilización (con un promedio del 49%).

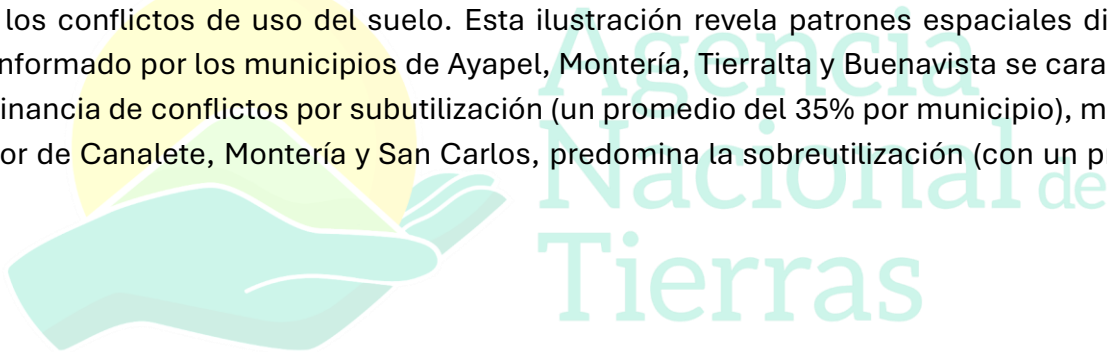
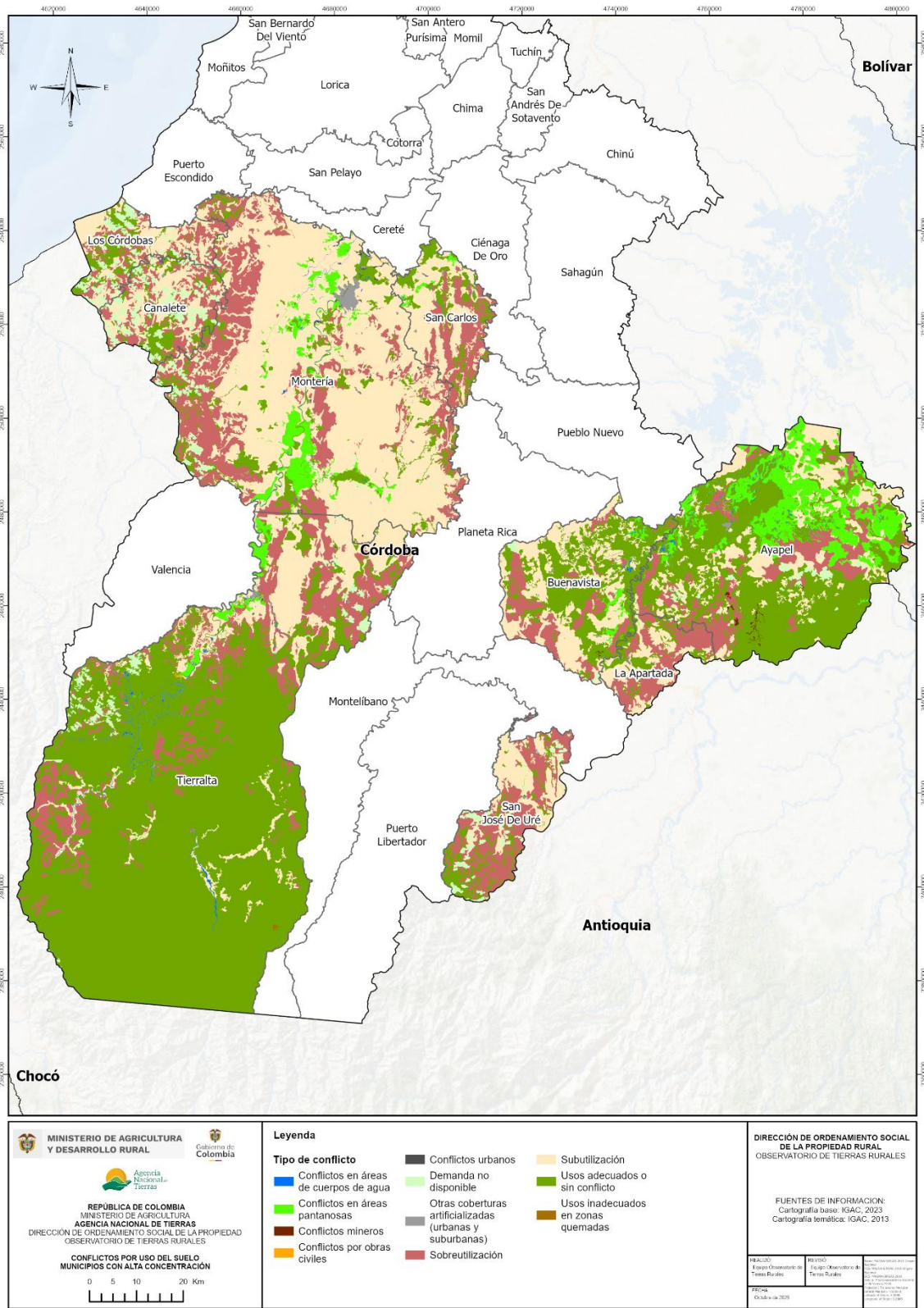


Ilustración 13 Conflictos por uso del suelo en áreas altamente concentradas



Fuente: elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)- ANT (2025), a partir de la capa de Conflictos por Uso del Suelo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC (2013).

Con el propósito de sintetizar los resultados asociados a estos conflictos, se construyeron indicadores que permitan identificar de manera rápida su incidencia en cada municipio. En particular se definieron dos indicadores<sup>2</sup>: 1. Sobreutilización y 2. Subutilización. Estos muestran en una escala de 0 a 1, en donde 0 significa que no hay presencia de uno de los conflictos y 1, representa que toda el área concentra un solo conflicto Tabla 7.

Tabla 7 Indicadores para la identificación rápida de conflictos uso del suelo

Tendencia	Municipio	Sobreutilización	Subutilización
Concentración	Ayapel	0,273	0,192
	Buenavista	0,192	0,359
	Canalete	0,305	0,315
	La Apartada	0,460	0,341
	Los Córdoba	0,258	0,374
	Montería	0,264	0,635
	San Carlos	0,328	0,467
	San José De Uré	0,485	0,338
	Tierralta	0,264	0,259

Fuente: elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)- ANT (2025), a partir de la información de Conflictos por Uso del Suelo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC (2013).

Con base en los datos cruzados de los municipios pertenecientes al Perfil 1 (Alta Concentración, Baja Fragmentación y Densidad Predial, con Desigualdad Moderada-Alta) y los indicadores de Sobreutilización y Subutilización del suelo, se identifican relaciones empíricas que sugieren dinámicas territoriales específicas.

Una relación destacable que emerge de los datos es la que se observa entre la alta concentración de la tierra (IC elevado) y la subutilización del suelo. Municipios como Montería (Subutilización: 0,635), San Carlos (Subutilización: 0,467) y Los Córdoba (Subutilización: 0,374) presentan los índices de subutilización más altos dentro del grupo. Esto sugiere que, en contextos de alta concentración de la propiedad, pueden existir extensiones significativas de tierra que no están siendo utilizadas en su máxima capacidad productiva. Desde la perspectiva de la reforma agraria, este hallazgo es crítico, ya que indica un potencial de tierras infrautilizadas que podrían ser objeto de políticas redistributivas o de incentivos para una intensificación productiva sostenible, sin necesidad de afectar ecosistemas primarios.

Contrario a una lógica binaria, el análisis revela que varios municipios del Perfil 1 presentan valores significativos y, en algunos casos, altos, tanto de Sobreutilización como de Subutilización. La Apartada (Sobreutilización: 0,460; Subutilización: 0,341) y San José de Uré (Sobreutilización: 0,485; Subutilización: 0,338) son ejemplos palpables. Esta coexistencia indica un patrón de uso del suelo desequilibrado y

<sup>2</sup> Los indicadores de subutilización y sobreutilización se estimaron con la siguiente fórmula: área en conflicto del municipio (sobre o subutilización) / área total remanente municipal

potencialmente conflictivo. Sugiere la presencia de un modelo dual donde, por un lado, existen áreas sometidas a una intensificación productiva que puede bordear la capacidad de carga del ecosistema (sobreutilización), y por el otro, existen latifundios o propiedades que mantienen tierras ociosas o con baja productividad (subutilización). Este escenario es consistente con una estructura agraria concentrada que genera simultáneamente presiones de degradación ambiental y desaprovechamiento del potencial agropecuario.

Es crucial destacar que no existe una correlación simple o directa entre los indicadores de estructura agraria del Perfil 1 y los conflictos de uso del suelo. Municipios con características de concentración muy similares exhiben perfiles de uso diametralmente opuestos. Por ejemplo, Montería (IC: 0.72) sufre predominantemente de subutilización (0,635), mientras que Canalete (IC: 0.61) presenta un equilibrio casi perfecto entre sobreutilización (0,305) y subutilización (0,315). Esto evidencia que la mera concentración de la tierra no determina per se el patrón de uso, sino que este es el resultado de factores adicionales como el tipo de actividad agropecuaria predominante, la calidad de los suelos, el acceso a mercados y la aplicación de políticas ambientales y productivas locales. La relación entre la estructura agraria del Perfil 1 y los conflictos de uso del suelo en Córdoba es compleja y no lineal. Si bien se identifica una tendencia hacia la subutilización en municipios con alta concentración, la coexistencia de ambos conflictos en un mismo territorio es un hallazgo significativo. Este patrón dual de sobreexplotación en áreas puntuales y subutilización en extensiones más amplias refuerza la noción de que la concentración de la tierra puede estar asociada a ineficiencias en el uso del recurso suelo y a la generación de conflictos socioambientales. Para una reforma agraria efectiva, es imperativo no solo considerar la distribución de la tierra, sino también implementar instrumentos que promuevan su uso adecuado y sostenible, atendiendo las particularidades de cada territorio para mitigar tanto el desaprovechamiento como la degradación de los suelos.

### 2.2.1. Distribución de la tierra y territorialidades campesinas

La distribución de la tierra es el resultado de una compleja interacción de relaciones entre propiedades, sujetos y un contexto ambiental, socioeconómico y político. En este sentido, son los actores sociales quienes, a través de sus decisiones, moldean el uso y la tenencia de la tierra a diferentes escalas, desde la finca hasta el municipio. Una de las expresiones más significativas de estas dinámicas sociales es la territorialidad campesina. En el departamento de Córdoba, la Zona de Reserva Campesina (ZRC) del Alto Sinú (Acuerdo 426 de 2024), se configura como una de las figuras de ordenamiento territorial más representativas para las comunidades campesinas.

La ZRC del Alto Sinú abarca aproximadamente 87.263 hectáreas, 7.503 predios, 3.450 familias y 56 veredas en el municipio de Tierralta (Ilustración 14). Las ZRC también emerge como alternativa para la protección ambiental en contexto de minifundio. Los predios pequeños (menos de 3 ha) impiden destinar áreas para conservación, ya que toda la tierra se destina a la subsistencia. En contraste, los predios grandes permiten mantener bosques y fuentes hídricas.

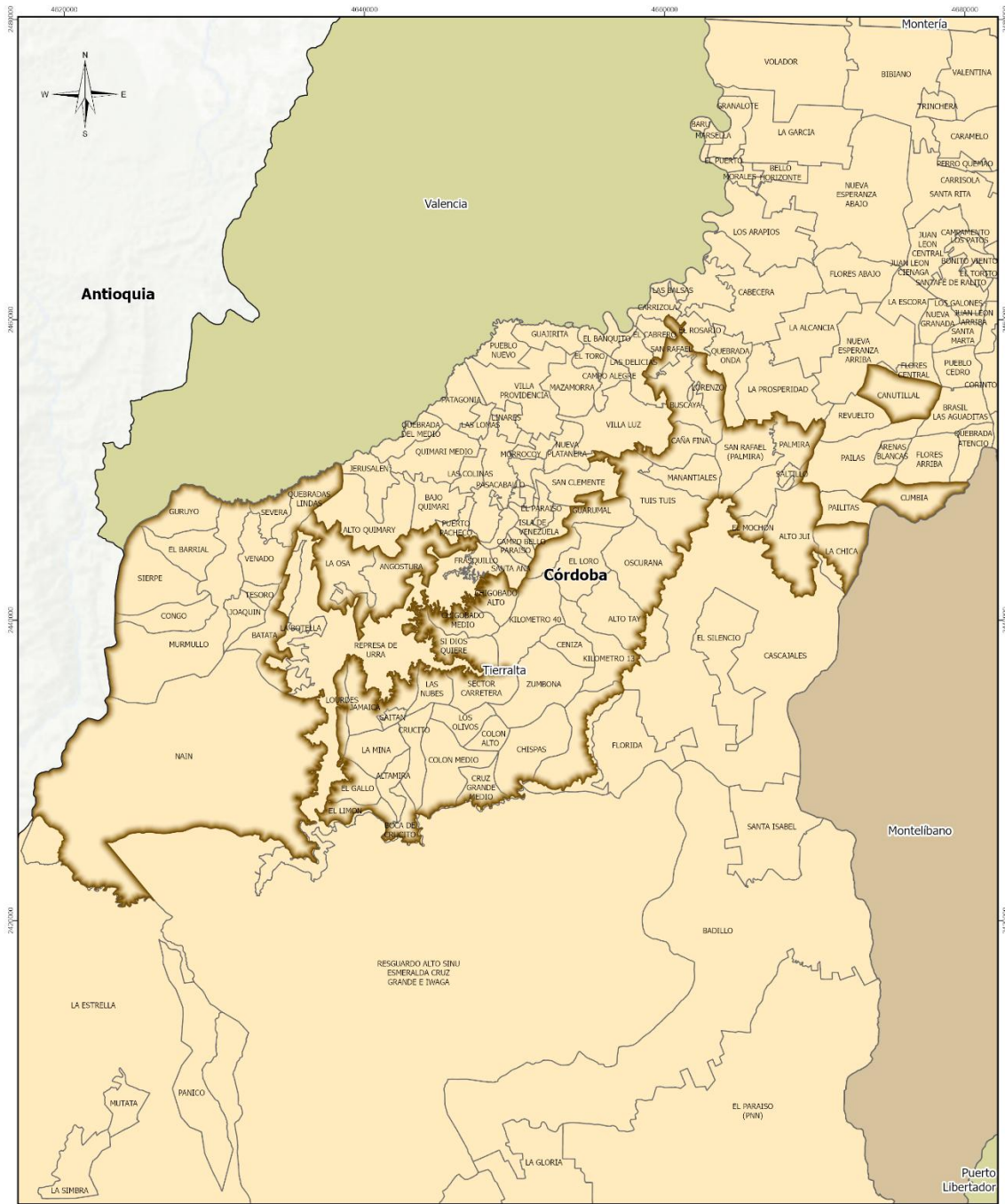
Los ejercicios en campo confirman que los fenómenos de fraccionamiento y concentración buscan ser resueltos por las comunidades a través de las territorialidades campesinas, lo cual habla de un ordenamiento territorial propio y local, mediante prácticas propias, sin embargo, en la práctica la institucionalidad a menudo no las reconoce.

Las territorialidades campesinas son expresiones de una fuerte dinámica organizativa, como lo demuestran los espacios de campo, donde se mencionó que las organizaciones más relevantes son asociaciones campesinas, comités agrarios, federaciones de pescadores y cabildos indígenas, con presencia en veredas y corregimientos de toda la región. Las mujeres participan activamente en roles productivos, comerciales y de liderazgo, aunque su incidencia en la toma de decisiones y el acceso a la tierra sigue siendo limitada.



Agencia  
Nacional de  
Tierras

Ilustración 14 Polígono de la Zona de Reserva Campesina del Alto Sinú



MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL

Agencia Nacional de Tierras

REPUBLICA DE COLOMBIA  
MINISTERIO DE AGRICULTURA  
AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS  
DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL  
OBSERVATORIO DE TIERRAS RURALES

ZONA DE RESERVA CAMPESINA ALTO SINÚ

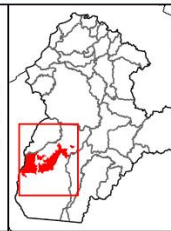
0 2.5 5 10 Km

**Legenda**

ZRC Alto Sinú

**Regiones enfoque 1**

- Alta concentración
- Alta fragmentación
- Zonas intermedias
- Sin clasificar



DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL  
OBSERVATORIO DE TIERRAS RURALES

FUENTES DE INFORMACION:  
Cartografía base: IGAC, 2023

IPRA/OTR	IPRA/OTR	Agencia Nacional de Tierras
Equipo Observatorio de Tierras Rurales	Equipo Observatorio de Tierras Rurales	Equipo Observatorio de Tierras Rurales
FECHA: Octubre de 2025		

Fuente: elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)- ANT (2025), a partir del equipo de ZRC adscrito a la Subdirección de Administración de Tierras de la Nación (2025)

Este análisis ha abordado la ZRC desde la Categoría 1 debido a que el municipio de Tierralta características principalmente de concentración de tierras. Estas dinámicas territoriales se entrelazan directamente con la dimensión ambiental, donde el 16% de su área municipal dentro de la ZRC, mientras que el 65% tiene vocación forestal. Al mismo tiempo, las aspiraciones territoriales de las comunidades campesinas, respaldadas por planes de desarrollo sostenible o planes de vida, subrayan oportunidades para mitigar y resolver los conflictos por usos inadecuados de suelo y los ecosistemas circundantes. Finalmente, los procesos organizativos campesinos deben ser considerados como potencial para un modelo de desarrollo que priorice la visión comunitaria para el ordenamiento del territorio

### **2.3. Categoría 2: Alta fragmentación**

En el caso de las zonas con alta fragmentación de la tierra, la susceptibilidad a las inundaciones afecta una proporción menor del área en comparación con la Categoría 1. De las 682.104 ha remanentes de la Categoría 2, solo el 19% (127.351 ha) se considera vulnerable a este fenómeno.

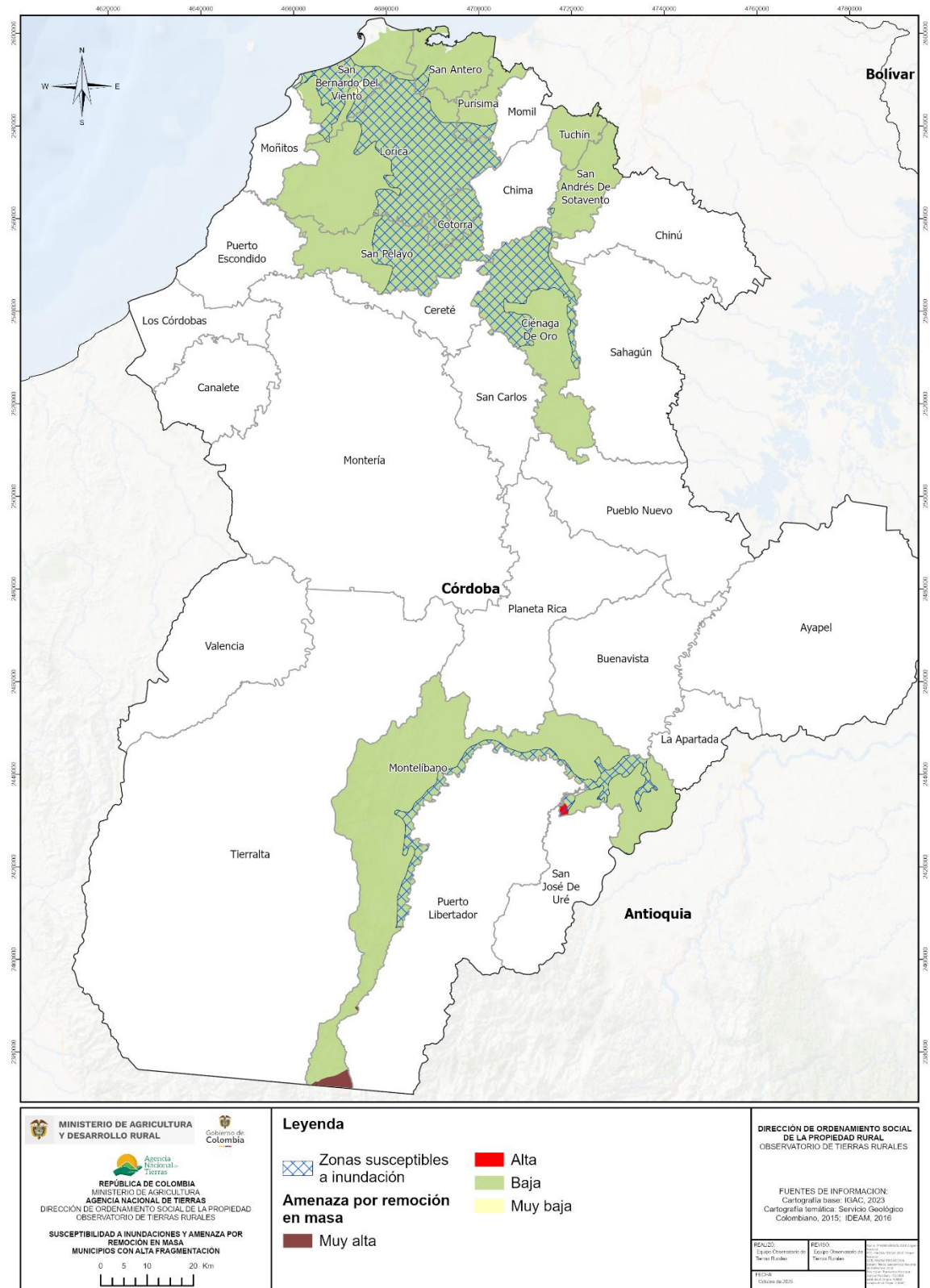
Aunque existe una tendencia general a que los minifundios en el departamento de Córdoba no se vean afectados por inundaciones, cuando este riesgo se presenta, la situación es particularmente compleja. La relación de una alta Densidad Predial (DP) y una elevada tendencia al fraccionamiento significa que no solo hay poca tierra disponible para parcelar, sino que la existente es parcialmente aprovechable en tiempo y espacio.

Para una mejor comprensión de la distribución espacial de la susceptibilidad a inundaciones en los municipios de la Categoría 2, se presenta la Ilustración 15. Esta revela que las áreas con mayor susceptibilidad se concentran en la zona norte de la categoría 2, así como en Montelíbano en el San Jorge. Estos municipios presentan, en promedio, un 50% de su área remanente afectada, siendo San Pelayo el caso más destacado, con el 55% de su territorio susceptible a inundaciones.

Lo anterior podría ser un indicador de cómo las dinámicas de ocupación del territorio estarían marcadas por las inundaciones y estas a su vez relacionadas con la concentración, en el sentido que la personas buscan espacios más "seguros" aumentando la presión sobre ciertas zonas más secas mientras dejan espacios amplios, los cuales, ante los limitados controles son acumulados por terratenientes que terminan usándolos sin mayor control ambiental.

A pesar de esta vulnerabilidad, las zonas con tendencia al fraccionamiento generalmente cuentan con una mayor área remanente apta para actividades productivas, particularmente en municipios como Montelíbano, San Andrés de Sotavento y San Antero.

Ilustración 15 Ubicación geográfica de zonas altamente fraccionadas y susceptibles a inundaciones

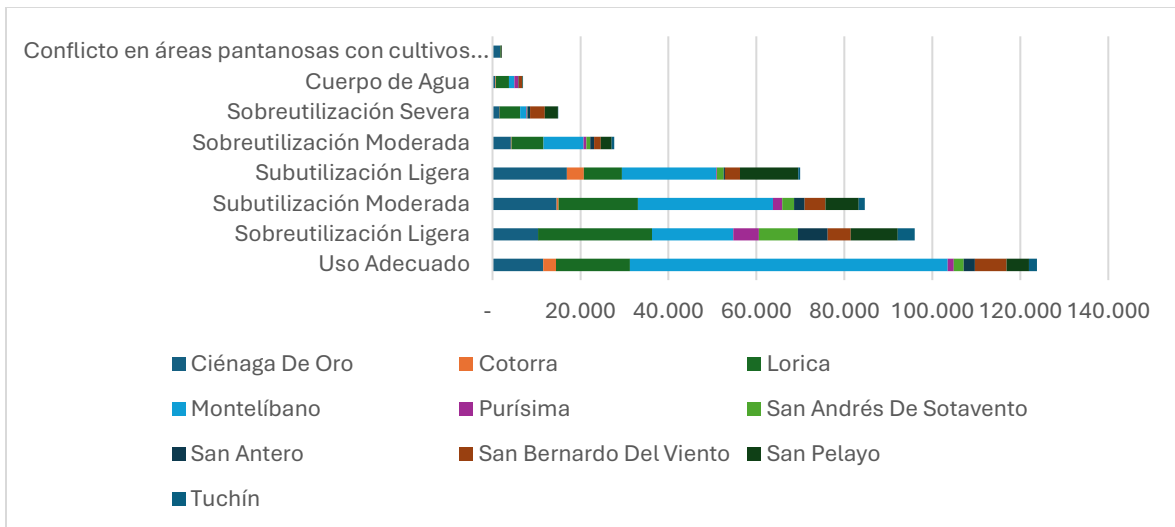


Fuente: elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)- ANT (2025), a partir de la capa de Susceptibilidad a Inundaciones del Instituto de Hidrología, Meteorología y Estudios Ambientales IDEAM (2023)

En cuanto a los conflictos por uso del suelo, la Ilustración 16 revela un patrón en las zonas categorizadas como fraccionadas donde predominan los usos adecuados y el conflicto principalmente se presenta en términos de subutilización con el 48% del área de esta categoría. A pesar de que la vocación agrícola de estos suelos es alta (59%), están desaprovechados en pasturas o rastrojos, pues el 69% de sus suelos están cubiertos de pastos, rastrojos y herbazales.

Cerca del 28% del área está siendo sobreexplotada. Esto indica que suelos con vocación de conservación (27%) están siendo usados, principalmente, para la ganadería extensiva, lo que conlleva a procesos de erosión. Este patrón en los conflictos subraya un desajuste significativo que consiste en el desaprovechamiento del potencial productivo en suelos aptos para la agricultura.

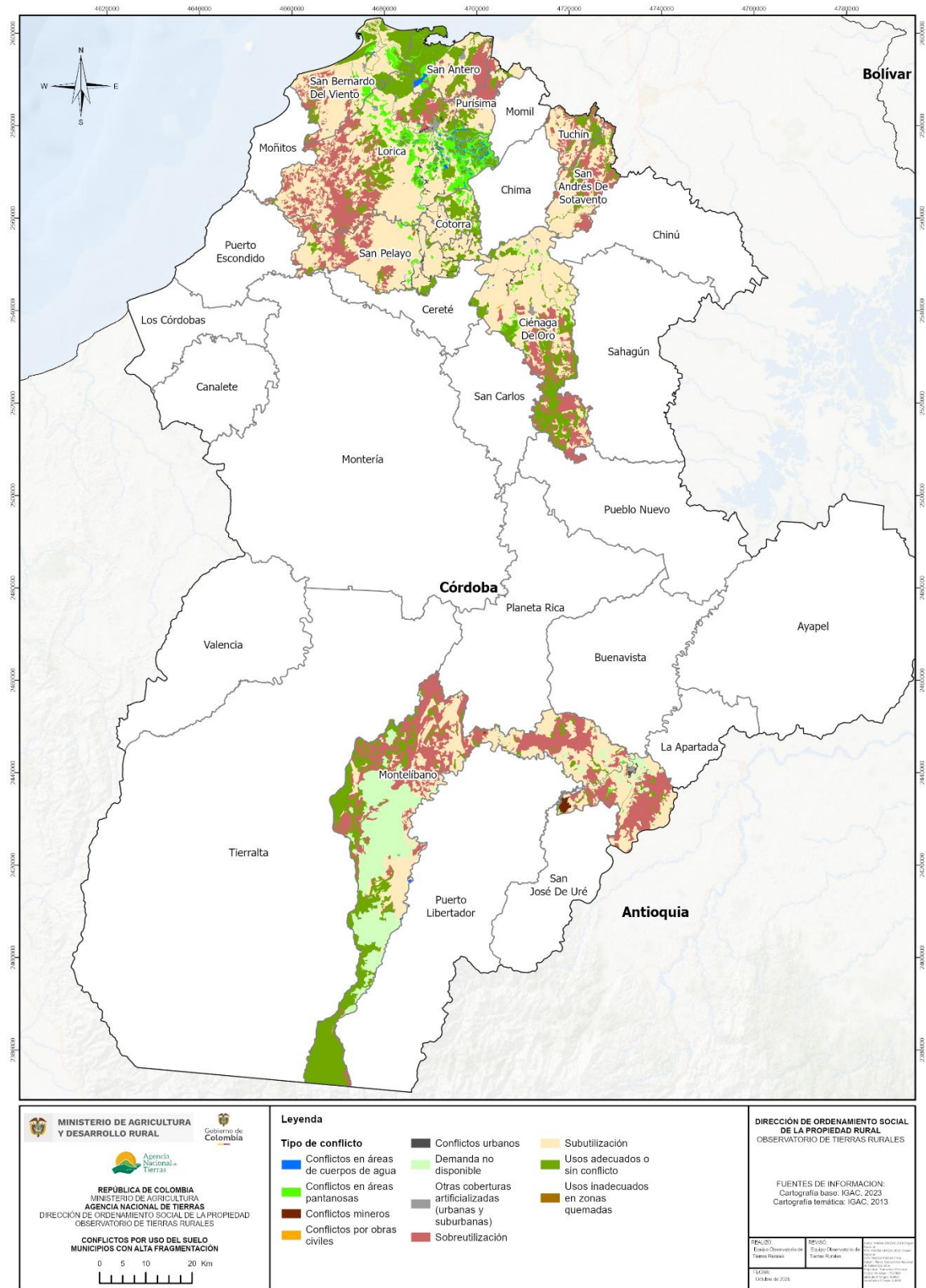
Ilustración 16 Conflictos por uso del suelo en zonas de categoría 2



Fuente: elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)- ANT (2025), a partir de la información de Conflictos por Uso del Suelo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC (2013).

Para una comprensión integral de estas dinámicas, la Ilustración 17 muestra el despliegue geográfico de los conflictos.

Ilustración 17 Ubicación geográfica de conflictos por uso del suelo en áreas altamente fraccionadas



Fuente: elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)- ANT (2025), a partir de la información de Conflictos por Uso del Suelo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC (2013).

De la

*Ilustración 17* se deriva que, en municipios del Bajo Sinú como Lorica y Purísima, así como Montelíbano en el San Jorge predominan los conflictos por sobreutilización (34% en promedio por municipio), mientras, Cotorra y algunos costaneros como San Bernardo del Viento y San Pelayo prima la subutilización (70% en promedio). El municipio con mayor proporción de área sin conflicto con relación a su área remanente municipal es de 29%.

Es común asociar la presencia de pastizales en latifundios dentro de un sistema de ganadería extensiva, no obstante, en casos como este, cuando las praderas predominan en minifundios es importante considerar las razones, entre las cuales, la falta de inversión y oportunidades en proyectos agrícolas, fueron mencionadas por diversos líderes en el territorio. Como complemento, a continuación, se muestra la Tabla 8 con los resultados de indicadores para subutilización y sobreutilización. Además, un análisis cruzado con los indicadores del Enfoque 1.

Tabla 8 Indicadores para la identificación rápida de conflictos por uso del suelo en zonas fraccionadas

Tendencia	Municipio	Sobreutilización	Subutilización
Fragmentación	Ciénaga De Oro	0,215	0,549
	Cotorra	0,031	0,749
	Lorica	0,325	0,525
	Montelíbano	0,325	0,303
	Purísima	0,362	0,460
	San Andrés De Sotavento	0,297	0,544
	San Antero	0,306	0,375
	San Bernardo Del Viento	0,192	0,652
	San Pelayo	0,205	0,697
	Tuchín	0,301	0,521

Fuente: elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)- ANT (2025), a partir de la información de Conflictos por Uso del Suelo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC (2013).

La intersección de los datos correspondientes a la tendencia 2 caracterizada por un Alto Índice de Fraccionamiento (IF), que denota una predominancia de minifundio con los indicadores de Sobreutilización y Subutilización del suelo, revela relaciones significativas que apuntan a dinámicas de conflicto en el uso de la tierra.

La relación más robusta y consistente que se desprende de los datos es la asociación entre la alta fragmentación predial (minifundio) y altos niveles de subutilización del suelo. Municipios como Cotorra (Subutilización: 0,749), San Pelayo (Subutilización: 0,697), San Bernardo del Viento (Subutilización: 0,652) y Ciénaga de Oro (Subutilización: 0,549) presentan los índices de subutilización más elevados del conjunto analizado. Esto sugiere que la estructura minifundista puede estar vinculada a una incapacidad crónica para utilizar la tierra en su máxima capacidad productiva. Las causas subyacentes, inferidas de esta correlación, podrían incluir limitaciones de capital, acceso a

tecnología, asistencia técnica y economías de escala, que impiden a los pequeños productores intensificar de manera sostenible y eficiente sus sistemas productivos.

Desde la perspectiva de la reforma agraria, este hallazgo indica que la mera redistribución de la tierra sin un acompañamiento integral en capital, tecnología y organización puede perpetuar modelos de subsistencia y baja productividad, desaprovechando el potencial agropecuario.

En contraste con la tendencia general, algunos municipios del perfil fragmentado presentan valores moderados-altos de sobreutilización, aunque estos son minoritarios. Purísima (Sobreutilización: 0,362) y Montelíbano (Sobreutilización: 0,325) son los casos más relevantes. Esto indica que, en ciertos contextos de minifundio, la presión por la subsistencia o la especialización en cultivos intensivos puede conducir a prácticas que sobrepasan la capacidad de carga de los ecosistemas locales. Sin embargo, es crucial destacar que, incluso en estos casos, los niveles de subutilización siguen siendo considerables (0,460 y 0,303, respectivamente). Este patrón sugiere la existencia de presiones duales y posiblemente desequilibradas: mientras unas parcelas son sometidas a una intensificación que puede llevar a la degradación, otras permanecen subutilizadas, reflejando una distribución ineficiente de los esfuerzos productivos y los recursos dentro del mismo municipio.

La preponderancia de la subutilización sobre la sobreutilización en la mayoría de los municipios de este perfil (con la excepción parcial de Montelíbano, donde los valores son más equilibrados) permite concluir que el conflicto de uso del suelo más asociado a la alta fragmentación en Córdoba es la subutilización. La sobreutilización aparece como un fenómeno secundario y localizado. Esto pinta un panorama donde el principal desafío no es la degradación por sobreexplotación generalizada, aunque exista en focos específicos, sino la infrautilización masiva del potencial productivo del territorio. Esta situación conlleva implicaciones profundas para el desarrollo rural, ya que se traduce en bajos ingresos para las familias campesinas, menor contribución del sector a la economía regional y un uso ineficiente del recurso tierra.

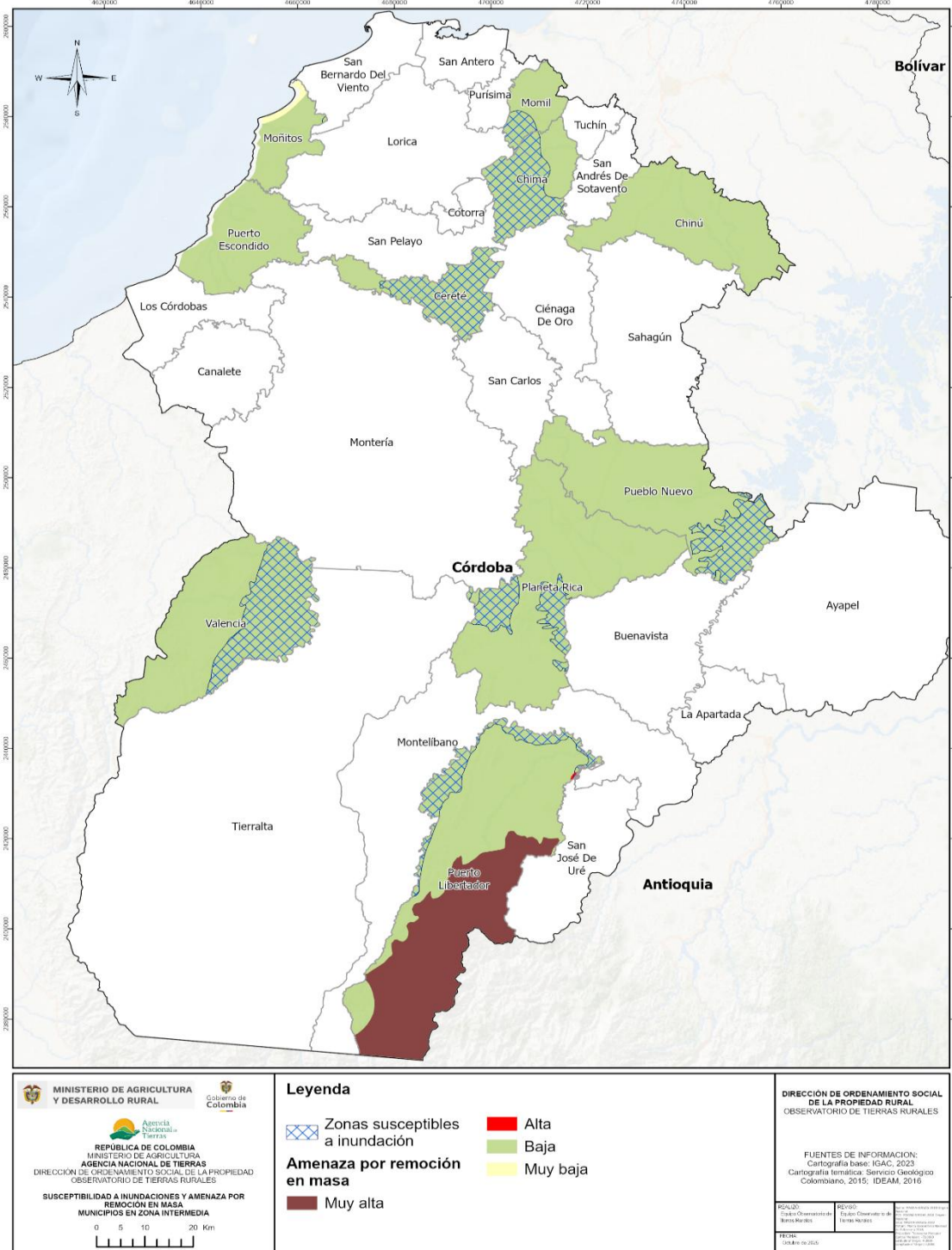
Sumado a lo anterior, en las narrativas con actores territoriales, las áreas naturales son utilizadas para pesca artesanal, recolección, agricultura de subsistencia, conservación y, en algunos casos, actividades ilegales como tala y minería. En Lorica y San Antero, los humedales y manglares son vitales para la economía local. Sin embargo, estas zonas enfrentan graves presiones por deforestación, represamientos, salinización y expansión de monocultivos.

#### **2.4. Categoría 3: Zonas intermedias**

Los municipios de las zonas intermedias con un total de 576.897 ha remanentes, suman alrededor del 19% (106.312 ha) de su área bajo condiciones ecológicas susceptibles de inundaciones. La categoría de zonas intermedias tiene una distribución heterogénea a nivel municipal, con respecto a las inundaciones (Ilustración 18). El 78% del área remanente del municipio de Cereté en el Medio Sinú es susceptible a inundaciones. Cereté se ubica en la planicie aluvial del río Sinú, una de las principales cuencas hidrográficas de Colombia. El río Sinú, que nace en el Nudo de Paramillo y desemboca en la Ciénaga

Grande de Lórica, experimenta crecientes estacionales durante los periodos de lluvias intensas (abril-mayo y septiembre-noviembre).

Ilustración 18 Ubicación geográfica de zonas intermedias y susceptibles a inundaciones



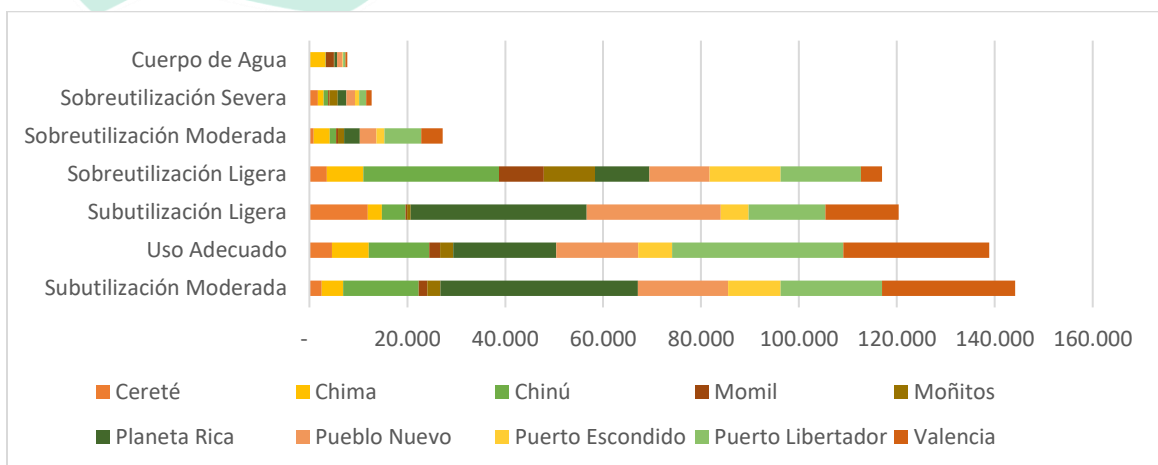
Fuente: elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)- ANT (2025), a partir de la información sobre susceptibilidad a inundaciones del Instituto de Hidrología, Meteorología y Estudios Ambientales IDEAM (2023).

La dinámica de inundaciones en los municipios de Córdoba, entre ellos Cereté, Valencia, Chima, Pueblo Nuevo, Planeta Rica, Puerto Libertador, Momil, Moñitos, Chinú y Puerto Escondido, está determinada por una compleja interacción de factores hidrogeomorfológicos y antrópicos que configuran un escenario de riesgo recurrente. Geográficamente, estos territorios se localizan en la gran llanura aluvial de la cuenca media y baja del río Sinú y sus afluentes, una región naturalmente expuesta a desbordamientos durante los periodos de máxima precipitación asociados a la estacionalidad del Caribe colombiano y a fenómenos de variabilidad climática como La Niña.

La inundación no es un evento aislado, sino un proceso estructural que se manifiesta mediante el desbordamiento de los cauces principales y secundarios, la saturación hídrica de los suelos en zonas de baja permeabilidad y, en el caso de municipios costeros como Moñitos, la influencia de la marea y la sedimentación en los sistemas deltaicos. Sin embargo, la vulnerabilidad socioambiental ante estos eventos se ve exacerbada por el modelo de ocupación del territorio y las prácticas productivas predominantes.

En los municipios de categoría 3, el uso inadecuado de los cuerpos de agua y bosques contrasta con el desaprovechamiento de suelos con vocación agropecuaria, que actualmente no se están produciendo. Todo esto, se puede materializar en conflictos por uso del suelo, como lo muestra la Ilustración 19. Frente a esto, los conflictos por subutilización (moderada y ligera respectivamente) constituyen el principal conflicto en zonas intermedias con 264.527 ha, seguido de la sobreutilización (ligera, moderada y severa) con 156.872 ha.

Ilustración 19 Conflictos por uso del suelo en zonas de categoría 3

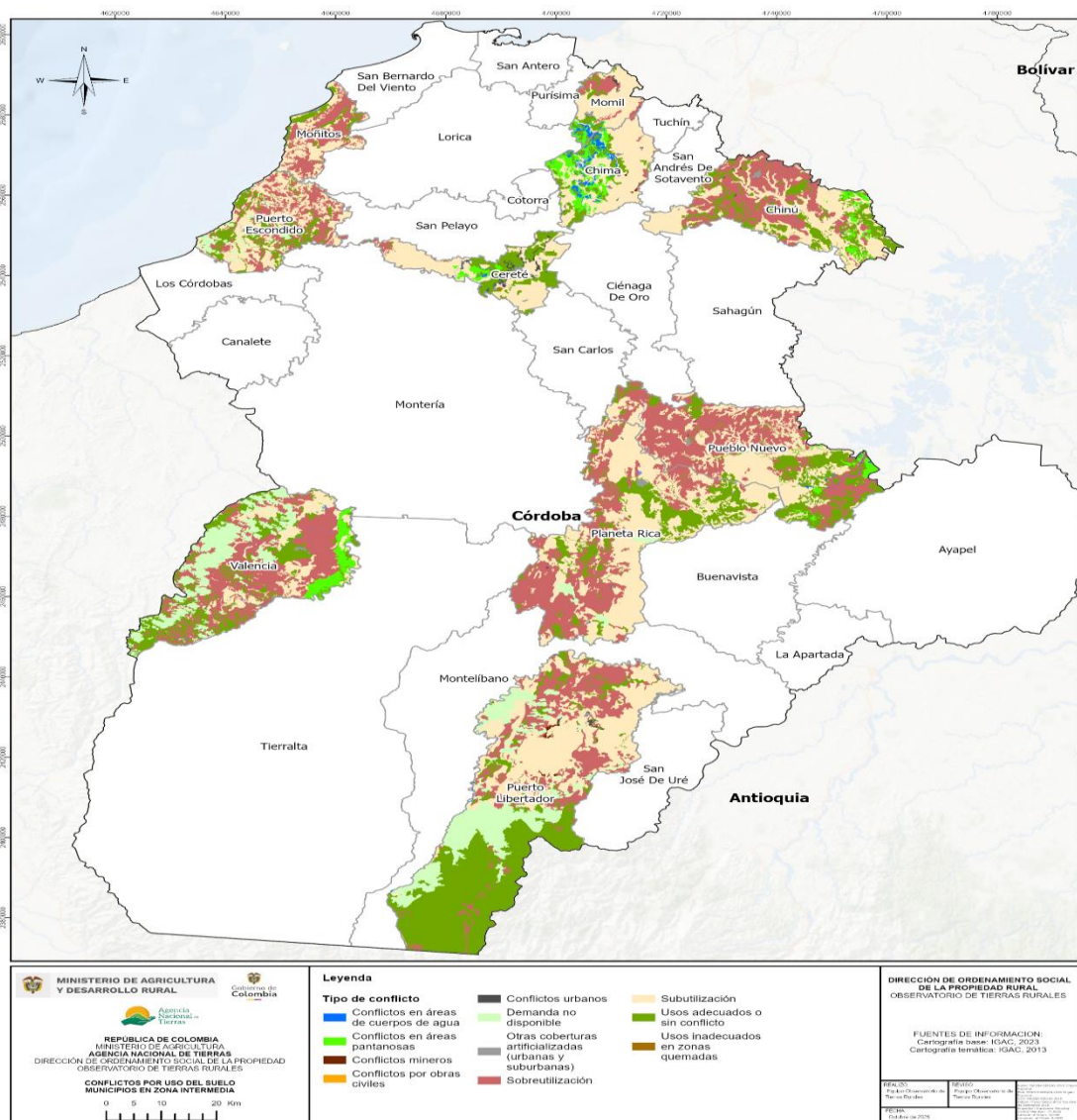


Fuente: elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)- ANT (2025), a partir de la información de Conflictos por Uso del Suelo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC (2013).

En el caso de la subutilización, se presenta sobre todo en los municipios del Bajo y Medio Sinú debido a la existencia de áreas con alto potencial agrícola (57% de esta categoría tiene vocación agrícola), pero bajo coberturas de pastizales para ganadería extensiva (75% está bajo pasturas), lo cual va en detrimento de la capacidad para suplir la seguridad alimentaria en la región.

En contraste, la sobreutilización pone de relieve la presencia de suelos frágiles actualmente bajo actividades agrícolas o ganaderas, erosionando el elemento edáfico que no posee condiciones fisicoquímicas y de materia orgánica para soportar la producción agropecuaria y que deben ser destinados a la conservación mediante coberturas boscosas o acuíferos. Para una comprensión integral de estas dinámicas, la Ilustración 20 muestra el despliegue geográfico de los conflictos por uso.

Ilustración 20 Ubicación geográfica de conflictos por uso del suelo en zonas de categoría 3 o intermedias



Fuente: elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)- ANT (2025), a partir de la información de Conflictos por Uso del Suelo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC (2013).

Los municipios de la categoría 3 poseen la proporción más alta de predios entre 1 y 2 UAF (cerca del 24%) entre las demás categorías de análisis. Es decir, un buen número de predios se encuentran en el rango óptimo de tamaño para el desarrollo de actividades agropecuarias rentables y sostenibles al mismo tiempo, lo cual podría contribuir a prevenir y reducir conflictos por uso. Al cruzar los indicadores del Enfoque 3 con los de subutilización y sobreutilización se obtienen los siguientes resultados (Tabla 9).

Tabla 9 Indicadores para la identificación rápida de conflictos por uso del suelo en zonas intermedias

Tendencia	Municipio	Sobreutilización	Subutilización
Intermedia	Chima	0,050	0,868
	Momil	0,220	0,713
	Cereté	0,087	0,612
	Planeta Rica	0,336	0,470
	Puerto Escondido	0,324	0,418
	Puerto Libertador	0,259	0,413
	Moñitos	0,495	0,382
	Chinú	0,396	0,377
	Pueblo Nuevo	0,460	0,331
	Valencia	0,458	0,147

Fuente: elaboración propia, Observatorio de Tierras Rurales (OTR) de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad (DGOSP)- ANT (2025), a partir de la información de Conflictos por Uso del Suelo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC (2013).

La integración de los datos correspondientes al Perfil 3 caracterizado por un equilibrio relativo entre fragmentación y concentración de la tierra, pero con elevada desigualdad (Coeficiente de Gini entre 0.70 y 0.90), con los indicadores de sobreutilización y subutilización del suelo, revela un patrón de conflicto de uso del suelo marcado por la heterogeneidad y la coexistencia de presiones contrapuestas. A diferencia de los perfiles 1 y 2, donde predominaba claramente la subutilización, este grupo intermedio exhibe un espectro más amplio de situaciones, lo que sugiere que la estructura agraria mixta actúa como un escenario que puede derivar tanto en subutilización extensiva como en focos críticos de sobreutilización.

Una primera relación que emerge es la predominancia de la subutilización en municipios con el Índice de Concentración (IC) más alto del perfil. Municipios como Chima (IC: 0.44; Subutilización: 0.868), Momil (IC: 0.45; Subutilización: 0.713) y Cereté (IC: 0.57; Subutilización: 0.612), que se sitúan en el rango superior de concentración dentro de este perfil, presentan los índices de subutilización más elevados. Esto refuerza la hipótesis observada en el Perfil 1, donde una mayor concentración de la tierra tiende a asociarse con la existencia de tierras ociosas o infraexplotadas, posiblemente vinculadas a la especulación o a modelos ganaderos extensivos de baja productividad, a pesar de la coexistencia de minifundio.

Por otro lado, se identifica una segunda relación clave: la tendencia hacia la sobreutilización en municipios con un Índice de Fraccionamiento (IF) moderado-alto. Valencia (IF: 0.35; Sobreutilización: 0.458), Pueblo Nuevo (IF: 0.38; Sobreutilización: 0.460), Chinú (IF: 0.22; Sobreutilización: 0.396) y Moñitos (IF: 0.23; Sobreutilización: 0.495) presentan los valores más altos de sobreutilización del grupo. Esto

sugiere que, en estos contextos de estructura agraria más diversificada, pero con una significativa presencia de pequeña y mediana propiedad, la presión por maximizar el rendimiento en parcelas limitadas puede conducir a prácticas de intensificación que sobrepasan la capacidad de carga del suelo. Este patrón es consistente con una agricultura de contrato o de subsistencia que, ante limitaciones de escala y acceso a tecnología, opta por la sobreexplotación de los recursos disponibles.

Finalmente, municipios como Planeta Rica (IF: 0.30; IC: 0.48), Puerto Escondido (IF: 0.28; IC: 0.45) y Puerto Libertador (IF: 0.25; IC: 0.45) presentan un equilibrio relativo entre ambos conflictos, con valores de sobreutilización y subutilización que se sitúan en un rango intermedio y más balanceado. Este escenario podría indicar una distribución espacial más segregada de los usos del suelo, donde conviven zonas de alta presión productiva con otras de baja intensidad, reflejando la naturaleza dual de la estructura agraria del Perfil 3.

En conclusión, la relación entre el Perfil 3 y los conflictos de uso del suelo no es lineal, sino que está modulada por la particular combinación de fragmentación y concentración en cada municipio. La elevada desigualdad subyacente (CG alto) parece ser un factor común que agrava ambos conflictos: por un lado, permite la subutilización en propiedades concentradas y, por el otro, fuerza la sobreutilización en las unidades fragmentadas. Este análisis evidencia que los territorios con estructuras agrarias aparentemente equilibradas pueden, de hecho, albergar dinámicas de uso del suelo profundamente conflictivas y polarizadas, lo que exige políticas de ordenamiento territorial y reforma agraria altamente diferenciadas y específicas.

### **3. TERCER ENFOQUE: ECONOMÍA AGROPECUARIA**

Como se expuso previamente, existen tendencias marcadas en la distribución de la tierra en Córdoba, las cuales contemplan zonas de alta concentración, alto fraccionamiento (minifundios) y zonas intermedias, que condicionan profundamente la economía agropecuaria, determinando el tipo y escala de producción posible.

Este apartado analiza cómo estas estructuras prediales se relacionan con la economía agropecuaria de Córdoba, la cual no opera de manera aislada, pues está condicionada por una frágil interacción entre el tamaño de los predios y los bienes ambientales. El análisis económico-agropecuario del departamento de Córdoba revela una compleja interacción entre la distribución de la tierra, la aptitud productiva del territorio, las condiciones edafológicas, la presencia de Agricultura Campesina, Familiar y Comunitaria (ACFC) y el estado de la infraestructura productiva para evaluar la viabilidad y los desafíos de los modelos de desarrollo rural en el territorio.

### 3.1. Categoría 1: Alta concentración

Los municipios del Perfil 1 de Córdoba como Ayapel, Buenavista, La Apartada, Montería y San José de Uré se caracterizan por una dinámica ecológica profundamente influenciada por la hidrología de la cuenca del río San Jorge y el bajo Cauca, donde predominan ecosistemas estratégicos como las ciénagas de Ayapel un complejo lentético de importancia Ramsar y los remanentes de bosque seco tropical en transición con humedales. Esta región presenta un clima tropical monzónico con una marcada estacionalidad de lluvias que regula los pulsos de inundación de sus planicies aluviales, sosteniendo la biodiversidad y la provisión de servicios ecosistémicos, pero también condicionando los usos antrópicos del suelo (Ministerio de Ambiente, 2025).

Estudios recientes destacan que, pese a su alta concentración de tierra índice IC superior a 0.60, estas zonas mantienen una cobertura boscosa fragmentada en áreas no inundables, mientras que en las riberas y ciénagas persisten ecosistemas acuáticos y herbazales inundables que actúan como reguladores naturales del flujo hídrico. No obstante, la expansión de actividades agropecuarias extensivas en áreas con baja densidad predial pero alta desigualdad en tenencia (CG ~0.79–0.89) ha generado presiones sobre la conectividad ecológica, afectando especialmente a especies endémicas y a la resiliencia ante eventos climáticos extremos, lo que evidencia una tensión constante entre la estructura agraria concentrada y la sostenibilidad de sus sistemas socioecológicos (CVS, 2020).

Dicho lo anterior, es importante destacar que la distribución de la tierra en el departamento de Córdoba se puede relacionar en función de las condiciones de sus suelos o clases agrológicas. Una clase agrológica clasifica la capacidad de los suelos para producir cultivos, pastos y bosques de manera sostenible sin degradación. En el departamento de Córdoba, las clases van de la 3 a la 8 con una categorización entre capacidad alta, media y baja, cada una con características y limitaciones específicas (Tabla 10):

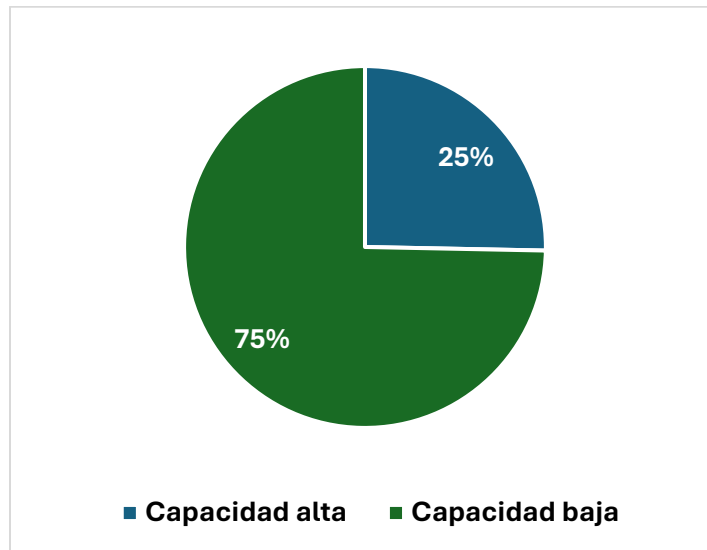
*Tabla 10 Categorización de la capacidad de uso del suelo*

Categoría	Descripción
Capacidad Alta	Incluye las clases <b>3 y 4</b> . Son suelos con pocas limitaciones para la agricultura, aptos para cultivos intensivos.
Capacidad Baja	Incluye la clase <b>8</b> . Son suelos con limitaciones muy severas, restringidos a la protección de la vegetación natural, vida silvestre o recreación. La clase CA se refiere a cuerpos de agua.

Fuente: elaboración propia, a partir de la información de las clases agrológicas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC (1998).

En el caso de las áreas en categoría de alta concentración de tierras, la Ilustración 21 muestra su distribución entre las tres categorías de capacidad de uso.

Ilustración 21 Capacidad de uso del suelo en zonas de categoría 1 (ha)

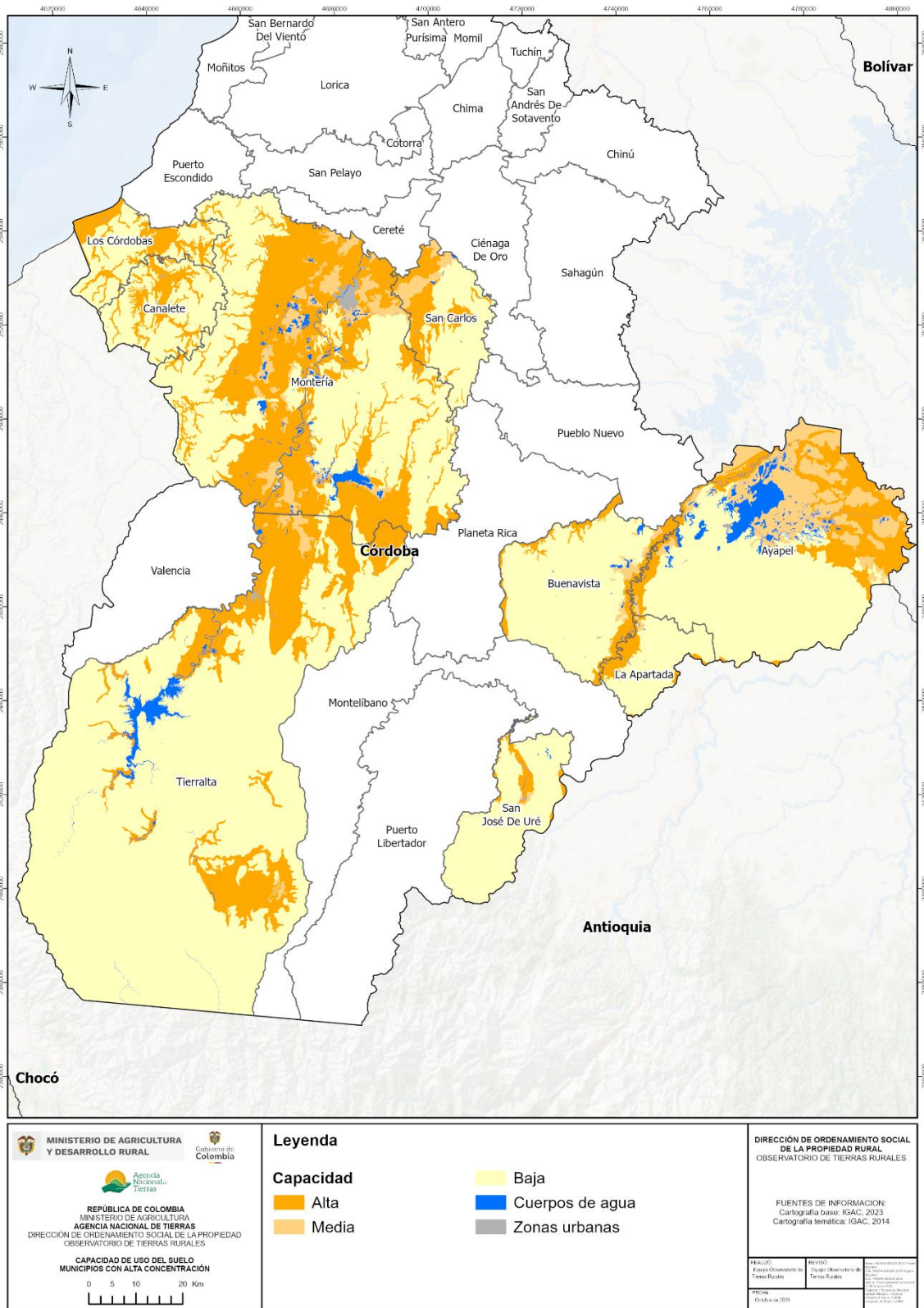


Fuente: elaboración propia, a partir de la información de las clases agrológicas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC (1998).

Según la Ilustración 21 la Capacidad baja domina el territorio con 614.223 ha en las Clases 5 al 8. Esto indica que la mayor parte de la tierra en estos municipios tiene limitaciones importantes para la agricultura. Su uso óptimo estaría en cultivos perennes (como cacao, café, cítricos), ganadería bien manejada o silvicultura. No obstante, también hay tierras clase 8, que se caracterizan por su fragilidad y alta susceptibilidad a procesos de degradación, como la erosión y la desertificación. En consecuencia, su uso debe destinarse de manera exclusiva a la conservación y a la protección de los recursos hídricos y la biodiversidad.

La Capacidad Alta suma de las clases 3 y 4 (272.119 ha), es casi la mitad que la de capacidad baja. Esto señala que las tierras con alto potencial para cultivos anuales (como yuca, ñame y arroz) son un recurso valioso y relativamente escaso que debe ser protegido y manejado de manera prioritaria. A nivel municipal la distribución de los tipos de suelos y su potencial es variable, tal como lo muestra la Ilustración 22.

Ilustración 22 Capacidad de uso del suelo en municipios de categoría 1



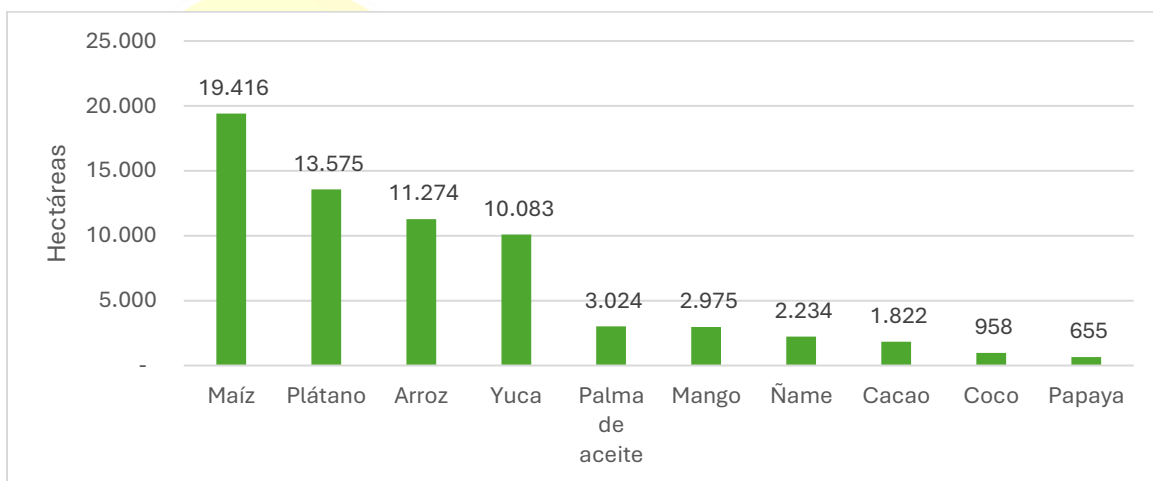
Fuente: elaboración propia, a partir de la información de las clases agrológicas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC (1998).

El análisis revela una marcada heterogeneidad en la capacidad productiva de los suelos entre los municipios de alta concentración de tierras (Ilustración 22). Montería y Tierralta se distinguen como los territorios con el mayor potencial para la agricultura intensiva, al concentrar las extensiones más significativas de tierras de Clase 3 (alta capacidad).

San José de Uré emerge como el municipio con las mayores limitaciones, ya que la mayor parte de su escaso territorio está clasificado como de capacidad baja, restringiendo sus actividades casi por completo a la conservación.

Además de las condiciones fisicoquímicas de los suelos y su potencial, la identificación de las actividades productivas es crucial para determinar la dinámica económica local y explicar algunos elementos asociados a los fenómenos agrarios. A continuación, se muestran los principales cultivos de las zonas con alta concentración según las Evaluaciones Agropecuarias Municipales - EVAS (Ilustración 23) (Ministerio de Agricultura, 2023).

Ilustración 23 Área sembrada de los principales cultivos de las zonas de categoría 1



Fuente: elaboración propia, a partir de la información de las Evaluaciones Agropecuarias Municipales - EVAS (2023)

Los datos de área sembrada en los municipios del Perfil 1 de Córdoba caracterizados previamente por alta concentración de la tierra, baja fragmentación predial y desigualdad elevada revelan una estructura productiva dominada por cultivos transitorios extensivos, con una clara especialización en maíz, plátano, arroz y yuca, que en conjunto representan el 78.5% del área total sembrada (54,348 ha de 69,060 ha). Esta configuración productiva refleja un modelo agropecuario intensivo en el uso del suelo, alineado con la estructura agraria concentrada que favorece economías de escala.

Se observa una notable concentración geográfica de la producción: Tierralta (26,062 ha), Montería (16,470 ha) y Canalete (10,296 ha) acumulan el 76.5% del área agrícola del perfil, lo que evidencia una asimetría productiva intracategorial, donde municipios con mayor acceso a tierras planas y recursos hídricos, como la cuenca media del Sinú, consolidan un patrón de especialización regional.

Cultivos permanentes con mayor valor agregado, como la palma de aceite (3,024 ha) y el cacao (1,822 ha), aparecen con presencia significativa solo en Tierralta y Montería, sugiriendo que la inversión en cultivos de mediano y largo plazo se asocia a municipios con mayor dinamismo económico y acceso a mercados. Por el contrario, municipios como La Apartada (394.9 ha) y San José de Uré (990 ha) muestran una mínima participación en la estructura productiva regional, lo que puede relacionarse con limitaciones de accesibilidad, suelos inundables o persistencia de conflictos de uso del suelo, especialmente subutilización, pese a su potencial agroecológico.

La escasa diversificación en cultivos como frutales y hortalizas que en conjunto no superan el 5% del área total refuerza la dependencia de unos pocos commodities, aumentando la vulnerabilidad ante fluctuaciones de precios y cambios climáticos. En síntesis, la actividad agrícola en el Perfil 1 consolida un modelo extensivo y concentrado, coherente con su estructura agraria desigual, donde la especialización en cultivos transitorios prioriza la rentabilidad de escala sobre la diversificación productiva y la sostenibilidad ambiental, reproduciendo así las inercias socioeconómicas preexistentes en la región.

Los hallazgos en las visitas de campo confirman que las actividades principales son agricultura (maíz, yuca, plátano, arroz), ganadería menor y pesca artesanal. La zonificación sigue un patrón altitudinal: zona baja para pesca y cultivos transitorios, media para arroz y cultivos diversificados, y alta para ganadería y cultivos permanentes. No se reporta una división sexual estricta del trabajo, aunque en Montería las mujeres se concentran en cultivos de pancoger y hortalizas.

En estos municipios, de acuerdo con los espacios comunitarios, la ganadería extensiva (incluyendo búfalos) domina tierras con vocación agrícola, desplazando cultivos, siendo las principales causas la rentabilidad inmediata, cultura ganadera que brinda cierto estatus y la falta de apoyo a la agricultura campesina. Incluso en minifundios (1–2 ha), se prioriza la ganadería menor o pastos. Esto se evidenció por todo el departamento, especialmente mencionado en los espacios de Pueblo Nuevo y Sahagún.

Los territorios de la categoría uno, muestran también que la infraestructura es determinante para comprender implicaciones adicionales de la concentración de las tierras, así como el potencial de competitividad territorial. Para este ejercicio se tomaron dos variables: Densidad Vial, el cual define los Km de vías sobre los Km<sup>2</sup> totales de cada municipio (Km vías/Km<sup>2</sup>) y la presencia de Distritos de Adecuación de Tierras, el cual muestra la existencia de distritos de riego y drenaje (Tabla 11).

Tabla 11 Densidad vial en zonas de categoría 1

Municipio	Densidad vial (km/km <sup>2</sup> )
Ayapel	0,862
Buenavista	0,380
Canalete	1,704
La Apartada	3,154
Los Córdoba	1,525
Montería	1,256
San Carlos	0,591
San José De Uré	1,228
Tierralta	0,313

Fuente: elaboración propia, a partir de la información de la malla vial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC (2024).

Existen disparidades significativas en la cobertura y accesibilidad territorial, condicionando potencialmente la dinámica socioeconómica y productiva de la región. Se observa una clara heterogeneidad en la densidad vial, donde La Apartada (3,15 km/km<sup>2</sup>) y Canalete (1,70 km/km<sup>2</sup>) presentan los valores más altos, indicando una red vial más densa y posible una mayor integración interna de sus territorios. En contraste, municipios como Tierralta (0,31 km/km<sup>2</sup>), Buenavista (0,38 km/km<sup>2</sup>) y San Carlos (0,59 km/km<sup>2</sup>) exhiben densidades críticamente bajas, lo que sugiere limitaciones en la conectividad rural y posibles barreras para el acceso a mercados, servicios básicos y la comercialización de productos agropecuarios.

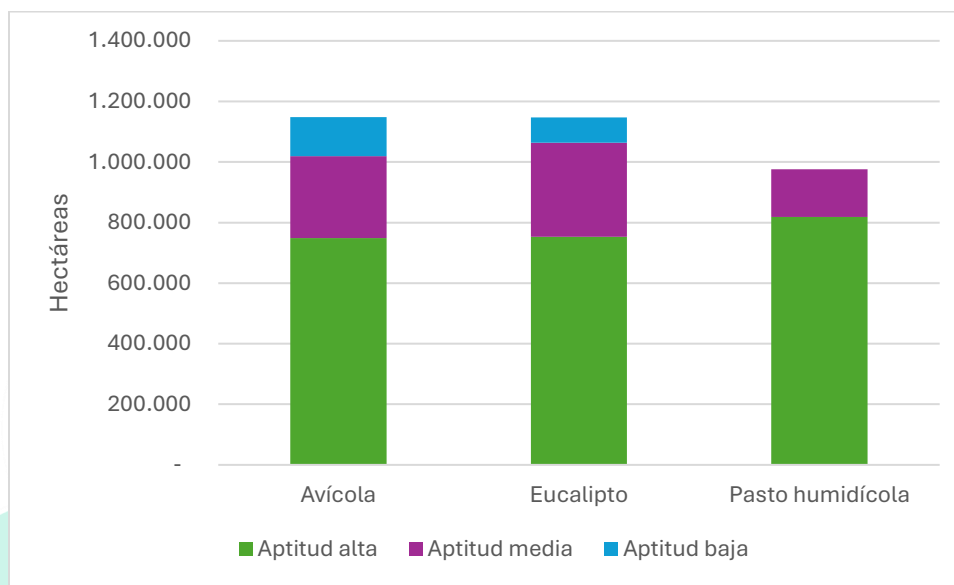
Respecto a la longitud total de la malla vial, Montería (3.838 km) posee una red extensa, acorde con su rol como capital departamental y nodo logístico principal, aunque su densidad (1.26 km/km<sup>2</sup>) es moderada, reflejando la vasta extensión de su territorio. Por su parte, Ayapel (1.211 km) y La Apartada (900 km) destacan por su considerable longitud vial absoluta, lo que podría correlacionarse con la necesidad de conectar áreas geográficamente dispersas o de topografía compleja, como las asociadas a humedales y ciénagas. Sin embargo, municipios con alta producción agrícola según datos previos, como Tierralta (510 km) y San Carlos (255 km), presentan longitudes viales reducidas, lo que podría estar intensificando los costos de transacción y limitando la diversificación económica en zonas con alta concentración de cultivos transitorios.

En síntesis, la infraestructura vial en el Perfil 1 evidencia asimetrías estructurales que reflejan y a la vez reproducen las desigualdades previamente identificadas en la tenencia de la tierra y la estructura agraria. La baja densidad vial en municipios como Tierralta y Buenavista, aunado a su alta subutilización del suelo, refuerza un círculo de marginalidad productiva, mientras que la relativa fortaleza en La Apartada y Canalete podría estar facilitando una mayor integración a cadenas de comercialización. Estas disparidades subrayan la necesidad de políticas públicas diferenciadas que prioricen la inversión en infraestructura de conectividad en los territorios más aislados, como condición necesaria para superar las inercias del desarrollo regional inequitativo.

La aptitud del suelo es otra variable de interés para el análisis, debido a que indica las líneas productivas que pueden ser importantes por su alto potencial económico en la zona de alta concentración. La avicultura, ganadería y la producción forestal con Eucalipto son las tres actividades con mayor aptitud en el departamento de Córdoba según la UPRA, ubicados en casi el 100% del área remanente.

Con relación al área de categoría 1, se presenta la Ilustración 24 con los diferentes grados de aptitud productiva para la zona.

Ilustración 24 Aptitud productiva en zonas de categoría 1



Fuente: elaboración propia, a partir de la Evaluación de Tierras de la Unidad de Planificación Rural Agropecuaria UPRA (2024).

Para el uso pecuario (pastos), se identifica un predominio absoluto de la aptitud alta (818.650 ha), que representa el 53,2% del área total evaluada (1.537.779 ha), concentrándose especialmente en Montería (300.659 ha), Ayapel (129.283 ha) y Tierralta (114.605 ha). Esta distribución refleja la vocación ganadera histórica de la región, aunque la coexistencia de una aptitud media marginal (157.854 ha) sugiere limitaciones edáficas o climáticas localizadas que podrían requerir manejo específico.

En el caso del eucalipto, la aptitud alta (753.485 ha) también domina el panorama, particularmente en Montería (297.815 ha), Tierralta (97.092 ha) y Ayapel (90.714 ha), lo que indica un potencial significativo para el establecimiento de sistemas forestales comerciales. No obstante, la presencia de aptitud media (310,681 ha) distribuida de manera heterogénea con valores relevantes en Ayapel, Tierralta y San José de Uré señala la necesidad de adoptar prácticas de manejo adaptativo que consideren restricciones relacionadas con la fertilidad del suelo o la disponibilidad hídrica.

Respecto a la avicultura, si bien la aptitud alta es dominante (748.447 ha), es notable la presencia significativa de aptitud baja (128.985 ha) y media (271.109 ha) en municipios como Ayapel, San José de Uré y Tierralta, lo que sugiere limitaciones logísticas, de acceso a insumos o de infraestructura que podrían dificultar el desarrollo de sistemas avícolas intensivos en estas zonas. En síntesis, se evidencia una disyunción crítica entre la alta aptitud del suelo y el uso real de la tierra reportado en análisis anteriores, donde predominaban cultivos transitorios extensivos en lugar de sistemas pecuarios o forestales sostenibles. Esta divergencia sugiere que el modelo productivo en el Perfil 1 no está optimizando el potencial agroecológico del territorio, posiblemente debido a la influencia de factores socioeconómicos como la concentración de la tierra y la falta de asistencia técnica que priorizan actividades con menor alineación con la vocación natural del suelo.

La economía agropecuaria en los territorios rurales también es desarrollada por familias campesinas bajo modelos de agricultura familiar. Este tipo de sistemas tienen predominantemente mano de obra familiar, mantienen diferentes tipos de cultivos tanto para la comercialización como para el autoconsumo y generalmente están ligados a un mercado donde prima la intermediación, los costos de producción son altos y los ingresos escasos. En el caso de la zona categoría 1, es posible mencionar que existen aproximadamente 157.954 ha con presencia de agricultura familiar (21% del área total), Montería es el municipio con mayor proporción relativa de agricultura familiar (44.384 ha de su área analizada), seguido de Ayapel (28.043 ha) y Tierralta (25.618 ha) (UPRA, 2023). La agricultura familiar en los municipios con alta concentración en Córdoba parece minoritaria en superficie, pero es clave para la diversidad productiva y sostenibilidad. Su fortalecimiento requiere combinar la atención a una mejor distribución de la tierra, tecnología adaptada y políticas de comercialización. Con el propósito de sintetizar los resultados asociados a las variables anteriores, se construyeron indicadores que permitan identificar de manera rápida su incidencia en cada municipio. En particular se definieron dos indicadores. 1. Capacidad de uso del suelo<sup>3</sup> y 2. Densidad vial (descrito previamente) (Tabla 12).

Tabla 12 Indicadores de economía agropecuaria para la categoría 1

Municipio	Densidad vial (km/km <sup>2</sup> )	Capacidad de uso del suelo	
		% Capacidad Alta	% Capacidad Baja
Ayapel	0,862	23%	77%
Buenavista	0,380	13%	87%
Canalete	1,704	27%	73%
La Apartada	3,154	16%	84%
Los Córdoba	1,525	36%	64%
Montería	1,256	42%	58%
San Carlos	0,591	29%	71%
San José De Uré	1,228	8%	92%
Tierralta	0,313	35%	65%

Fuente: elaboración propia, a partir de la malla vial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC (2024) y la capa de clases agrológicas de IGAC (1998)

<sup>3</sup> Este indicador se construyó a partir de las clases agrológicas agrupadas en: Alta capacidad = clases 1 – 4 y Baja capacidad = 5 – CA.

La integración de las variables de densidad vial y capacidad de uso del suelo con los indicadores de estructura agraria (IF, IC, CG, DP) en los municipios del Perfil 1 revela relaciones complejas que reflejan la configuración histórica del territorio. Se observa una correlación positiva entre la alta densidad vial y la concentración de la tierra (IC), particularmente en municipios como La Apartada (IC: 0.81; densidad vial: 3.15) y Los Córdoba (IC: 0.61; densidad vial: 1.53), donde una mayor conectividad parece coexistir con estructuras agrarias concentradas, posiblemente facilitando la comercialización de productos agropecuarios a escala y reforzando el control territorial de grandes propietarios. Por otro lado, la baja densidad vial en municipios como Tierralta (IC: 0.50; densidad vial: 0.31) y Buenavista (IC: 0.67; densidad vial: 0.38) sugiere que la concentración de la tierra no siempre se traduce en mejor infraestructura de transporte, especialmente en zonas con topografía accidentada o baja rentabilidad económica inmediata.

Respecto a la capacidad de uso del suelo, existe una relación inversa entre el porcentaje de capacidad alta y el coeficiente de Gini (CG). Municipios con mayor capacidad alta, como Montería (42% capacidad alta; CG: 0.89) y Los Córdoba (36% capacidad alta; CG: 0.84), mantienen altos niveles de desigualdad, lo que indica que la calidad agroecológica del suelo no mitiga la concentración en la tenencia de la tierra. Contrariamente, en San José de Uré (8% capacidad alta; CG: 0.77), la baja aptitud coexistió con una desigualdad ligeramente menor pero aún elevada, lo que podría reflejar una menor disputa por recursos productivos escasos.

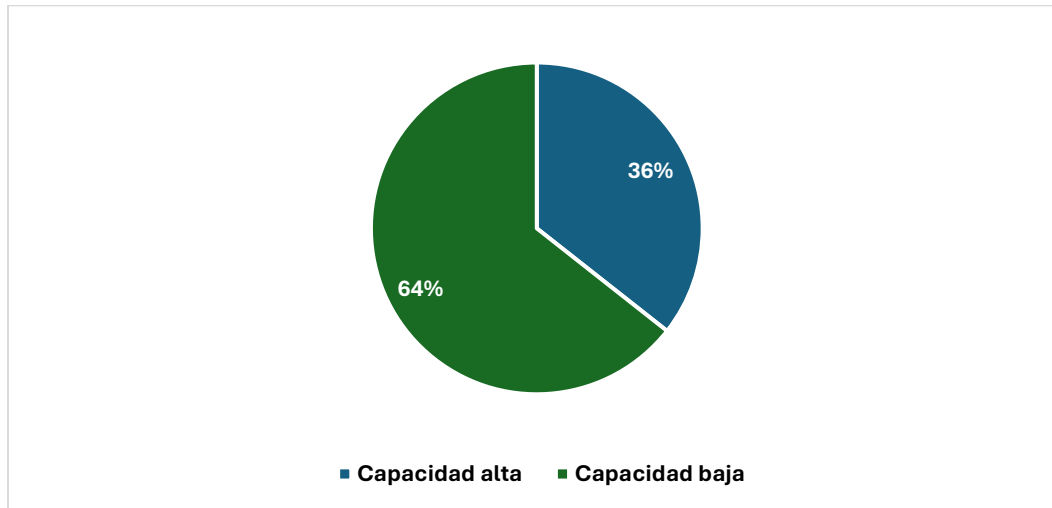
La densidad predial (DP) muestra una relación ambigua con la densidad vial. Municipios con DP muy baja, como Ayapel (DP: 0.02; densidad vial: 0.86) y Montería (DP: 0.02; densidad vial: 1.26), presentan densidades viales medias, lo que sugiere que la baja subdivisión predial no necesariamente impulsa una mayor inversión en infraestructura vial, posiblemente debido a que la producción se concentra en zonas específicas con acceso a corredores principales. Finalmente, el índice de fraccionamiento (IF) bajo, característico de este perfil, no muestra una relación clara con la capacidad del suelo, confirmando que la fragmentación antieconómica no es un determinante principal en la vocación productiva de estos territorios.

En síntesis, las relaciones analizadas destacan que la infraestructura vial y la capacidad del suelo están mediadas por la estructura agraria concentrada y desigual, donde la conectividad favorece a los territorios con mayor valor productivo y consolidación de grandes unidades, mientras que la calidad del suelo no necesariamente se correlaciona con una distribución más equitativa de la tierra. Esto refuerza la necesidad de políticas que integren ordenamiento productivo, planificación vial y reforma agraria para romper los círculos de desigualdad espacial y productiva en la región.

### 3.2. Categoría 2: Alta fragmentación

En el caso de las áreas en categoría de alto fraccionamiento de tierras, la Ilustración 25 muestra su distribución entre las tres categorías de capacidad de uso.

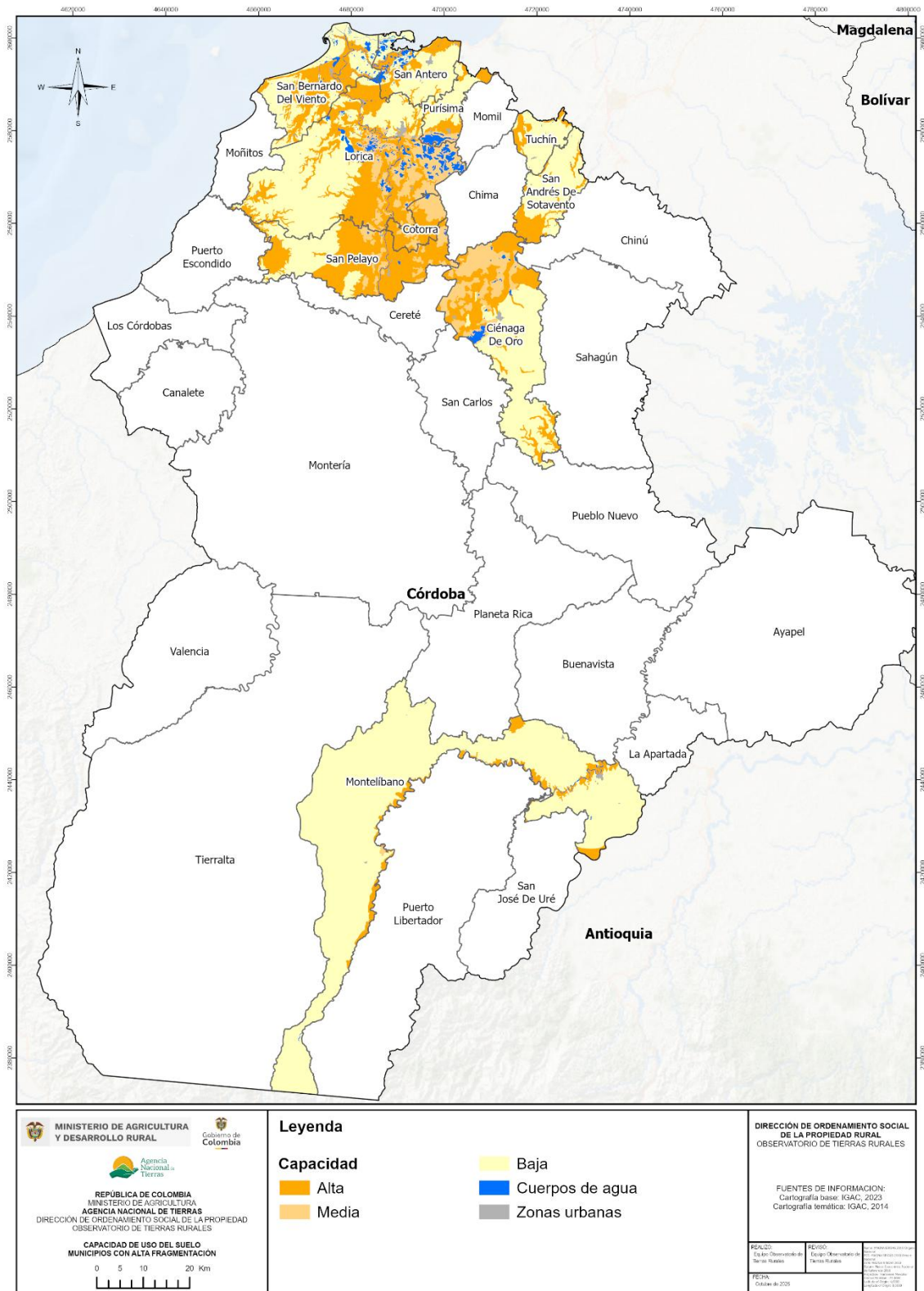
Ilustración 25 Capacidad de uso del suelo en zonas de categoría 2



Fuente: elaboración propia, a partir de la información de las clases agrológicas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC (1998).

Los datos de capacidad de uso del suelo en los municipios del Perfil 2 de Córdoba caracterizados previamente por alta fragmentación predial (IF elevado) y subutilización del suelo revelan una dominancia absoluta de suelos de capacidad baja (clases agrológicas 5-8), que abarcan 295.803 ha (73,2% del total analizado), frente a solo 108.390 ha (26,8%) con capacidad alta (clases 3-4). Esta distribución evidencia limitaciones estructurales significativas para el desarrollo agrícola intensivo en la mayoría del territorio.

Ilustración 26 Capacidad de uso del suelo en municipios de categoría 2



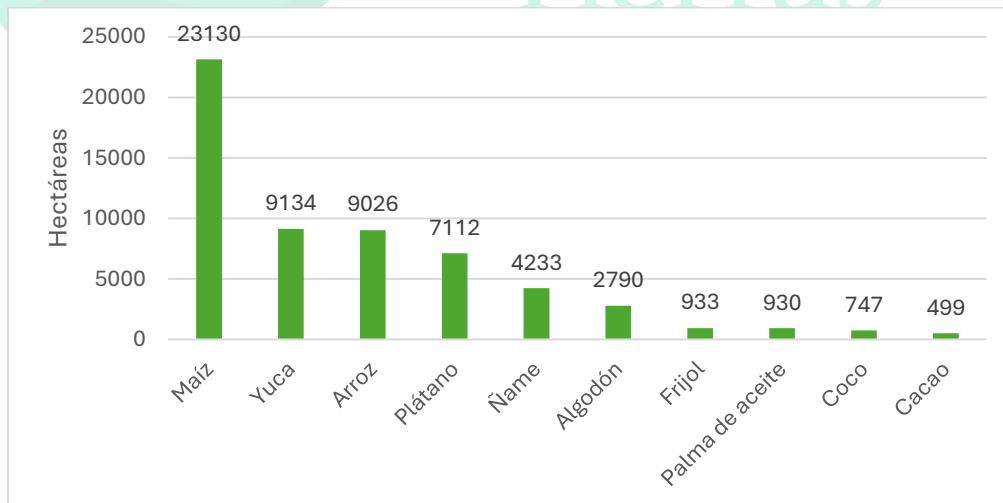
Fuente: elaboración propia, a partir de la información de las clases agrológicas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC (1998).

Municipios como Montelíbano (130.119 ha de capacidad baja vs. 8.694 ha alta) y Lorica (51.269 ha vs. 27.574 ha) presentan las mayores extensiones de suelos con restricciones severas, lo que se correlaciona con la predominancia de actividades extensivas y la subutilización documentada previamente (0,749 en Cotorra, 0,652 en San Bernardo del Viento). Contrariamente, San Pelayo muestra una proporción más equilibrada (26.698 ha de capacidad alta vs. 16.544 ha baja), lo que podría explicar su relativo dinamismo productivo a pesar de la fragmentación.

La concentración de suelos de alta capacidad en Lorica y San Pelayo sugiere que estos municipios poseen un mayor potencial para sistemas productivos sostenibles, aunque la actual estructura minifundista y la desigualdad en el acceso a tecnologías limitan su aprovechamiento. En conjunto, estos resultados refuerzan la hipótesis de que la alta fragmentación predial en el Perfil 2 opera en contextos de baja aptitud agrícola, perpetuando ciclos de baja productividad y subutilización, donde la reconversión hacia sistemas silvopastoriles o forestales compatibles con las clases 5-8 emerge como una alternativa necesaria para optimizar el uso del territorio.

Además de las condiciones fisicoquímicas de los suelos y su potencial, la identificación de las actividades productivas es crucial para determinar la dinámica económica local y explicar algunos elementos asociados a los fenómenos agrarios. A continuación, se muestran los principales cultivos de las zonas con fraccionamiento según las Evaluaciones Agropecuarias Municipales - EVAS (Ilustración 23) (Ministerio de Agricultura, 2023).

Ilustración 27 Área sembrada de los principales cultivos de las zonas de categoría 2



Fuente: elaboración propia, a partir de la información de las Evaluaciones Agropecuarias Municipales - EVAS (2023)

La producción agropecuaria en los municipios del Perfil 2 de Córdoba caracterizados por alta fragmentación predial (IF elevado) y subutilización del suelo evidencia un modelo basado en cultivos transitorios de baja complejidad tecnológica, con una clara dominancia del maíz (23.130 ha), yuca (9.134 ha) y arroz (9.026 ha), que en conjunto representan el 68,5% del área total registrada (60.383 ha). Esta estructura refleja una agricultura extensiva de subsistencia y bajo valor agregado, coherente con las limitaciones de escala que impone el minifundio y con la baja capacidad agrológica predominante en estos territorios.

Se observa una notable concentración productiva en Ciénaga de Oro (18.238 ha) y Lorica (14.694 ha), donde la relativa diversificación incluye cultivos como algodón (1.250 ha) y palma de aceite (900 ha), aunque sin superar la lógica extensiva general. Contrariamente, municipios con alta fragmentación como Cotorra (4.775 ha) y Tuchín (2.806 ha) presentan una mínima participación en la producción regional, confirmando la desvinculación entre división predial y capacidad de generación de valor agrícola.

La escasa presencia de cultivos permanentes y frutales como cacao (499 ha), mango (476 ha) y cítricos (menos de 30 ha) refuerza la dependencia de commodities tradicionales, aumentando la vulnerabilidad económica y ambiental de los pequeños productores. Además, la casi nula superficie dedicada a hortalizas y frutales de alto rendimiento excepto en San Antero y San Bernardo del Viento con guayaba y maracuyá sugiere limitaciones en acceso a mercados especializados, asistencia técnica y capital para reconversión productiva. Esta configuración se alinea con los altos índices de subutilización previamente identificados (0,749 en Cotorra, 0,697 en San Pelayo), donde el minifundio no logra intensificar tecnológicamente ni diversificar su canasta productiva.

En las visitas de campo se identifican cultivos como yuca, maíz, ñame, plátano y hortalizas como viables en pequeña escala y son recomendables para minifundios con asistencia técnica y riego. En Sahagún y San Antero existen experiencias alrededor de esta producción a pequeña escala.

En síntesis, la actividad agropecuaria del Perfil 2 consolida un ciclo de baja productividad y escasa sostenibilidad, donde la fragmentación de la tierra, sumada a las limitaciones agroecológicas de los suelos (dominancia de capacidad baja), perpetúa un uso subóptimo del territorio.

Tabla 13 Densidad vial en zonas de categoría 2

Municipio	Densidad vial (km/km <sup>2</sup> )
Ciénaga De Oro	1,42
Cotorra	2,28
Lorica	2,29
Montelíbano	0,65
Purísima	1,69
San Andrés De Sotavento	2,50
San Antero	2,01
San Bernardo Del Viento	1,83
San Pelayo	2,46
Tuchín	1,03

Fuente: elaboración propia, a partir de la información de la malla vial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC (2024).

En términos de longitud total, Lorica (1.802 km) y San Pelayo (1.062 km) destacan con las redes viales más extensas, lo que corresponde con su relativo dinamismo económico y su posición geográfica estratégica en la confluencia de corredores fluviales y terrestres. Les siguen Montelíbano (897 km) y Ciénaga de Oro (882 km), donde la longitud absoluta sugiere una cobertura amplia pero insuficientemente articulada con las áreas productivas. Por el contrario, municipios como Tuchín (80 km) y Purísima (159 km) exhiben longitudes críticamente bajas, lo que agrava su aislamiento y limita el acceso a mercados y servicios.

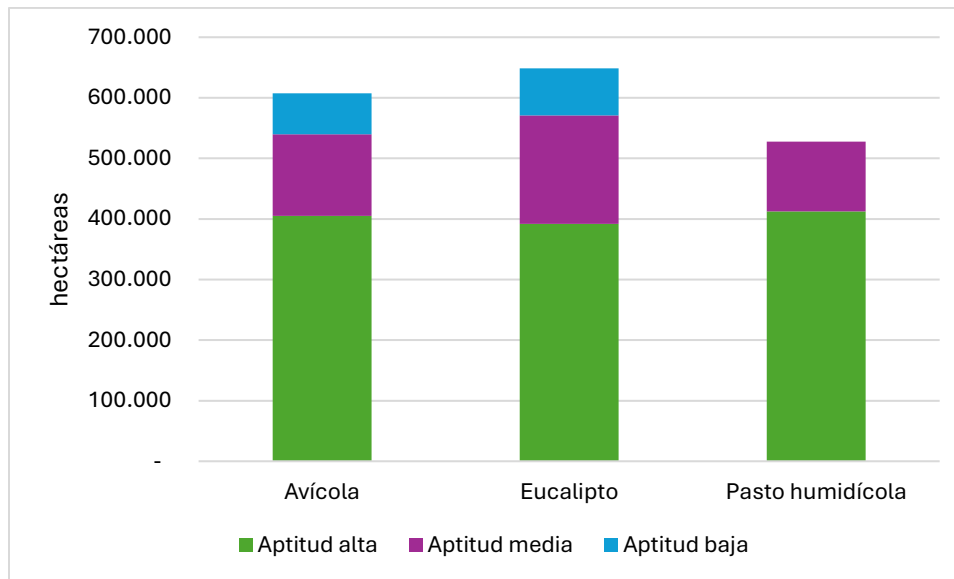
Respecto a la densidad vial, se identifican dos grupos claros: uno de alta densidad, encabezado por San Andrés de Sotavento (2,50 km/km<sup>2</sup>), San Pelayo (2,46 km/km<sup>2</sup>), Cotorra (2,28 km/km<sup>2</sup>) y Lorica (2,29 km/km<sup>2</sup>), lo que indica una malla vial más densa y posiblemente una mayor integración intrarregional; y otro de baja densidad, donde Montelíbano (0,65 km/km<sup>2</sup>) y Tuchín (1,03 km/km<sup>2</sup>) presentan valores preocupantes que refuerzan su desconexión y dificultan la comercialización de productos agropecuarios. Esta dualidad se correlaciona con los patrones de producción previamente identificados: municipios con mayor densidad vial (como San Pelayo y Lorica) muestran una estructura productiva más diversificada, mientras aquellos con baja densidad (como Montelíbano) dependen de cultivos extensivos y enfrentan mayores índices de subutilización.

En síntesis, la infraestructura vial en el Perfil 2 actúa como un factor determinante de la eficiencia productiva y la superación de la subutilización del suelo. La baja densidad en municipios clave evidencia una desarticulación entre la planificación vial y las potencialidades agroecológicas, perpetuando ciclos de pobreza y baja productividad.

La aptitud del suelo es otra variable de interés para el análisis, debido a que indica las líneas productivas que pueden ser importantes por su alto potencial económico en la zona de alta concentración. La avicultura, ganadería y la producción forestal con Eucalipto son las tres actividades con mayor aptitud en el departamento de Córdoba según la UPRA, ubicados en casi el 100% del área remanente.

Con relación al área de categoría 2, se presenta la Ilustración 28 con los diferentes grados de aptitud productiva para la zona.

Ilustración 28 Aptitud productiva en zonas de categoría 2



Fuente: elaboración propia, a partir de la Evaluación de Tierras de la Unidad de Planificación Rural Agropecuaria UPRA (2024).

Existe un potencial productivo diferenciado según el uso agropecuario, con una clara predominancia de la aptitud alta para pastos y eucalipto frente a limitaciones más marcadas para la avicultura. Para el uso en pastos, se identifica una predominancia de la aptitud alta (412.656 ha) sobre la aptitud media (115.117 ha), concentrándose especialmente en Montelíbano (150.821 ha), Lorica (82.653 ha) y Ciénaga de Oro (56.656 ha), lo que sugiere condiciones favorables para la ganadería en estos territorios.

En el caso del eucalipto, si bien la aptitud alta también es dominante (391.797 ha), se observa una presencia significativa de aptitud media (179.033 ha) y baja (78.023 ha), particularmente en Montelíbano (124.851 ha de aptitud media y 69.800 ha de baja), indicando limitaciones edáficas o climáticas para el establecimiento de sistemas forestales comerciales en áreas específicas. Para la avicultura, aunque la aptitud alta es mayoritaria (405.043 ha), la distribución de aptitud baja (67.378 ha) y media (134.940 ha) en municipios como Montelíbano (63.637 ha de aptitud baja) y Lorica (19.277 ha de aptitud media) sugiere restricciones logísticas, de infraestructura o de acceso a insumos que podrían dificultar el desarrollo de sistemas avícolas intensivos.

En conjunto, estos resultados evidencian una disyunción entre la aptitud potencial y el uso real del suelo en el Perfil 2, donde la alta fragmentación predial y la subutilización predominante no están siendo compensadas con la adopción de sistemas productivos alineados con la vocación natural del territorio, perpetuando así ciclos de baja productividad y limitada sostenibilidad agropecuaria.

La economía agropecuaria en los territorios rurales también es desarrollada por familias campesinas bajo modelos de agricultura familiar. Este tipo de sistemas tienen predominantemente mano de obra familiar, mantienen diferentes tipos de cultivos tanto para la comercialización como para el autoconsumo y generalmente están ligados a un mercado donde prima la intermediación, los costos de producción son altos y los ingresos escasos. En el caso de la zona categoría 2, es posible mencionar que existen aproximadamente 109.288 ha con presencia de agricultura familiar (25% del área total), Tuchín es el municipio con mayor proporción relativa de agricultura familiar (51% del área municipal), seguido de San Andrés de Sotavento (48%) (UPRA, 2023).

La agricultura familiar en los municipios con alto fraccionamiento en Córdoba parece minoritaria en superficie, pero es clave para la diversidad productiva y sostenibilidad. Su fortalecimiento requiere combinar la atención a una mejor distribución de la tierra, tecnología adaptada y políticas de comercialización.

Todo lo anterior debe verse a la luz de los obstáculos que enfrentan los pequeños productores y comprobado con los testimonios en el trabajo de campo, pues los pequeños productores enfrentan limitaciones como predios insuficientes, altos costos de insumos, falta de asistencia técnica, vías en mal estado y degradación ambiental. En comercialización, predominan los intermediarios, bajos precios y altos costos de transporte. Para las mujeres, estos obstáculos se agravan por su menor acceso a tierra, maquinaria y mercados.

Con el propósito de sintetizar los resultados asociados a las variables anteriores, se construyeron indicadores que permitan identificar de manera rápida su incidencia en cada municipio. En particular se definieron dos indicadores. 1. Capacidad de uso del suelo<sup>4</sup> y 2. Densidad vial (descrito previamente) (Tabla 14).

Tabla 14 Indicadores de economía agropecuaria para la categoría 2

Municipio	Densidad vial (km/km <sup>2</sup> )	Capacidad de uso del suelo	
		% Capacidad Alta	% Capacidad Baja
Ciénaga De Oro	1,42	0,27	0,73
Cotorra	2,28	0,78	0,22
Lorica	2,29	0,35	0,65
Montelíbano	0,65	0,06	0,94
Purísima	1,69	0,28	0,72
San Andrés De Sotavento	2,50	0,28	0,72
San Antero	2,01	0,24	0,76
San Bernardo Del Viento	1,83	0,46	0,54
San Pelayo	2,46	0,62	0,38
Tuchín	1,03	0,23	0,77

Fuente: elaboración propia, a partir de la malla vial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC (2024) y la capa de clases agrológicas de IGAC (1998)

<sup>4</sup> Este indicador se construyó a partir de las clases agrológicas agrupadas en: Alta capacidad = clases 1 – 4 y Baja capacidad = 5 – CA.

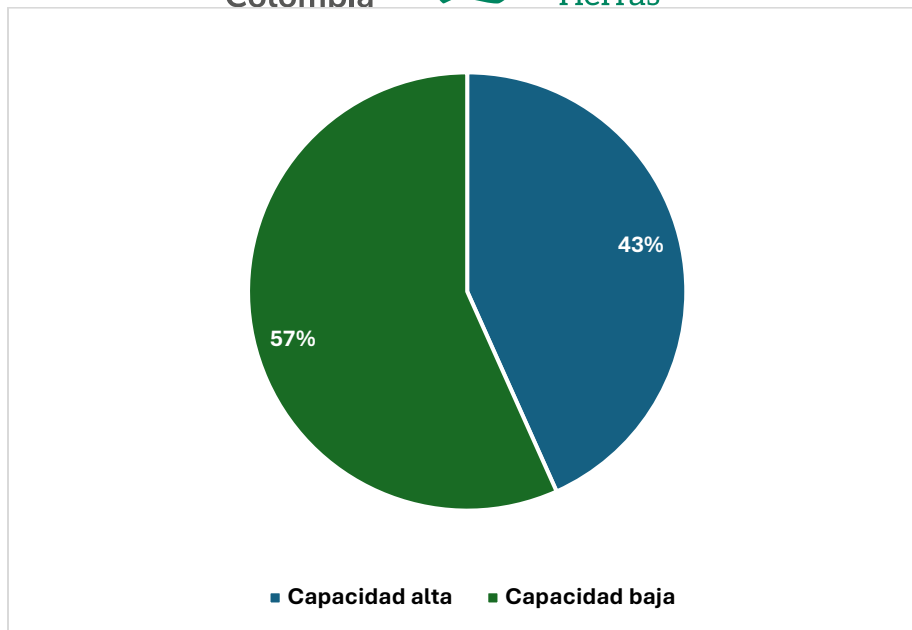
Se observa una correlación positiva entre alta densidad vial y mayor porcentaje de capacidad alta del suelo en municipios como Cotorra (densidad vial: 2,28 km/km<sup>2</sup>; capacidad alta: 78%) y San Pelayo (densidad vial: 2,46 km/km<sup>2</sup>; capacidad alta: 62%), lo que sugiere que la mejor conectividad vial coexiste con suelos de mayor aptitud agrícola, posiblemente facilitando el acceso a mercados e insumos en zonas con fragmentación productiva. Sin embargo, esta relación no es universal: Montelíbano (densidad vial: 0,65 km/km<sup>2</sup>; capacidad alta: 6%) muestra una combinación crítica de baja densidad vial y predominio de suelos de capacidad baja (94%), lo que agrava su aislamiento y limita el aprovechamiento de su ya reducido potencial agropecuario.

Respecto a la estructura agraria, los municipios con mayor densidad vial ( $\geq 2,0$  km/km<sup>2</sup>) tienden a presentar valores de IC particularmente bajos ( $< 0,25$ ) y IF elevados ( $> 0,45$ ), confirmando que la alta fragmentación predial no implica necesariamente baja conectividad, sino que en contextos de minifundio consolidado —como Cotorra (IC: 0,19; IF: 0,66) y San Pelayo (IC: 0,29; IF: 0,45)— la infraestructura vial puede ser relativamente densa para conectar múltiples pequeñas unidades productivas. Por el contrario, la baja densidad vial ( $< 1,5$  km/km<sup>2</sup>) en municipios como Tuchín (1,03 km/km<sup>2</sup>) y Montelíbano (0,65 km/km<sup>2</sup>) se asocia con mayores porcentajes de capacidad baja del suelo (77% y 94%, respectivamente) y altos índices de subutilización, reforzando el círculo de baja productividad y exclusión de mercados. El coeficiente de Gini (CG), aunque elevado en todo el perfil (0,68–0,87), no muestra una relación lineal con la capacidad del suelo o la densidad vial, indicando que la desigualdad en la tenencia de la tierra persiste independientemente de la aptitud productiva o la infraestructura disponible. Finalmente, la densidad predial (DP), variable en el perfil (0,10–0,29), parece influir en la densidad vial solo en contextos de alta fragmentación y baja capacidad de suelo, donde la dispersión de predios incrementa los costos de conexión vial.

En síntesis, las relaciones analizadas destacan que la infraestructura vial y la capacidad del suelo en el Perfil 2 están mediadas por la fragmentación predial y la subutilización, donde la conectividad actúa como un facilitador clave para superar las limitaciones de escala, pero su ausencia en zonas de baja aptitud agrícola profundiza la marginalidad productiva. Esto refuerza la necesidad de políticas diferenciadas que integren ordenamiento vial, reconversión productiva y asociatividad para optimizar el uso del territorio en contextos de minifundio.

### 3.3. Categoría 3: Zonas intermedias

En el caso de las áreas en categoría intermedias, la Ilustración 29 muestra su distribución entre las tres categorías de capacidad de uso.

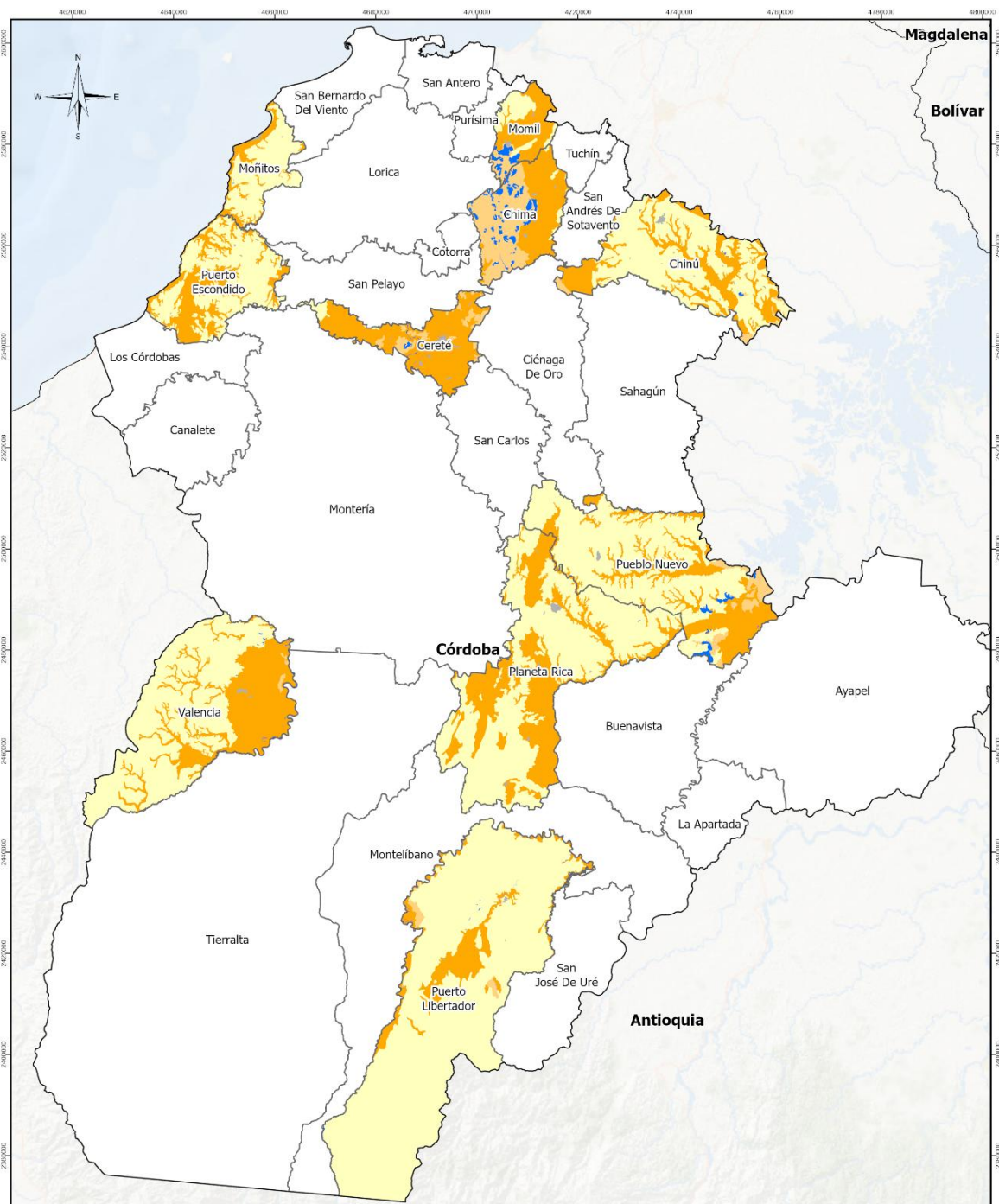


Fuente: elaboración propia, a partir de la información de las clases agrológicas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC (1998).

Los resultados de capacidad de uso del suelo para los municipios del Perfil 3 de Córdoba caracterizados por un equilibrio relativo entre fragmentación y concentración de la tierra, pero con elevada desigualdad (CG entre 0,70-0,90) revelan una estructura de aptitud productiva dominada por suelos de capacidad baja (clases agrológicas 5-8), que abarcan 379.005 ha (67,1% del total), frente a 185.980 ha (32,9%) de capacidad alta (clases 3-4). Esta distribución refleja limitaciones significativas para la agricultura intensiva en la mayor parte del territorio, con casos críticos como Puerto Libertador (100.183 ha de capacidad baja vs. 15.071 ha alta) y Planeta Rica (74.158 ha vs. 39.087 ha), donde la predominancia de suelos con restricciones severas se correlaciona con los patrones de subutilización identificados previamente (0,868 en Chima, 0,713 en Momil). Contrariamente, municipios como Cereté (21.689 ha de capacidad alta vs. 4.181 ha baja) y Chima (10.986 ha vs. 2.319 ha) presentan proporciones invertidas, con predominio de suelos de mayor aptitud, lo que podría explicar su relativo dinamismo agrícola a pesar de la estructura agraria dual.

La concentración de capacidad alta en Valencia (29.577 ha) y Pueblo Nuevo (23.180 ha) sugiere un potencial subutilizado para cultivos más exigentes, coherente con los altos índices de sobreutilización registrados en estos municipios (0,458 y 0,460, respectivamente), donde la presión productiva sobre suelos limitados puede estar generando degradación.

Ilustración 30 Capacidad de uso del suelo en municipios de categoría 3




**MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL**  
  
**AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS**  
 REPÚBLICA DE COLOMBIA  
 MINISTERIO DE AGRICULTURA  
**AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS**  
 DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL  
 OBSERVATORIO DE TIERRAS RURALES  
**CAPACIDAD DE USO DEL SUELO EN ZONA INTERMEDIA**  
 0 5 10 20 Km

**Legenda**

**Capacidad**  
 Baja  
 Alta  
 Media  
 Cuerpos de agua  
 Zonas urbanas

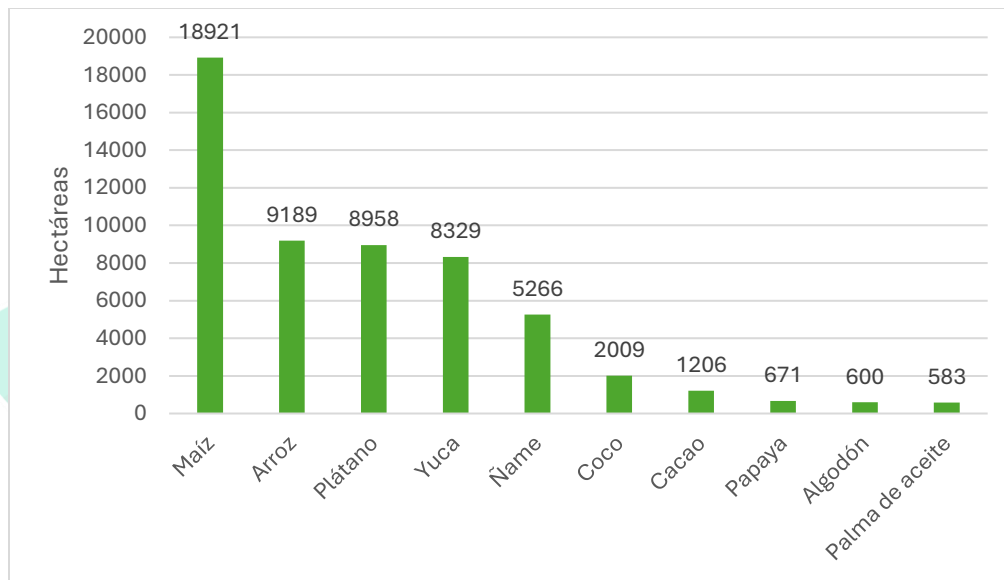
**DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL**  
 OBSERVATORIO DE TIERRAS RURALES  
 FUENTES DE INFORMACIÓN:  
 Cartografía base: IGAC, 2023  
 Cartografía temática: IGAC, 2014  
 EEA-20  
 Equipo Observatorio de Tierras Rurales  
 ERS-10  
 Equipo Observatorio de Tierras Rurales  
 FECHA:  
 05 de mayo de 2025

Fuente: elaboración propia, a partir de la información de las clases agrológicas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC (1998).

En conjunto, estos resultados refuerzan la hipótesis de que el "equilibrio" en la estructura agraria del Perfil 3 opera en un contexto de restricciones agroecológicas marcadas, donde la coexistencia de sobreutilización y subutilización refleja no solo dinámicas de tenencia de la tierra, sino también una desconexión entre la vocación natural del suelo y los modelos productivos implementados, exigiendo políticas de reconversión hacia sistemas adaptados a las clases 5-8 (silvopastoriles, forestales) en la mayoría del territorio, y de intensificación sostenible en los enclaves de alta capacidad.

Además de las condiciones fisicoquímicas de los suelos y su potencial, la identificación de las actividades productivas es crucial para determinar la dinámica económica local y explicar algunos elementos asociados a los fenómenos agrarios. A continuación, se muestran los principales cultivos de las zonas intermedias según las Evaluaciones Agropecuarias Municipales - EVAS (Ilustración 31) (Ministerio de Agricultura, 2023).

Ilustración 31 Área sembrada de los principales cultivos de las zonas de categoría 3



Fuente: elaboración propia, a partir de la información de las Evaluaciones Agropecuarias Municipales - EVAS (2023)

Se evidencia un modelo productivo basado en cultivos transitorios tradicionales, donde el maíz (18.921 ha), arroz (9.189 ha), plátano (8,958 ha) y yuca (8.329 ha) concentran el 78.5% del área total cultivada (57.861 ha). Esta configuración refleja una agricultura extensiva de baja diversificación, alineada con la estructura agraria dual que combina pequeña, mediana y gran propiedad, pero sin desarrollar cadenas de valor agregado. Se observa una especialización municipal diferenciada: Cereté destaca en maíz (7.020 ha) y algodón (600 ha), Chinú en ñame (1.750 ha) y yuca (1.570 ha), y Planeta Rica en arroz (2.100 ha) y cacao (967 ha), mientras Puerto Libertador y Valencia muestran una producción más fragmentada y de menor escala.

La escasa presencia de cultivos permanentes como cacao (1.206 ha), coco (2.009 ha) y frutales (menos de 700 ha en total) confirma la priorización de ciclos productivos cortos y de bajo riesgo, posiblemente asociada a limitaciones de capital, acceso a crédito y mercados inestables. Esta situación se agrava en municipios con altos índices de subutilización previamente identificados (Chimá: 0,868; Momil: 0,713), donde el potencial productivo no se materializa por falta de tecnificación o políticas de fomento específicas. Por otro lado, los altos valores de sobreutilización en Pueblo Nuevo (0,460) y Valencia (0,458) parecen correlacionarse con una mayor intensificación de cultivos transitorios en suelos de capacidad media-baja, lo que podría estar generando procesos de degradación edáfica.

En síntesis, la actividad agropecuaria del Perfil 3 consolida un modelo extensivo que reproduce las desigualdades estructurales de la tenencia de la tierra, donde la coexistencia de fragmentación y concentración no se traduce en innovación productiva o sostenibilidad. Se requieren políticas que fomenten la reconversión hacia sistemas agroforestales y silvopastoriles en zonas de baja capacidad, y el fortalecimiento de cadenas de valor para cultivos permanentes en áreas de aptitud alta, todo ello articulado con instrumentos de financiamiento y comercialización que prioricen a los pequeños y medianos productores.

Tabla 15 Densidad vial en zonas de categoría 3

Municipio	Densidad vial (km/km <sup>2</sup> )
Cereté	1,13
Chima	2,18
Chinú	2,24
Momil	1,49
Moñitos	2,96
Planeta Rica	0,03
Pueblo Nuevo	0,86
Puerto Escondido	2,38
Puerto Libertador	0,08
Valencia	1,62

Fuente: elaboración propia, a partir de la información de la malla vial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC (2024).

En términos de longitud total, se observa una distribución heterogénea, con Chinú (1.385 km), Valencia (1.274 km) y Pueblo Nuevo (729 km) a la cabeza, lo que sugiere una cobertura vial extensa pero potencialmente mal distribuida o de baja calidad. Por el contrario, Planeta Rica (29 km) y Puerto Libertador (93 km) presentan longitudes mínimas que contrastan con su importancia agrícola, evidenciando un aislamiento estructural que limita la comercialización y el acceso a servicios.

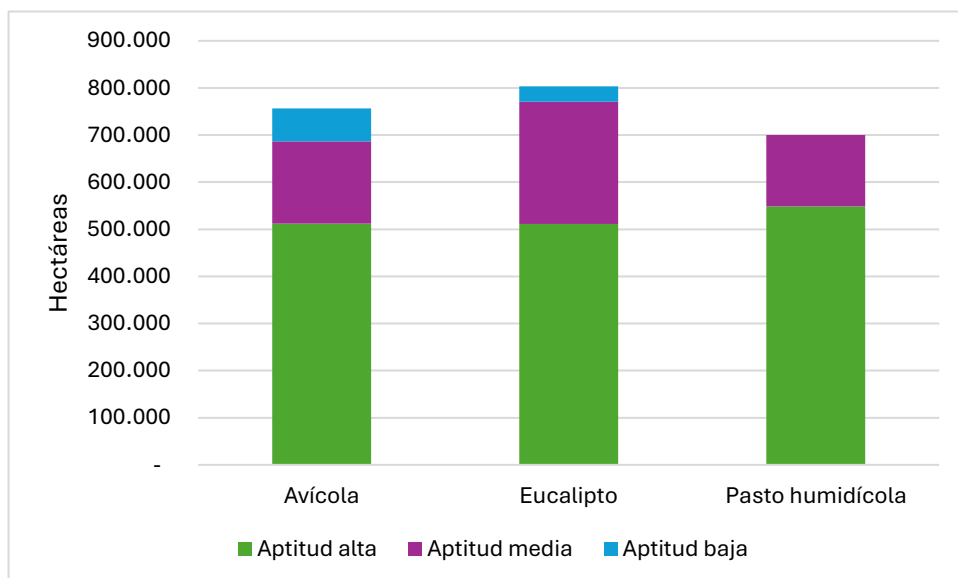
Respecto a la densidad vial, los resultados son aún más reveladores: Moñitos (2,96 km/km<sup>2</sup>), Puerto Escondido (2,38 km/km<sup>2</sup>) y Chinú (2,24 km/km<sup>2</sup>) muestran valores altos, indicando una red vial más densa y posiblemente una mejor integración intrarregional, mientras que Planeta Rica (0,03 km/km<sup>2</sup>) y Puerto Libertador (0,08 km/km<sup>2</sup>) exhiben densidades críticamente bajas, confirmando su desconexión y las barreras para el desarrollo de cadenas productivas eficientes. Esta dualidad se correlaciona con los patrones de uso del suelo analizados previamente: municipios con mayor densidad vial (como Moñitos y Chinú) presentan una estructura productiva más diversificada, mientras aquellos con baja densidad (como Planeta Rica y Puerto Libertador) dependen de cultivos extensivos y enfrentan mayores índices de subutilización (0,470 y 0,413, respectivamente).

La relación entre densidad vial y estructura agraria en este perfil es particularmente compleja: municipios con alto Índice de Fraccionamiento (IF) como Chinú (IF: 0,22) y Moñitos (IF: 0,23) tienen densidades viales elevadas, lo que podría facilitar la conexión de pequeñas unidades productivas, pero sin necesariamente traducirse en mayor eficiencia comercial debido a la escala fragmentada. Por otro lado, la baja densidad vial en Planeta Rica (IF: 0,30) y Puerto Libertador (IF: 0,25) agrava los costos de transacción para los medianos y pequeños productores, perpetuando ciclos de baja rentabilidad y limitada innovación.

La aptitud del suelo es otra variable de interés para el análisis, debido a que indica las líneas productivas que pueden ser importantes por su alto potencial económico en la zona de alta concentración. La avicultura, ganadería y la producción forestal con Eucalipto son las tres actividades con mayor aptitud en el departamento de Córdoba según la UPRA, ubicados en casi el 100% del área remanente.

Con relación al área de categoría 3, se presenta la Ilustración 32 con los diferentes grados de aptitud productiva para la zona.

Ilustración 32 Aptitud productiva en zonas de categoría 3



Existe un potencial productivo heterogéneo, dominado por la aptitud alta para pastos y eucalipto, pero con limitaciones significativas para la avicultura en términos de distribución territorial. Para pastos, la aptitud alta (548.844 ha) representa el 52% del área total evaluada (1.048.340 ha), concentrándose especialmente en Planeta Rica (107.040 ha), Puerto Libertador (92.803 ha) y Valencia (82.187 ha), lo que refleja condiciones favorables para la ganadería extensiva en estos territorios. La aptitud media (151.411 ha) se distribuye de manera más homogénea, aunque con valores relevantes en Pueblo Nuevo (28.131 ha) y Planeta Rica (48.007 ha), sugiriendo la necesidad de prácticas de manejo adaptativo para optimizar la productividad.

Para el eucalipto, la aptitud alta (511.612 ha) también es predominante, representando el 41% del área total (1.234.750 ha), con una distribución similar a la observada en pastos: Planeta Rica (105.663 ha), Puerto Libertador (83.249 ha) y Valencia (69.300 ha) lideran la superficie con mejor aptitud. Sin embargo, la presencia de aptitud media (259.359 ha) y baja (32.478 ha) en municipios como Puerto Libertador (76.980 ha de aptitud media) y Planeta Rica (54.563 ha) indica restricciones edáficas o climáticas que podrían limitar el establecimiento de sistemas forestales comerciales en áreas específicas, requiriendo estrategias de manejo diferenciado.

Para la avicultura, si bien la aptitud alta (511.977 ha) es mayoritaria (45% del total de 1.131.017 ha), se observa una distribución más equilibrada con la aptitud media (174.621 ha) y una presencia significativa de aptitud baja (70.040 ha), particularmente en Puerto Libertador (50.151 ha de aptitud baja) y Pueblo Nuevo (6.341 ha). Esto sugiere limitaciones logísticas, de infraestructura o de acceso a insumos que dificultarían el desarrollo de sistemas avícolas intensivos en estos municipios, a pesar de su potencial agroecológico general.

En conjunto, estos resultados refuerzan la disyunción entre la alta aptitud del suelo y el uso real de la tierra en el Perfil 2, donde la estructura agraria de equilibrio relativo no aprovecha plenamente el potencial para sistemas productivos sostenibles como la silvicultura o la avicultura tecnificada. La concentración de aptitud alta en Planeta Rica, Puerto Libertador y Valencia contrasta con los patrones de subutilización y sobreutilización previamente identificados, señalando la necesidad de políticas que promuevan la reconversión productiva alineada con la vocación natural del suelo, especialmente en sistemas agroforestales y silvopastoriles que optimicen el uso del territorio en contextos de fragmentación y concentración coexistente.

Bajo el modelo de agricultura familiar, las familias campesinas constituyen un actor fundamental en la economía agropecuaria de los territorios rurales. Estos sistemas productivos se caracterizan por emplear predominantemente mano de obra familiar, combinar cultivos destinados tanto al autoconsumo como a la comercialización, y operar en un contexto de mercado marcado por la intermediación, elevados costos de producción y bajos ingresos, lo que limita su rentabilidad y sostenibilidad económica.

En el caso de la zona categoría 3, es posible mencionar que existen aproximadamente 124.287 ha con presencia de agricultura familiar (22% del área total), Moñitos es el municipio con mayor proporción relativa de agricultura familiar (51% del área municipal), seguido de Puerto Escondido (32%) (UPRA, 2023).

Con el propósito de sintetizar los resultados asociados a las variables anteriores, se construyeron indicadores que permitan identificar de manera rápida su incidencia en cada municipio. En particular se definieron dos indicadores. 1. Capacidad de uso del suelo<sup>5</sup> y 2. Densidad vial (descrito previamente) (Tabla 16).

Tabla 16 Indicadores de economía agropecuaria para la categoría 3

Municipio	Densidad vial (km/km <sup>2</sup> )	Capacidad de uso del suelo	
		% Capacidad Alta	% Capacidad Baja
Cereté	1,13	84%	16%
Chima	2,18	83%	17%
Chinú	2,24	32%	68%
Momil	1,49	66%	34%
Moñitos	2,96	20%	80%
Planeta Rica	0,03	35%	65%
Pueblo Nuevo	0,86	27%	73%
Puerto Escondido	2,38	36%	64%
Puerto Libertador	0,08	13%	87%
Valencia	1,62	38%	62%

Fuente: elaboración propia, a partir de la malla vial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC (2024) y la capa de clases agrológicas de IGAC (1998)

Se identifica una relación inversa entre densidad vial y concentración de la tierra en casos como Chimá (IC: 0.44; densidad vial: 2.18 km/km<sup>2</sup>) y Cereté (IC: 0.57; densidad vial: 1.13 km/km<sup>2</sup>), donde una mayor conectividad coexiste con estructuras agrarias menos concentradas, posiblemente facilitando la comercialización para medianos y pequeños productores. Contrariamente, Puerto Libertador (IC: 0.45; densidad vial: 0.08 km/km<sup>2</sup>) evidencia cómo la baja densidad vial puede agravar las limitaciones de acceso a mercados en contextos de moderada concentración.

Respecto a la capacidad del suelo, se observa que municipios con alta proporción de capacidad alta (>80%) como Chimá (83%) y Cereté (84%) presentan simultáneamente valores de IF moderados (0.32 y 0.27 respectivamente) y CG elevados (0.70 y 0.90), lo que sugiere que la calidad del suelo no mitiga la desigualdad en la tenencia de la tierra, sino que posiblemente intensifica la disputa por estos territorios productivos. Por otro lado, municipios con predominio de capacidad baja como Moñitos (80% capacidad baja; IF: 0.23) mantienen una alta densidad vial (2.96 km/km<sup>2</sup>), lo que podría indicar esfuerzos de conectividad en zonas con limitaciones agroecológicas, aunque sin superar las barreras de la fragmentación productiva.

<sup>5</sup> Este indicador se construyó a partir de las clases agrológicas agrupadas en: Alta capacidad = clases 1 – 4 y Baja capacidad = 5 – CA.

La densidad predial (DP) muestra comportamientos contrastantes: en Cereté (DP: 0.51) la alta capacidad del suelo se acompaña de una densidad predial media-alta, reflejando una mayor subdivisión de la tierra en áreas productivas, mientras que en Planeta Rica (DP: 0.05) la combinación de baja densidad vial (0.03 km/km<sup>2</sup>) y moderada capacidad alta (35%) sugiere un desaprovechamiento del potencial productivo debido al aislamiento y la baja densidad de predios.

Las relaciones analizadas destacan que en el Perfil 3 la infraestructura vial y la capacidad del suelo actúan como factores moduladores de la eficiencia productiva, pero no alteran sustancialmente los patrones de desigualdad en la tenencia de la tierra. La coexistencia de alta capacidad del suelo con baja densidad vial en municipios clave refuerza los ciclos de subutilización, mientras que la fragmentación predial en áreas de alta conectividad y capacidad productiva limita las economías de escala.

#### **4. RESULTADOS DEL ANÁLISIS APLICADO PARA LA DISTRIBUCION DE LA TIERRA Y LOS PROCESOS MISIONALES DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS EN EL DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA<sup>6</sup>**

El presente apartado tiene como objetivo analizar de manera integral los resultados de los procesos misionales de la Agencia Nacional de Tierras (ANT) en el departamento de Córdoba, en articulación con las tendencias y perfiles municipales identificados en materia de estructura agraria, conflictos de uso del suelo y economía agropecuaria. Su alcance consiste en ofrecer una base evidencial para orientar la política de reforma agraria y desarrollo rural sostenible, integrando estrategias diferenciadas de acceso a la tierra, formalización y procedimientos administrativos especiales con las realidades territoriales específicas de concentración, fraccionamiento y zonas intermedias.

##### **4.1. Procesos misionales de la ANT**

###### **4.1.1. Acceso a tierras**

Compras de tierras por parte de la ANT: a noviembre de 2025 existían 42.145 ha en alguna de las etapas del proceso de compra por parte de la autoridad de tierras, equivalentes a 278 predios. De esta área, 7.386 ha habían sido efectivamente compradas y 3.107 ha derivadas de donaciones. El municipio de Buenavista recoge la mayor cantidad de área en proceso de compra con 11.054 ha (26%) y 39 predios (14%), seguido de Ayapel con 7.252 ha y 29 predios (ANT, 2025).

Ofertas de tierras a la ANT: entre enero de 2024 y noviembre de 2025 se presentaron ante la ANT 1.450 ofertas de predios provenientes del departamento de Córdoba, la mayoría (41%) en estado de “voluntad de venta”, 27 de esos predios ya fueron entregados al Fondo de Tierras y 15 están en proceso de escrituración y registro. Los municipios de Montería (202 predios) y Valencia (159 predios) son los que mayor cantidad de predios le han ofertado a la entidad.

---

<sup>6</sup> La información de los procesos misionales se extrajo de las bases de datos pertenecientes a la ANT en cabeza de la Subdirección de Información de Tierras – SIT y la Dirección de Gestión de Ordenamiento de la Propiedad – DGOSP.

RESO: a noviembre de 2025 existían 235.052 solicitudes en el Registro de Sujetos de Ordenamiento para el departamento de Córdoba, de las cuales 208.207 son para adjudicación y 26.832 para formalización. Montería con 64.444 solicitudes (27%) y Tierralta con 20.216 (9%) constituyen los municipios con mayores solicitudes.

#### 4.1.2. Formalización

A noviembre de 2025, en Córdoba se habían formalizado 4.579 ha, de las cuales 1.849 ha fueron formalizadas en el municipio de Valencia y 1.527 ha en Tierralta. Además, se han entregado 1.214 títulos, 639 de ellos en Valencia y 132 en Tierralta.

### 4.2. Análisis integrado con tendencias y perfiles municipales

Los resultados obtenidos por el AADT proporcionan una hoja de ruta fundamentada en datos para que la ANT oriente sus acciones, ajustando los procesos misionales como el acceso, la formalización y el ordenamiento social de la propiedad a las particularidades territoriales.

En las zonas de alta concentración, el diagnóstico del AADT identifica municipios con baja densidad predial y elevada desigualdad, como Tierralta y Valencia, donde existe una fuerte presión social por el acceso a la tierra. La intervención de la ANT ha sido relevante, destacando la creación del primer Distrito de Reforma Agraria en Buenavista (Córdoba), que permite una actuación integrada en territorios de alta concentración mediante redistribución, proyectos productivos y planificación participativa.

A nivel nacional, se han entregado 25.314 hectáreas y, específicamente, 12.000 hectáreas del Fondo de Reparación de Víctimas y la SAE, contribuyendo a aliviar la demanda en estas zonas; municipios como Buenavista y Ayapel concentran las mayores áreas en proceso de compra por la ANT, con 11.054 y 7.252 hectáreas respectivamente. Además, el avance en el deslinde del complejo cenagoso Amanaguapos (Ayapel) es fundamental para liberar tierras estatales en contextos de alta concentración y conflicto ambiental, priorizando su papel como zonas comunales para familias campesinas.

En lo relativo a zonas de alta fragmentación, el AADT revela que predominan los minifundios de menos de 1 UAF, lo que se traduce en una crónica subutilización del suelo debido a la falta de escala, capital y tecnología, condenando a las familias a la subsistencia.

La ANT enfoca su acción en la formalización y el respaldo a la agricultura familiar para superar la inviabilidad económica del minifundio, destacando el levantamiento de 1.261 hectáreas para procesos de formalización y las 4.579 hectáreas ya formalizadas en Córdoba, principalmente en Valencia y Tierralta, lo que otorga seguridad jurídica a pequeños productores. La formalización facilita el acceso a crédito, asistencia técnica y programas de asociatividad que permiten superar las limitaciones de escala. El AADT subraya la relevancia de la Agricultura Campesina, Familiar y Comunitaria, como ocurre en Tuchín, donde el 51% de la superficie sigue este modelo.

Por último, el AADT establece una relación crítica entre la estructura agraria y los conflictos de uso del suelo: la concentración deriva en subutilización (como la ganadería extensiva en suelos agrícolas), mientras que la fragmentación provoca sobreutilización en zonas frágiles. Asimismo, identifica áreas de alta susceptibilidad a inundaciones, como el 40% de la superficie categorizada en el nivel 1. Para que la reforma agraria sea sostenible, el análisis sugiere incorporar los elementos acá descritos, guiándose por el principio de "Ordenamiento del Territorio alrededor del Agua". Este principio debe orientar los asentamientos y proyectos productivos, especialmente en los procesos administrativos especiales agrarios como los deslindes y recuperaciones de baldíos inadjudicables.

Finalmente, los proyectos productivos vinculados a la distribución de tierras podrían ajustarse a la aptitud real del suelo, como impulsar sistemas silvopastoriles o forestales en suelos de baja capacidad, predominantes en el departamento, y evitar así la repetición de modelos extractivos que generan conflictos ambientales previamente diagnosticados.

## **5. CONCLUSIONES: APORTES DEL ANÁLISIS APLICADO PARA LA DISTRIBUCIÓN DE LA TIERRA (AADT) A LA REFORMA AGRARIA Y AL DESARROLLO RURAL SOSTENIBLE EN CÓRDOBA**

El Análisis Aplicado para la Distribución de la Tierra (AADT) aporta una base de evidencia concreta que transforma el diseño y la implementación de la política de reforma agraria y desarrollo rural en el departamento de Córdoba. Sus resultados no se limitan a un diagnóstico, sino que generan insumos directos para la acción institucional y la planificación territorial, contribuyendo de manera específica a cinco dimensiones clave:

### **1. Focalización y Diferenciación de las Intervenciones de Reforma Agraria**

El análisis identifica tres perfiles territoriales con problemáticas agrarias distintas, lo que permite dirigir y adecuar los instrumentos de política de la Agencia Nacional de Tierras (ANT) con precisión:

En los municipios de alta concentración (como La Apartada, Montería y Ayapel), donde el Índice de Concentración (IC) supera 0.60 y el Coeficiente de Gini (CG) alcanza hasta 0.89, los resultados validan la necesidad y urgencia de políticas redistributivas. Los datos sobre baja Densidad Predial (DP) y alta subutilización del suelo (ej. 0.635 en Montería) señalan la existencia de un potencial de tierra infrautilizada que puede ser objeto de adquisición y redistribución sin afectar la frontera agrícola, como lo demuestran los procesos de compra ya iniciados en Buenavista (11,054 ha) y Ayapel (7,252 ha).

En los municipios de alta fragmentación (como Cotorra, Tuchín y San Pelayo), donde el Índice de Fraccionamiento (IF) supera 0.45 y la subutilización del suelo es crónica (ej. 0.749 en Cotorra), los resultados orientan las acciones hacia la formalización masiva y la asociatividad. La evidencia de que el 35% de los predios en Córdoba tienen menos de 0.5 ha sustenta la priorización de programas que

otorguen seguridad jurídica (4,579 ha formalizadas hasta 2025) y promuevan la integración productiva para superar la inviabilidad económica del minifundio.

En las zonas intermedias (como Cereté, Chinú y Planeta Rica), la coexistencia de fragmentación y concentración, junto con un CG alto (0.77-0.90), exige una combinación de instrumentos: formalización para la pequeña propiedad y mecanismos de integración productiva o regulación para mitigar la desigualdad.

## **2. Incorporación de Límites y Oportunidades Ambientales en la Planificación.**

Los resultados del AADT integran de manera irrevocable la variable ambiental en la reforma agraria, impidiendo que las intervenciones ignoren la sostenibilidad ecológica: El hallazgo de que el 40% del área en zonas de alta concentración es susceptible a inundaciones obliga a adecuar los proyectos de asentamiento y dotación de tierras. Esto se traduce en la necesidad de impulsar sistemas productivos adaptados a la dinámica hídrica (cultivos inundables, acuicultura) bajo el principio de “Ordenamiento del Territorio alrededor del Agua”.

La identificación de conflictos de uso del suelo (sobreutilización y subutilización) vincula directamente la estructura agraria con la degradación ambiental. Por ejemplo, la subutilización en suelos agrícolas de alta capacidad (clases 3 y 4) por ganadería extensiva, y la sobreutilización en suelos frágiles (clase 8), proveen criterios técnicos para condicionar la adjudicación y el apoyo a proyectos productivos a la aptitud real de la tierra, promoviendo la reconversión hacia sistemas silvopastoriles o agroforestales.

## **3. Fortalecimiento de la Economía Campesina y la Agricultura Familiar a partir de Evidencia Local.**

El análisis trasciende la dimensión predial para conectar la estructura de tenencia con la viabilidad económica: La cuantificación de la presencia de Agricultura Campesina, Familiar y Comunitaria (ACFC) en el territorio (ej. 51% del área municipal en Tuchín) la reconoce como un actor económico vital y no residual. Esto fundamenta políticas de apoyo diferenciado que combinen acceso a tierra, asistencia técnica y comercialización para estos sistemas.

La evidencia de la disyunción entre la alta aptitud del suelo para actividades como la avicultura o la forestación y el predominio de cultivos transitorios extensivos señala una oportunidad perdida para la diversificación y el aumento del valor agregado. Los resultados orientan la política de desarrollo rural hacia la reconversión productiva alineada con la vocación natural, mejorando la resiliencia económica de las familias. El diagnóstico sobre la precaria infraestructura vial en municipios clave (ej. densidad vial de 0.03 km/km<sup>2</sup> en Planeta Rica) identifica una limitación estructural para la comercialización y la integración económica. Esto aporta un argumento sólido para articular la reforma agraria con políticas de inversión en conectividad rural.

**4. Hallazgos cualitativos.** Revelan barreras adicionales para poblaciones específicas, en particular para las mujeres rurales, quienes enfrentan menor reconocimiento institucional, acceso limitado a herencias y mayores dificultades en procesos de titularización. Asimismo, reconoce el papel de las Zonas de Reserva Campesina (ej. ZRC del Alto Sinú) y otras formas de organización territorial campesina como instrumentos legítimos de ordenamiento social y ambiental, cuya integración en la política agraria es esencial para la construcción de paz y justicia social.

En síntesis, el AADT contribuye a la reforma agraria y al desarrollo sostenible en Córdoba proporcionando coordenadas precisas para la acción. Convierte fenómenos agrarios abstractos en perfiles municipales concretos, sustituye la especulación sobre los conflictos ambientales con datos geospaciales cuantificados y reemplaza generalidades sobre la economía rural con diagnósticos específicos de aptitud productiva y limitaciones de infraestructura. Al hacerlo, el análisis dota a la política pública de un marco de implementación técnicamente fundamentado, territorialmente diferenciado y ambientalmente sostenible, esencial para transformar la inequidad histórica en la tenencia de la tierra en un desarrollo rural inclusivo y resiliente para el departamento.

## 5. Articulación institucional

A partir del Análisis Aplicado para la Distribución de la Tierra en el Departamento de Córdoba, se identifican problemáticas estructurales como la concentración y fragmentación de la tierra, conflictos de uso del suelo, subutilización y sobreutilización de los recursos, vulnerabilidad ambiental (inundaciones, degradación) y limitaciones en la viabilidad económica de las unidades productivas familiares.

Para abordar estos desafíos de manera integral, se requiere la articulación de múltiples entidades del sector agrícola y de desarrollo rural, cada una aportando desde su mandato y capacidades específicas. A continuación, se propone un marco de acción coordinado:

Entidad	Problemática abordada	Alternativas de solución propuestas
<b>Agencia de Desarrollo Rural (ADR)</b>	Infraestructura deficiente, vulnerabilidad a inundaciones, baja articulación de pequeños productores a cadenas de valor.	Desarrollo de infraestructura de riego y drenaje adaptativa; promoción de proyectos productivos resilientes (acuicultura, cultivos inundables); fortalecimiento de organizaciones campesinas y mujeres rurales; financiamiento de proyectos de comercialización asociativa.
<b>Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA)</b>	Conflictos de uso del suelo, subutilización/sobreutilización, baja aptitud productiva en suelos degradados.	Elaboración de planes de ordenamiento productivo; promoción de sistemas silvopastoriles y agroforestales; zonificación de aptitudes para reconversión agrícola; asistencia técnica en manejo sostenible de suelos.
<b>Autoridad Nacional de Acuicultura y Pesca (AUNAP)</b>	Subutilización de cuerpos de agua, falta de alternativas productivas en zonas inundables.	Fomento de la acuicultura familiar y comunitaria; capacitación en manejo sostenible de pesca artesanal; formalización de actividades pesqueras; promoción de cadenas de valor en productos acuícolas.
<b>Banco Agrario de Colombia</b>	Limitado acceso a crédito para pequeños productores, altos costos de financiamiento, falta de garantías.	Diseño de líneas de crédito blandas para ACFC; créditos para asociatividad y tecnificación; facilidades

Entidad	Problemática abordada	Alternativas de solución propuestas
<b>Unidad de Restitución de Tierras (URT)</b>	Despojo histórico, inseguridad jurídica, conflictos por tenencia en zonas de alta concentración.	Restitución de tierras a víctimas del conflicto; acompañamiento jurídico y psicosocial; articulación con formalización y programas productivos de la ANT; enfoque diferencial y de género.
<b>Instituto Colombiano Agropecuario (ICA)</b>	Bajos estándares de sanidad e inocuidad, limitado acceso a mercados formales, prácticas agropecuarias insostenibles.	Certificación de productos de la ACFC; asistencia en buenas prácticas agrícolas y pecuarias; control sanitario en transición hacia sostenibilidad; facilitación de registros sanitarios para pequeños productores.
<b>Agrosavia</b>	Baja tecnificación, degradación de suelos, poca adaptación al cambio climático.	Investigación en variedades tolerantes a inundaciones y sequías; desarrollo de paquetes tecnológicos para minifundio; promoción de abonos verdes y manejo integrado de suelos; transferencia de tecnología con enfoque territorial.
<b>Academia (universidades, centros de investigación)</b>	Falta de datos desagregados, evaluación insuficiente de políticas, limitada capacidad local en planificación.	Investigación aplicada en dinámicas agrarias y ambientales; monitoreo socioecológico; evaluación de impacto de programas de reforma agraria; formación de líderes en gestión territorial y ambiental.
<b>SENA</b>	Baja capacitación técnica, escasas habilidades en gestión empresarial y comercialización.	Formación técnica en acuicultura, agroecología, manejo de suelos y riego; capacitación en asociatividad y emprendimiento rural; programas con enfoque de género y juventud; certificación de competencias laborales.



## 6. REFERENCIAS

- Gobernación de Córdoba. (2024). *Plan Departamental de Desarrollo 2024 - 2027*. Montería: Gobernación de Córdoba.
- DANE. (2020). *Proyección de Población Departamental*. Bogotá: Departamento Administrativo Nacional de Estadística.
- ANT. (1 de Diciembre de 2024). *Sitio web del Observatorio de Tierras Rurales*. Obtenido de chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://otr.ant.gov.co/Recursos/Documentos/Glosario\_pagina\_web\_OTR-Mar-2022.pdf
- CARSUCRE. (2020). *Plan de Acción Institucional*. Corporación Autónoma Regional de Sucre.
- CORPOMOJANA. (2020). *Plan de Acción Institucional*. Corporación para el Desarrollo Sostenible.
- UNGRD. (2020). *Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres*. Obtenido de <https://portal.gestiondelriesgo.gov.co/Paginas/Noticias/2020/Riesgo-por-movimientos-en-masa-en-Colombia.aspx>
- Universidad de la Costa y CVS. (2015). *Plan Departamental de Adaptación al Cambio Climático para el Departamento de Córdoba*. Montería: Corporación Autónoma Regional de los Valles del Sinú y San Jorge - CVS.
- CVS. (2020). *Plan de Acción Institucional 2020 - 2023*. Montería: Corporación Autónoma Regional de los Valles del Sinú y San Jorge - CVS.
- Hoyos, L. E., Cabido, M. R., & Cingolani, A. M. (2018). A Multivariate Approach to Study Drivers of Land-Cover Changes through Remote Sensing in the Dry Chaco of Argentina. *ISPRS International Journal of Geo-Information*, 7(5), 170. doi:<https://doi.org/10.3390/ijgi7050170>
- Lara, B., Gandini, M., & Salese, S. (2023). Changes in regulating ecosystem services and their relationship with land use changes in the Argentina Pampas. *Revista Chapingo Serie Ciencias Forestales y del Ambiente*, 29(3), 3-16. doi:[doi:10.5154/r.rchscfa.2022.10.073](https://doi.org/10.5154/r.rchscfa.2022.10.073)
- Carpenter, S. R., Folke, C., Scheffer, M., & Westley, F. (2009). Resilience: Accounting for the Noncomputable. *Ecology and Society*, 14(1).
- Borras, S. M., Kay, C., Gómez, S., & Wilkinson, J. (2012). Land grabbing and global capitalist accumulation: key features in Latin America. *Canadian Journal of Development Studies / Revue Canadienne d'études Du Développement*, 33(4), 402-416. doi:<https://doi.org/10.1080/02255189.2012.745394>
- Ceddia, M. (2019). The impact of income, land, and wealth inequality on agricultural expansion in Latin America. *Proc. Natl. Acad. Sci. U.S.A.*, 116(7), 2527-2532. doi:<https://doi.org/10.1073/pnas.1814894116>
- The Conversation. (25 de febrero de 2025). Obtenido de Land reform in South Africa doesn't need a new law: the state should release property it owns – economists: <https://theconversation.com/land-reform-in-south-africa-doesnt-need-a-new-law-the-state-should-release-property-it-owns-economists-250674>
- Benjamin E. Graeub, M., Chappell, J., Wittman, H., Ledermann, S., Kerr, R. B., & Barbara Gemmill-Herren. (2016). The State of Family Farms in the World. *World Development*, 87, 1-16. doi:<https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2015.05.012>
- Dell'Angelo, J., Rulli, M. C., & D'Odorico, P. (2018). The Global Water Grabbing Syndrome. *Ecological Economics*, 143, 276-285. doi:[DOI: 10.1016/j.ecolecon.2017.06.033](https://doi.org/10.1016/j.ecolecon.2017.06.033)
- Ministerio de Ambiente. (2025). *taller de actualización de la NDC Territorial Nuestros Desafíos Climáticos*. Bogotá: Ministerio de Ambiente.
- Ministerio de Agricultura. (2023). *EVAS*.
- UPRA. (2023). *Zonas donde probablemente se presenta agricultura familiar*.
- ANT. (23 de septiembre de 2025). Seguimiento al proceso de compras. Bogotá, Colombia.