



El campo
es de todos

Minagricultura



DEPARTAMENTO DEL HUILA

PLAN DE ORDENAMIENTO PRODUCTIVO Y SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL-POPSR DEPARTAMENTO DEL HUILA

Socialización del Avance
MERCADO DE TIERRAS

Neiva, Mayo 23 de 2019

POPSR

Plan de Ordenamiento Productivo y Social de la Propiedad Rural

Huila



PopsrpHuila2018

@popspr2018



El campo
es de todos

Minagricultura



DEPARTAMENTO DEL HUILA

MOMENTO DOS

ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA Y POTENCIALIDADES DEL TERRITORIO

Conocer la dinámica de ocupación y uso en el Sistema Territorial Rural Agropecuario - STRA del Huila con el fin de definir las limitantes y potencialidades que tienen lugar en el territorio.

OBJETIVO

1. Recopilación y Desarrollo de Herramientas

2. Identificación del Sistema Territorial Rural Agropecuario

3. Definición de Problemáticas y Potencialidades

4. Definición de Elementos Críticos para la Construcción de Escenarios

Estructura Territorial Agropecuaria

Integración Espacial Funcional del Territorio Agropecuario

Caracterización de los Sistemas Productivos y mercados Agropecuarios

Caracterización Hídrica para el Sector Agropecuario

Conflictos de Uso del Suelo en el Territorio Rural y Reconversión Productiva

El Ordenamiento Social de la Propiedad como Factor de Desarrollo Agropecuario



El campo
es de todos

Minagricultura



DEPARTAMENTO DEL HUILA

ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD

Mercado de Tierras

**OSP fuera y dentro de
la Frontera Agrícola**

**Infraestructura y
Equipamientos Rurales**

**Gestión y Financiación
del Suelo Rural**

Características de la distribución y formalidad de la propiedad

Contribuir a la gestión del cierre frontera agrícola

Frenar el fraccionamiento excesivo o concentración

Sanear la propiedad de los equipamientos públicos

Apoyar la localización de infraestructura y equipamientos

Fortalecer proyectos de desarrollo agropecuario

Promover mecanismos de gestión del suelo rural



MINAGRICULTURA



upra
Unidad de Planificación
Rural Agropecuaria

POPSPR
Plan de Ordenamiento Productivo y Social de la Población Rural
Huila

El camino
EDUCACIÓN



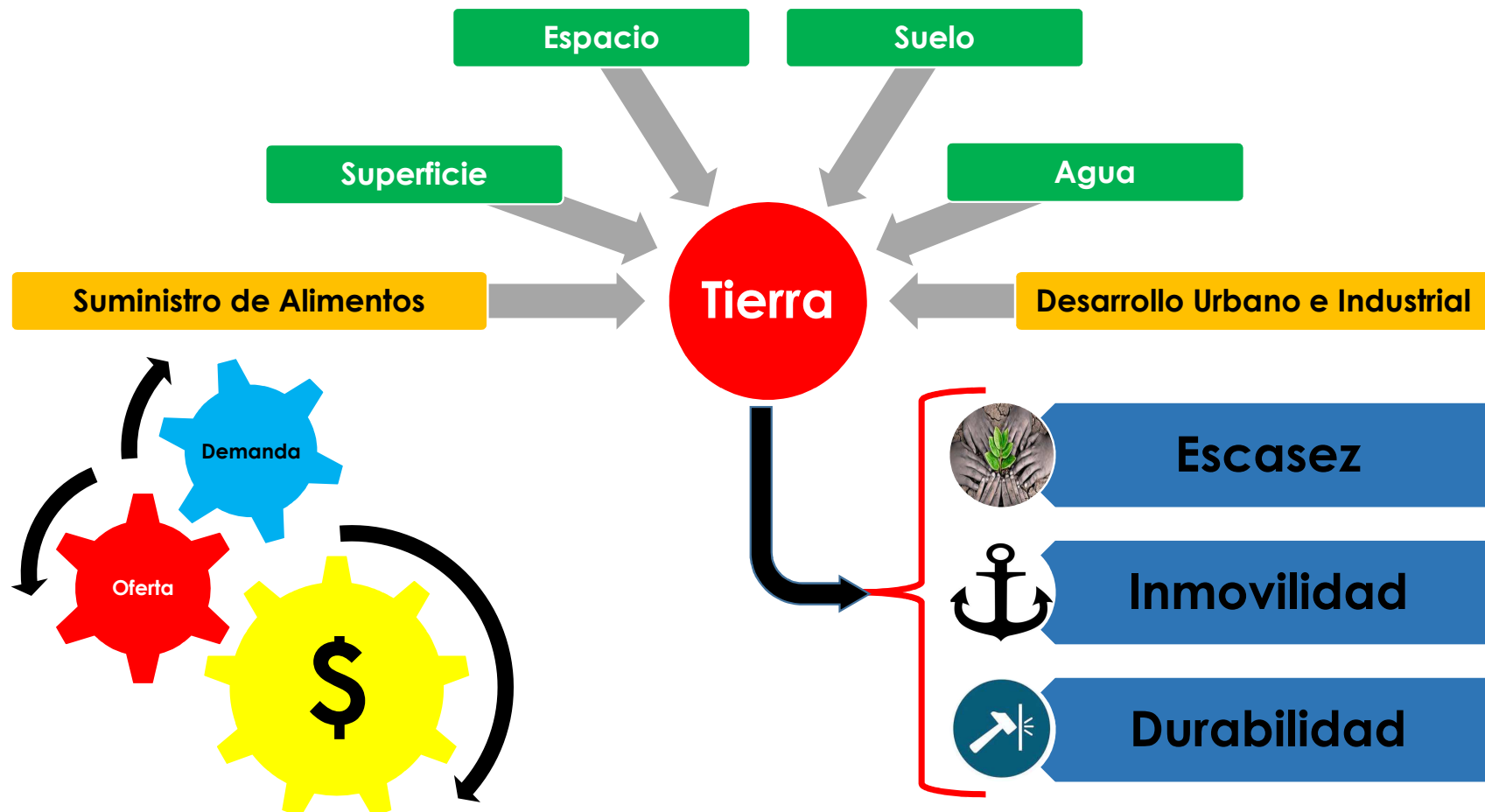
El campo
es de todos

Minagricultura



DEPARTAMENTO DEL HUILA

MERCADO DE TIERRAS





El campo
es de todos

Minagricultura



DEPARTAMENTO DEL HUILA

MERCADO DE TIERRAS RURALES AGROPECUARIAS



REGLAS DE JUEGO

**Intervención
Pública**

Ex Antes – Ex Post

**Libre Oferta y
Demanda**

Apacible – No obligada

**Derechos de la
propiedad bien
definidos**

Definición

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



MINAGRICULTURA



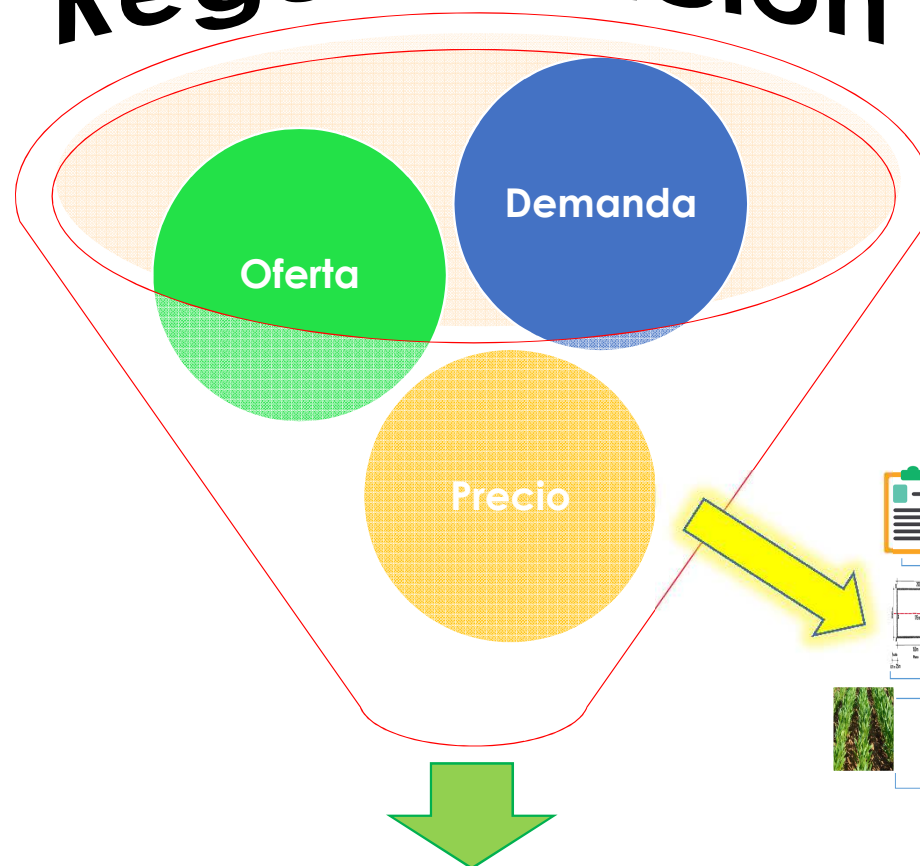
upra
Unidad de Planificación
Rural Agropecuaria

POPSPR
Plan de Ordenamiento Productivo y Social de la Población Rural
Huila

El camino
EDUCACIÓN

Regularización

Conjunto de intervenciones estatales tendientes entre otros a: facilitar a los sujetos de ordenamiento social de la propiedad (Decreto 902 de 2017 del MADR), el acceso y retención de tierra, optimizar las densidades rurales, desincentivar la estructura bimodal en la tenencia de la tierra y fortalecer la mediana propiedad.



- Fortalecimiento del marco jurídico existente
- La reducción significativa de los costos de transacción
- El fortalecimiento institucional



Tipo



Agentes



Superficie



Monto



Características de la tierra

MERCADO DE TIERRAS



MINAGRICULTURA



GOBIERNO DE COLOMBIA



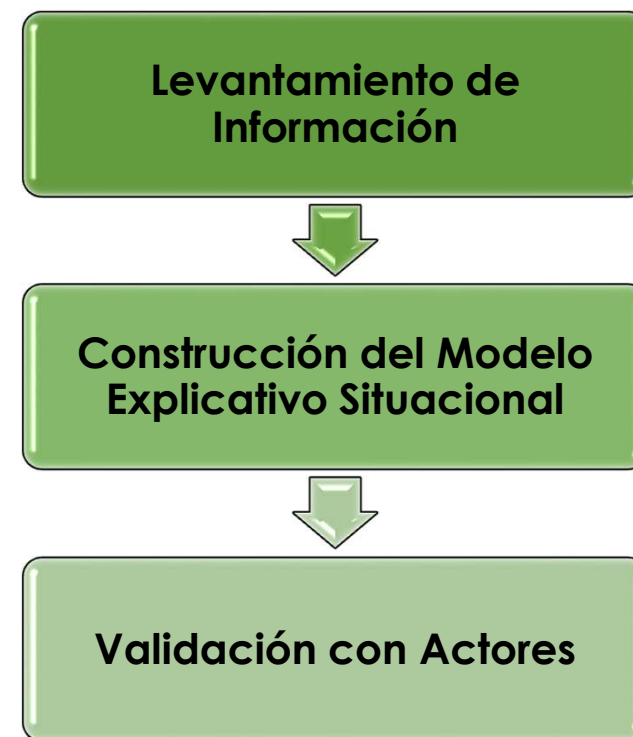
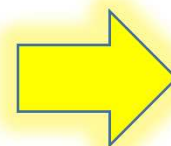
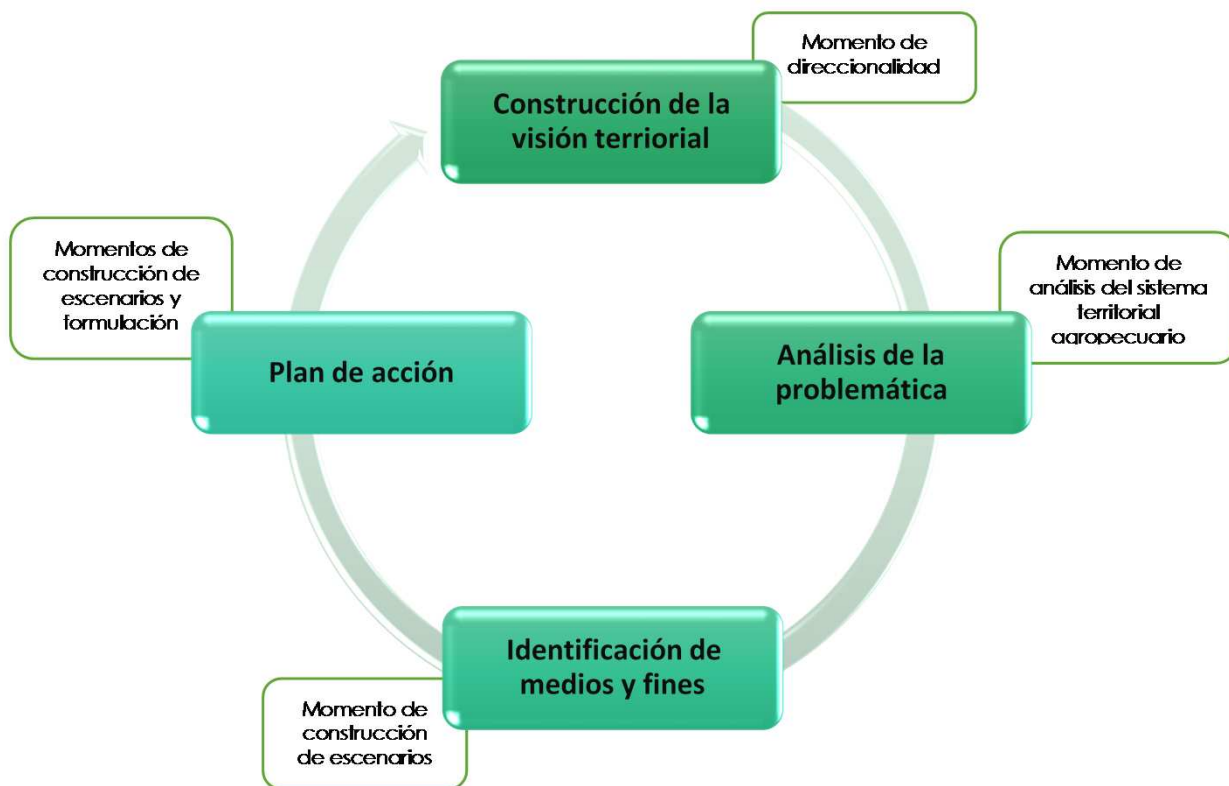
El campo
es de todos

Minagricultura



DEPARTAMENTO DEL HUILA

ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA DEL MERCADO DE TIERRAS



MINAGRICULTURA



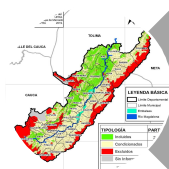
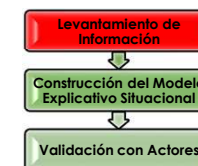
upra
Unidad de Planificación
Rural Agropecuaria

POPSPR
Plan de Ordenamiento Productivo y Social de la Población Rural
Huila

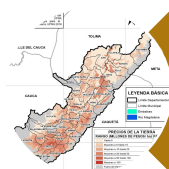
El camino
EDUCACIÓN



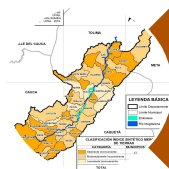
LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN



Área del Mercado de Tierra



Precios de la Tierra



Índice Sintético de Mercado de Tierras



Información sobre el Funcionamiento del MT

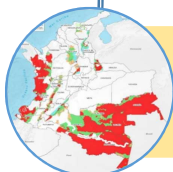
ÁREA DE MERCADO DE TIERRAS



Áreas Protegidas (Objetivos de Conservación Excluyentes), Áreas Arqueológicas



Áreas de Grupos étnicos y territorios colectivos. Zonas urbanas.

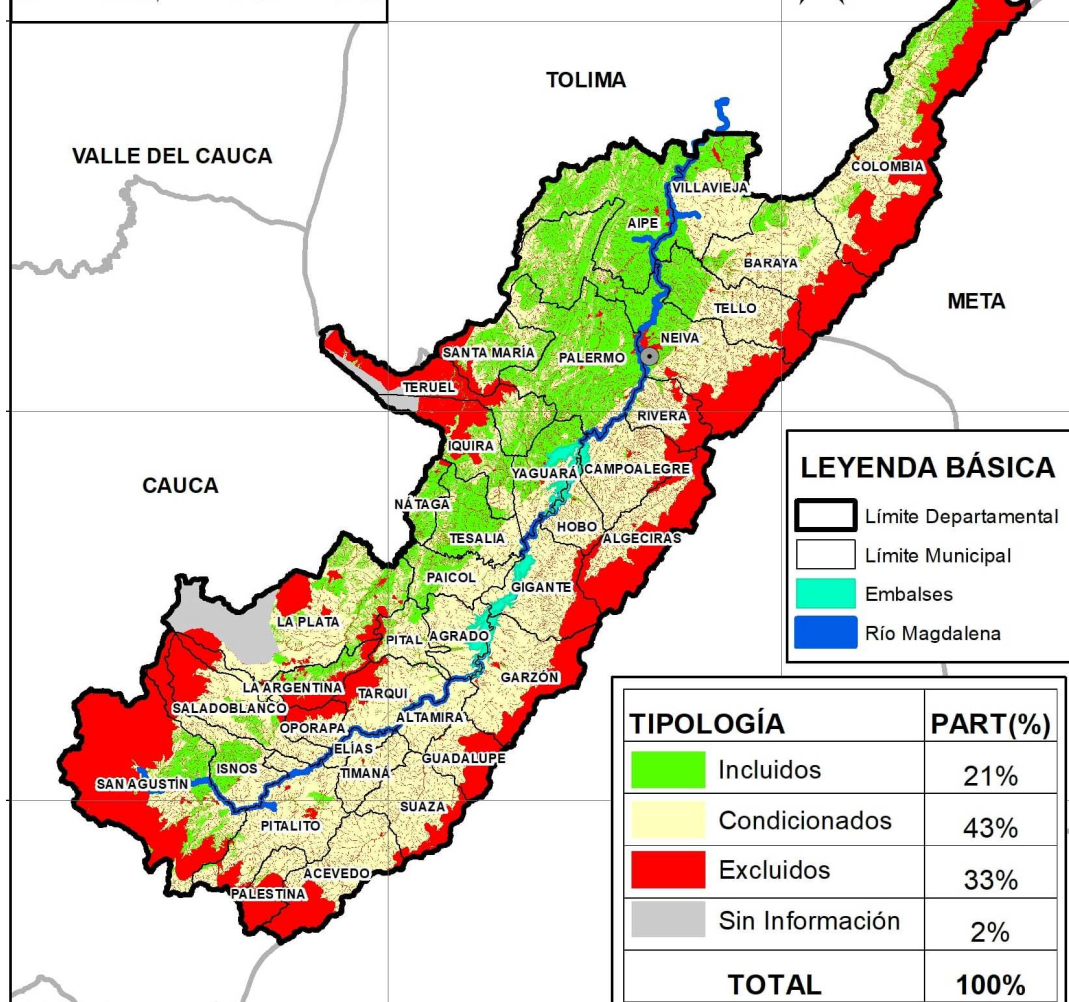


Zonas de protección y desarrollo de recursos naturales (Objetivos de Conservación Condicionados)



Territorios Incluidos

Elaboró: Equipo Técnico POPSPR Convenio Interadministrativo 283/17 Departamento del Huila y 116/17 UPR. Con base en información del Mapa de Mercado de Tierras, UPR. 2019.





El campo
es de todos

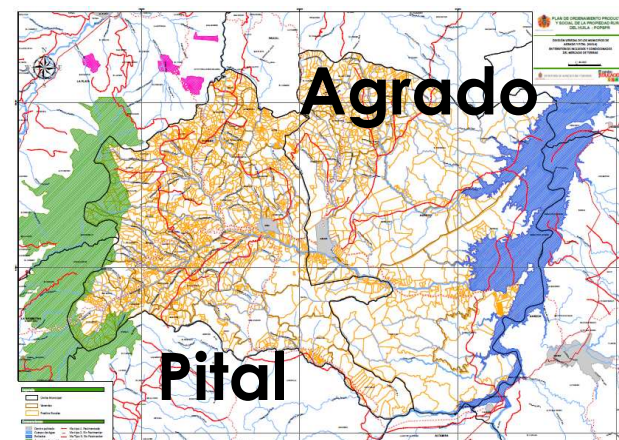
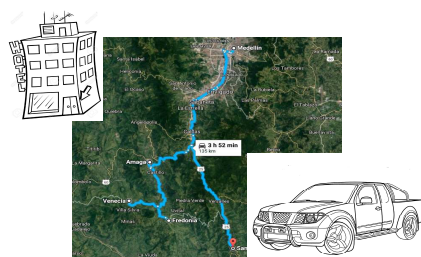
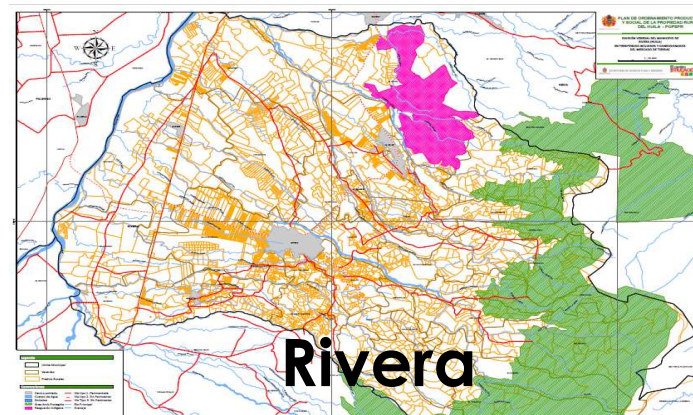
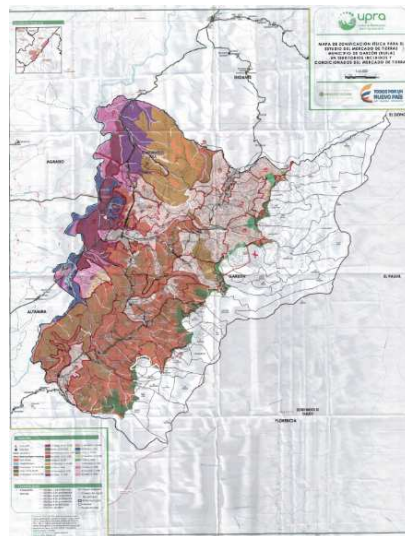
Minagricultura



DEPARTAMENTO DEL HUILA

CARACTERIZACIÓN DEL MERCADO DE TIERRAS

Alistamiento





El campo
es de todos

Minagricultura



DEPARTAMENTO DEL HUILA

CARACTERIZACIÓN DEL MERCADO DE TIERRAS





El campo
es de todos

Minagricultura



DEPARTAMENTO DEL HUILA

CARACTERIZACIÓN DEL MERCADO DE TIERRAS



CARACTERIZACIÓN DEL MERCADO DE TIERRAS



CARACTERIZACIÓN DEL MERCADO DE TIERRAS



Grupo 1



Grupo 3



Grupo 5

Grupo 2



Grupo 4



El campo
es de todos

Minagricultura



DEPARTAMENTO DEL HUILA

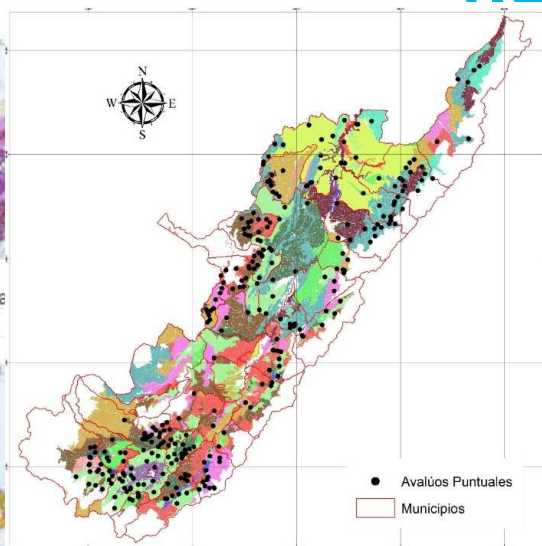
CARACTERIZACIÓN DEL MERCADO DE TIERRAS



Isnos y Saladobla...



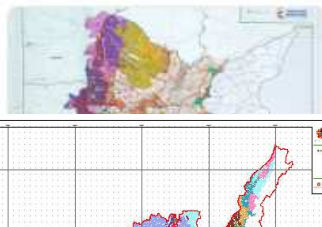
Iquira y Yaguajay



Guadalupe y Suaz...



Gigante.jpg



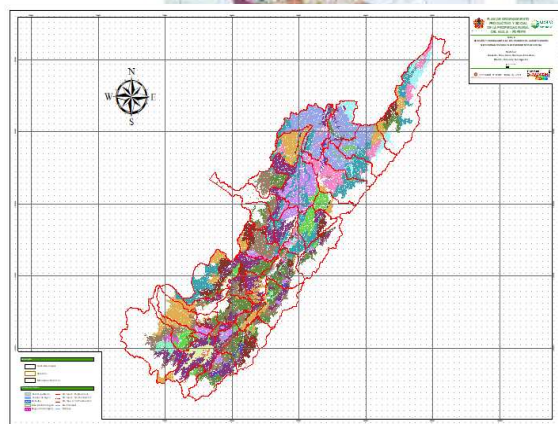
Elías y Oporapa.jp...



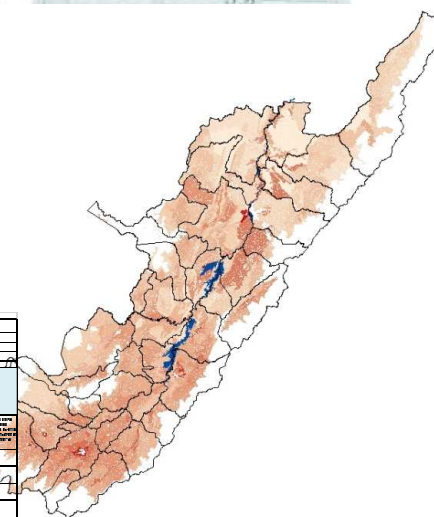
Colombia.jpg

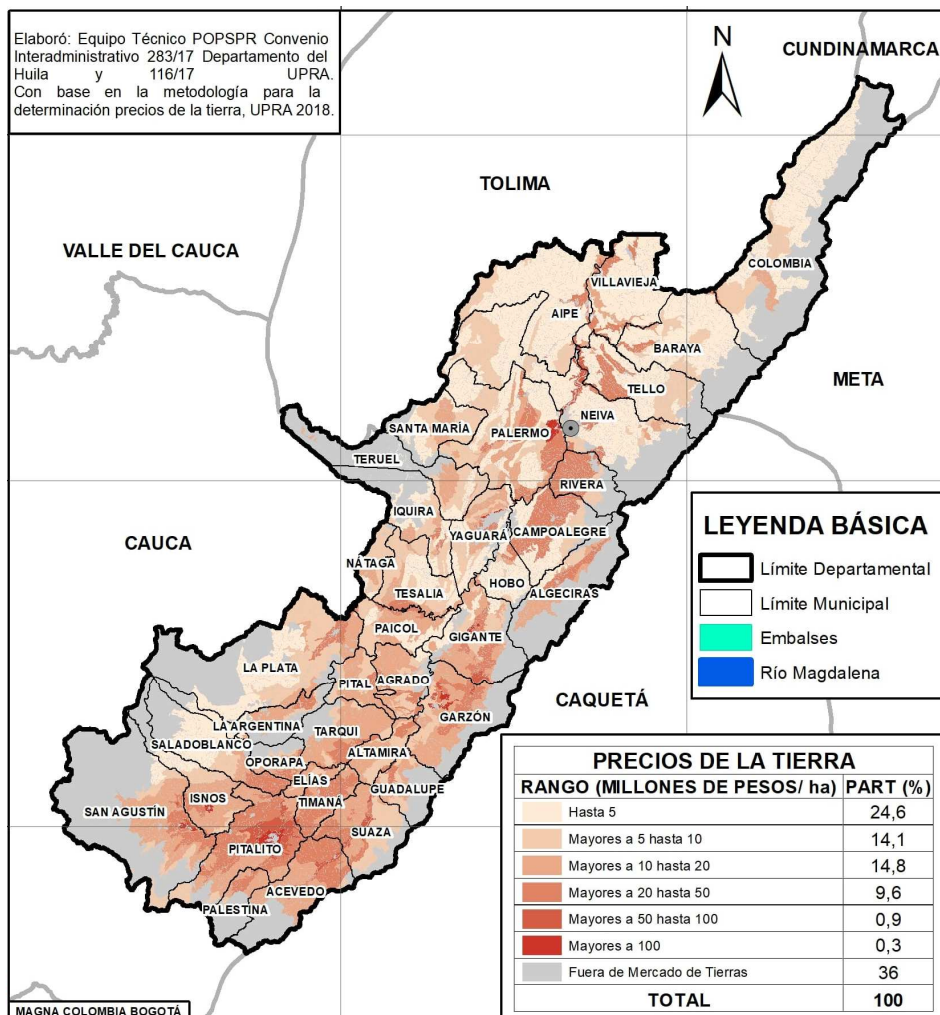


Campoalegre y R



MUNICIPIO													
MUNICIPIO													
Nº	NOMBRE DEL MUNICIPIO	NOMBRE DEL MUNICIPIO	NOMBRE DEL MUNICIPIO	NOMBRE DEL MUNICIPIO	NOMBRE DEL MUNICIPIO	NOMBRE DEL MUNICIPIO	NOMBRE DEL MUNICIPIO	NOMBRE DEL MUNICIPIO	NOMBRE DEL MUNICIPIO	NOMBRE DEL MUNICIPIO	NOMBRE DEL MUNICIPIO	NOMBRE DEL MUNICIPIO	NOMBRE DEL MUNICIPIO
1	Barro	Barro	Barro	Barro	Barro	Barro	Barro	Barro	Barro	Barro	Barro	Barro	Barro
2													
3													
4													
5													



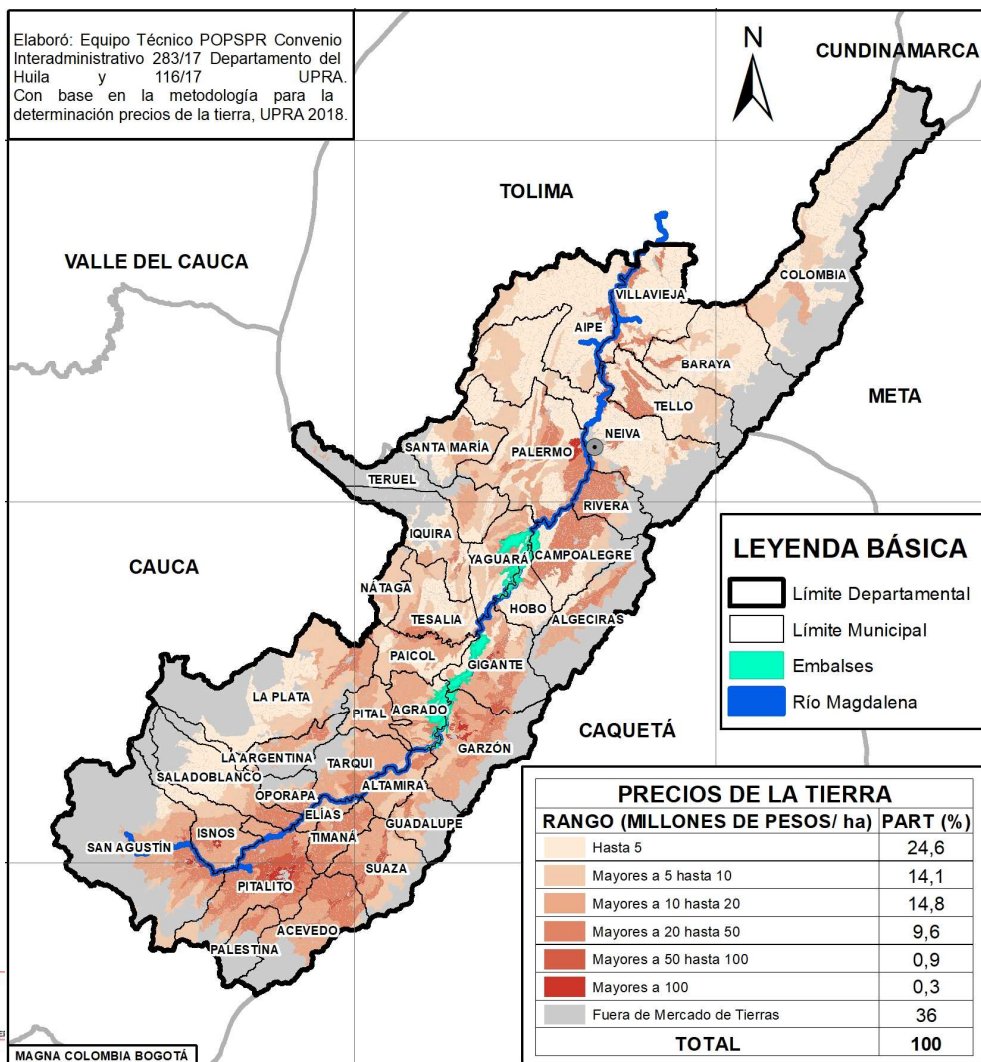


DETERMINANTES DEL PRECIO DE LA TIERRA





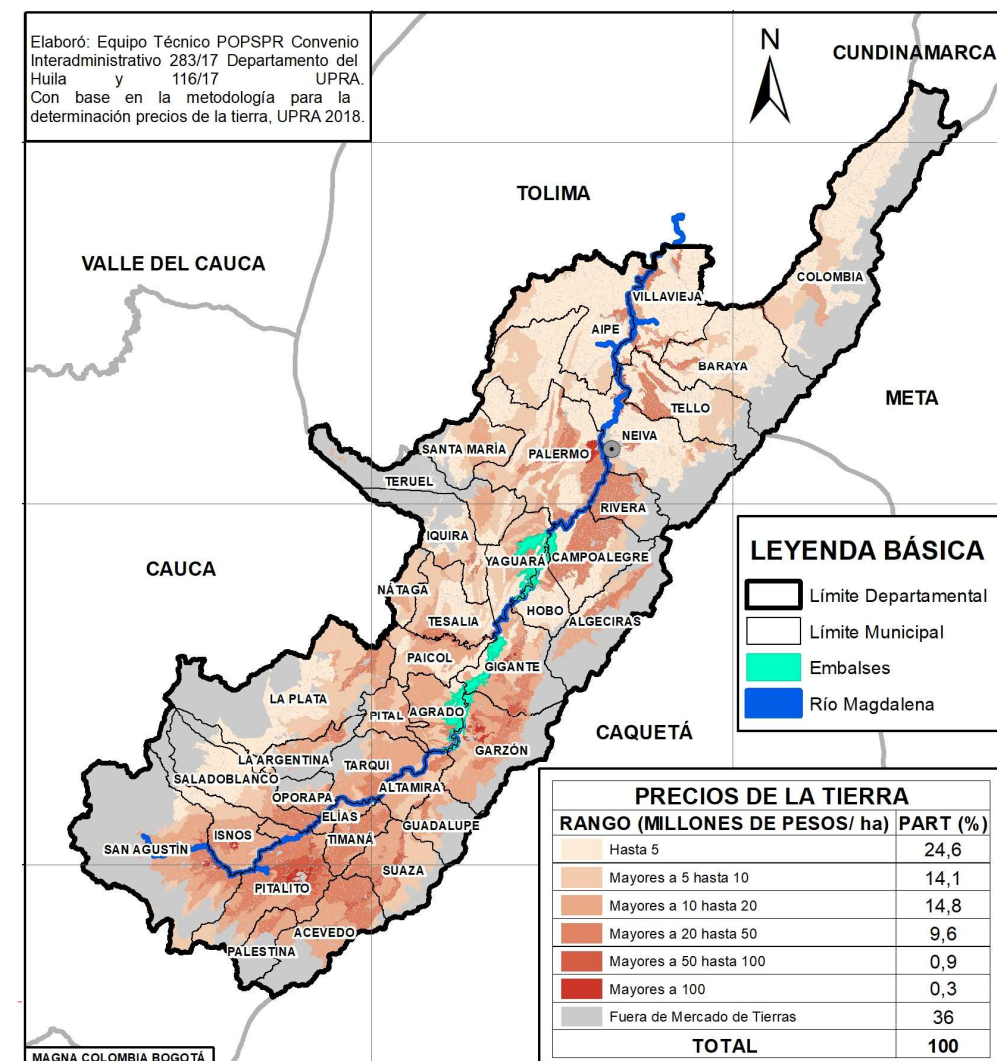
Elaboró: Equipo Técnico POPSPR Convenio Interadministrativo 283/17 Departamento del Huila y 116/17 UPRA. Con base en la metodología para la determinación precios de la tierra, UPRA 2018.



PRECIO DE LA TIERRA

Rango de Precios Mills. De \$ /ha	Área (ha)	Participación Dpto..
Menor a 1	78997.6	4.3%
Mayor a 1 - hasta 2	66285.4	3.6%
Mayor a 2 - hasta 3	134880.3	7.3%
Mayor a 3 - hasta 5	176438.1	9.5%
Mayor a 5 - hasta 8	149654.9	8.1%
Mayor a 8 - hasta 10	112334.6	6.0%
Mayor a 10 - hasta 15	184812.3	9.9%
Mayor a 15 - hasta 20	89825.0	4.8%
Mayor a 20 - hasta 30	97995.0	5.3%
Mayor a 30 - hasta 40	25400.9	1.4%
Mayor a 40 - hasta 50	54108.4	2.9%
Mayor a 50 - hasta 60	15959.5	0.9%
Mayor a 60 - hasta 70	147.4	0.0%
Mayor a 70 - hasta 80	887.3	0.0%
Mayor a 80 - hasta 100	83.5	0.0%
Mayor a 100 - hasta 120	2281.1	0.1%
Mayor a 120 - hasta 140	240.4	0.0%
Mayor a 180 - hasta 200	2196.6	0.1%
Mayor a 200 - hasta 250	1.7	0.00%
Mayor a 300 - hasta 350	792.1	0.04%
Fuera de Mercado de Tierras	665048.9	36%
Total general	1858371.0	100.0%





PRECIO DE LA TIERRA RURAL AGROPECUARIA

DISTRIBUCIÓN DEL ÁREA DEL MERCADO DE TIERRAS EN RANGOS DE PRECIOS DE LA TIERRA

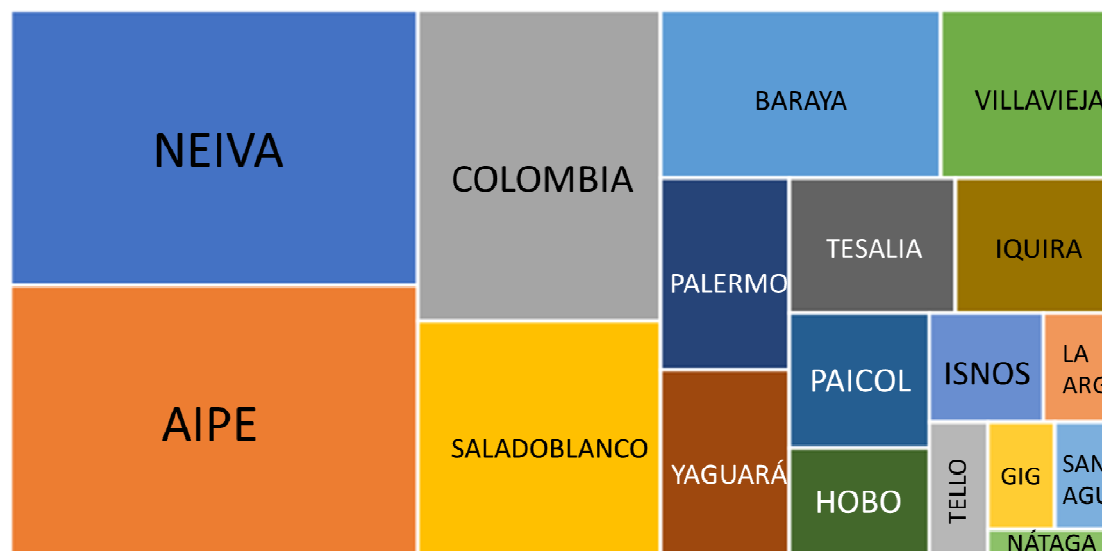
En millones de pesos por ha





PRECIOS DE LA TIERRA
Hasta 1 millón de pesos
por ha (7% área)

PRECIOS DE LA TIERRA
Desde 1 hasta 5 millones
de pesos por ha (32% área)



PRECIOS DE LA TIERRA

Desde 5 hasta 10 millones de pesos por ha (22% área)

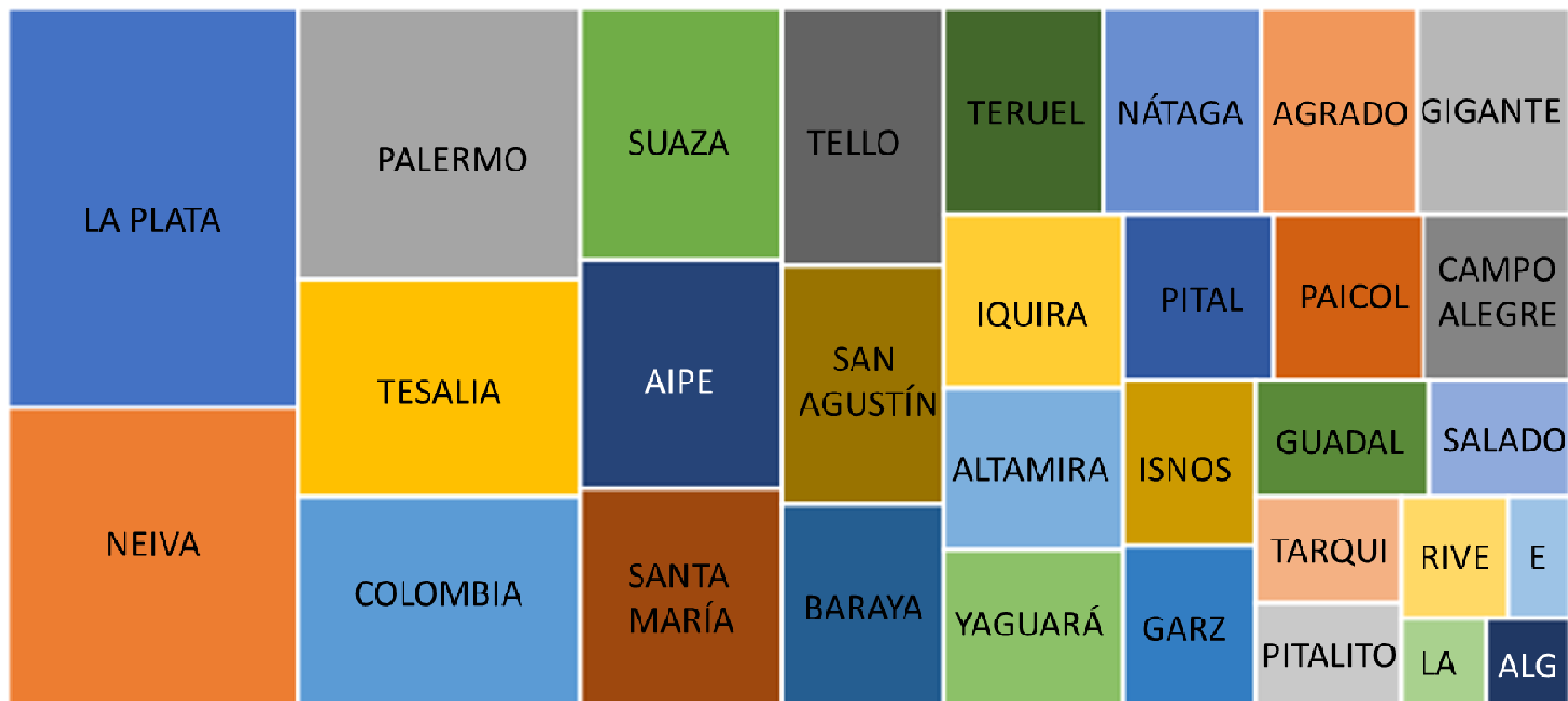


El campo
es de todos

Minagricultura



DEPARTAMENTO DEL HUILA



MINAGRICULTURA



upra
Unidad de Planificación
Rural Agropecuaria



PRECIOS DE LA TIERRA

Desde 10 hasta 30 millones de pesos por ha (31% área)

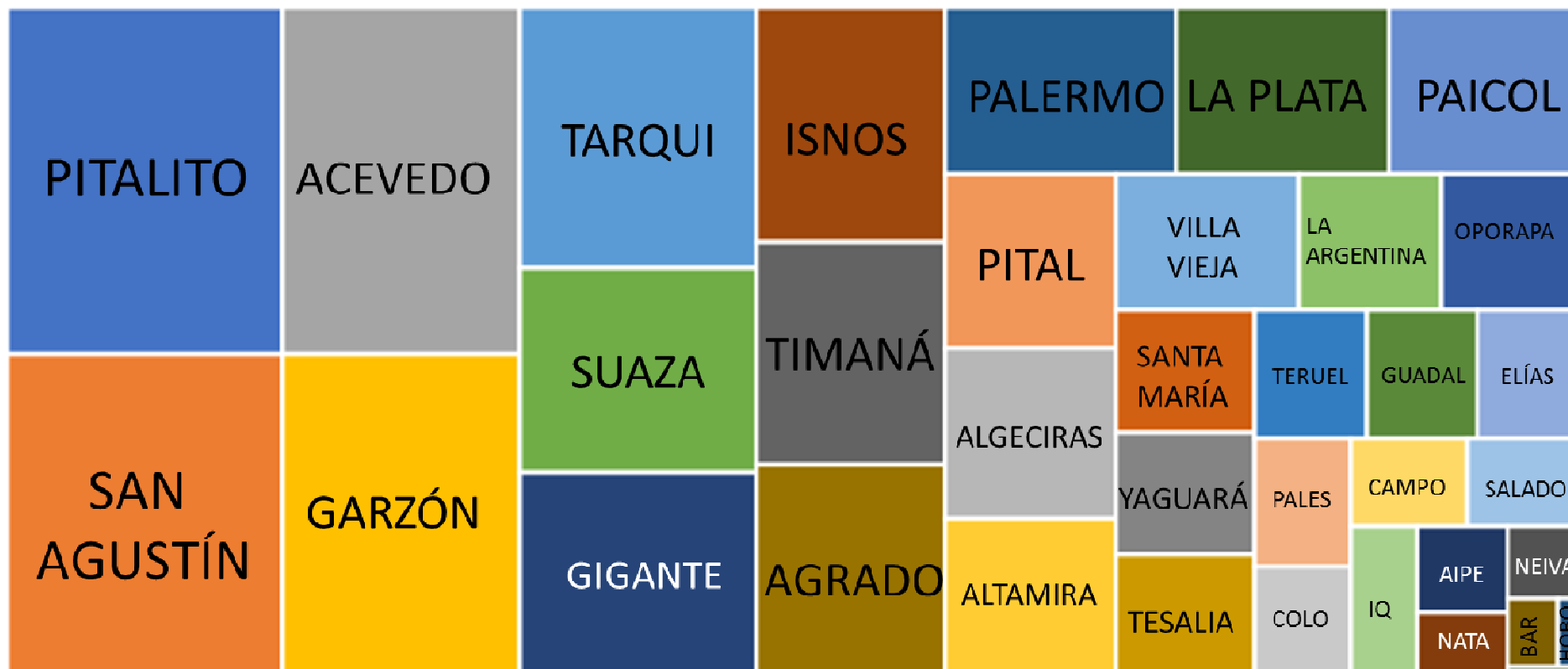


El campo
es de todos

Minagricultura



DEPARTAMENTO DEL HUILA



MINAGRICULTURA



upra
Unidad de Planificación
Rural Agropecuaria



PRECIOS DE LA TIERRA

Desde 30 hasta 60 millones de pesos por ha (8% área)

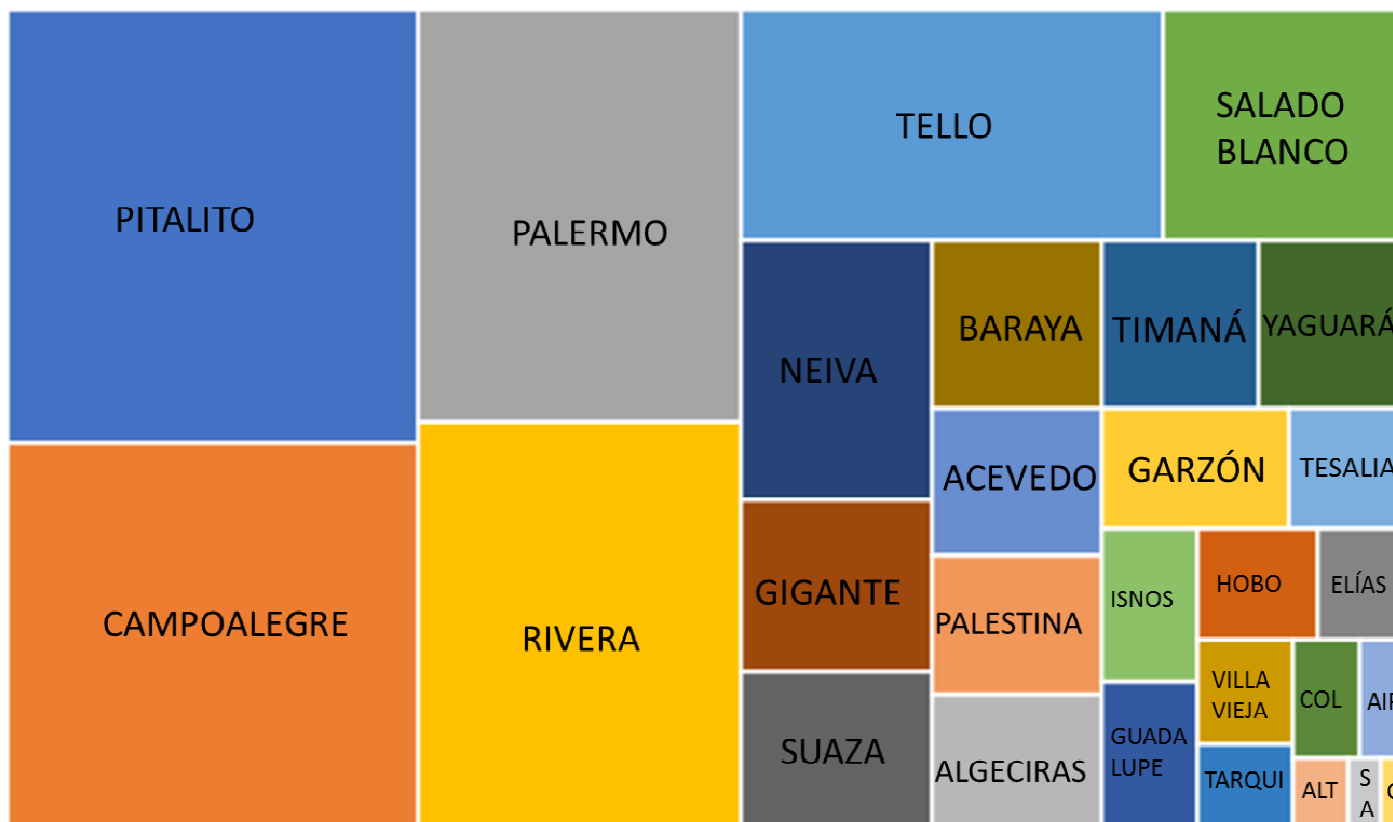


El campo
es de todos

Minagricultura



DEPARTAMENTO DEL HUILA



MINAGRICULTURA



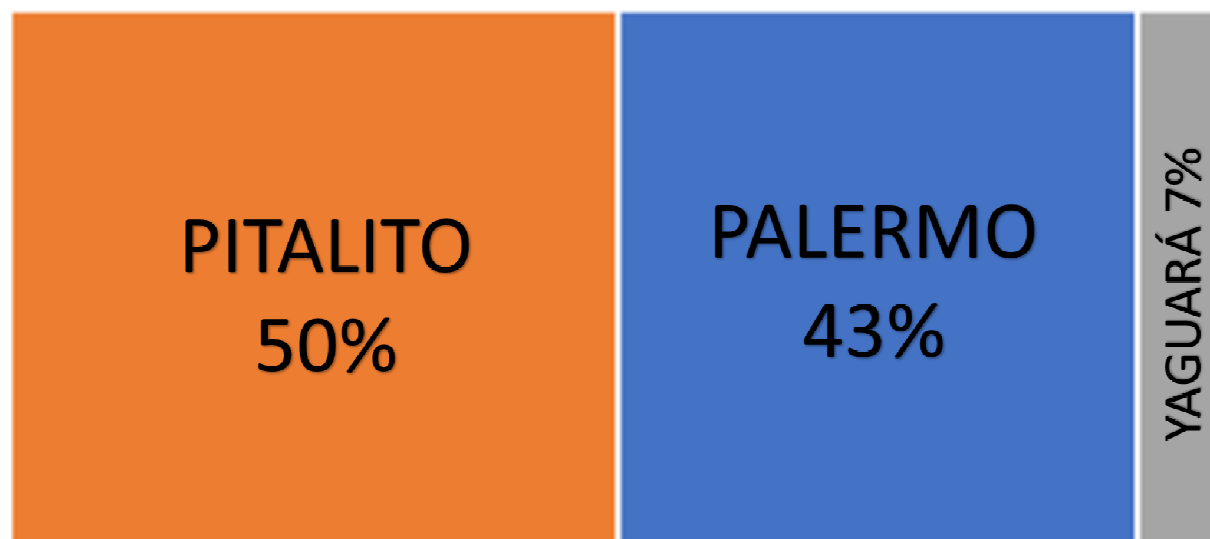
upra
Unidad de Planificación
Rural Agropecuaria





PRECIOS DE LA TIERRA
Desde 60 hasta 120
millones de pesos por ha
(0,3% área)

PRECIOS DE LA TIERRA
Mayores a 120 millones
de pesos por ha (0,3%
área)



INSTRUMENTOS INVESTIGACIÓN DE CAMPO



ENCUESTAS	RECIBIDAS	MUNICIPIO	Total de actores
Alcaldía Municipal	16	Algeciras, Acevedo, Altamira, Elías, Gigante, Hobo, Isnos, Nátaga, Oporapa, Palestina, Pitalito, Saladoblanco, Tarqui, Tesalia, Timaná y Yaguará.	37 Municipios
Notarias	4	Baraya, Colombia, Neiva y San Agustín.	17 Notarias
ORIP	0		4 ORIP
Banco Agrario	2	Algeciras y Baraya.	37
Total	22	20	

Índice sintético

El Índice Sintético de Mercado de Tierras Rurales - ISMTR mide las condiciones del territorio para el funcionamiento del mercado de tierras, caracterizándolo con índices generados a partir de información secundaria de fuentes como DNP, PGN, UPRA y DANE - CNA.



El ISMT se basa en información secundaria, dispuesta en indicadores, que permiten caracterizar el territorio rural desde diversos enfoques:

Por componentes del MT: contextuales, demanda, oferta y precios.

Por dimensiones: ambiental, económica, social, institucional.

Por categoría de municipio de ley 617/2000.

- Clasifica los municipios en siete categorías de acuerdo con i) los ingresos corrientes de libre destinación anuales en smmlv y ii) el número de habitantes.

Por entorno y tipología del desarrollo.

- tipologías A Y B corresponden al entorno robusto, las tipologías C, D y E al entorno intermedio y las tipologías F y G al entorno incipiente de acuerdo con la clasificación establecida por el DNP.

Por región, subregión y círculo registral.

Por categoría de ruralidad.

- Clasificación realizada por la Misión rural para la transformación del campo - DNP: i) la ruralidad dentro del Sistema de Ciudades, ii) densidad poblacional, y iii) la relación de población urbano-rural.

Índice sintético

Método estadístico que se obtiene a través de una cualificación y cuantificación de múltiples variables que permiten la identificación del estado actual de un territorio.



Componente	Dimensión	Tema	Indicadores
Contextual	Ambiental	Uso del suelo	3
	Económica	Autoconsumo	1
	Institucional	Gestión municipal	1
	Social	Demografía	1
		Educación	1
		vivienda	1
Demanda	Económica	Catastro	1
		Conectividad vial	1
		Demanda potencial	1
		Productividad	7
	social	Pobreza	1
oferta	Económica	Catastro	1
		Distribución	1
		Ofertas de tierras	1
	Institucional	Tributación	1
		Jurídico	3
		Seguridad	2
	Social	Demografía	1
Precios	Económica	Dinámica de precios	3

ESCALA DE CLASIFICACIÓN DE ÍNDICES DEL ISMTR

Valor del índice	Nivel del índice	Condición del índice
Mayor de 0,80	Alto	Sobresaliente
Mayor de 0,60 hasta 0,80	Medio alto	Aceptable
Mayor de 0,40 hasta 0,60	Medio	Inconveniente
Mayor de 0,20 hasta 0,40	Bajo	Deficiente
Hasta 0,20	Muy bajo	Crítica

CONDICIÓN DEL ISMTR

DEPARTAMENTO	CONTEXTUAL	DEMANDA	OFERTA	PRECIOS	TOTAL	No. Mpios	CONDICIÓN DEL ISMT
HUILA	0,580	0,451	0,546	0,531	0,522	37	INCONVENIENTE

ISMTR - Inconveniente	RANGO	MUNICIPIOS
Altamente Inconveniente	Mayor a 0.4 hasta 0.512	13
Moderadamente Inconveniente	Mayor a 0.512 hasta 0.549	6
Levemente Inconveniente	Mayor a 0.549 hasta 0.6	18
TOTAL		37



El campo
es de todos

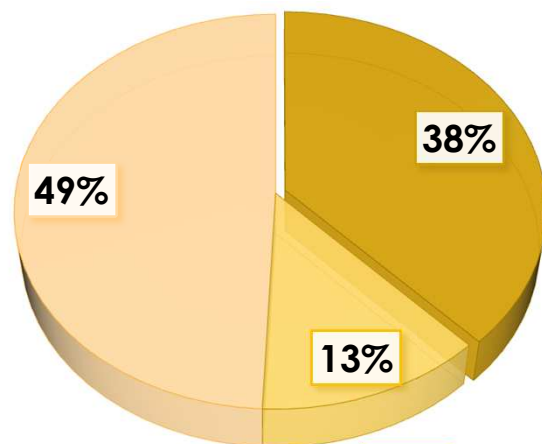
Minagricultura



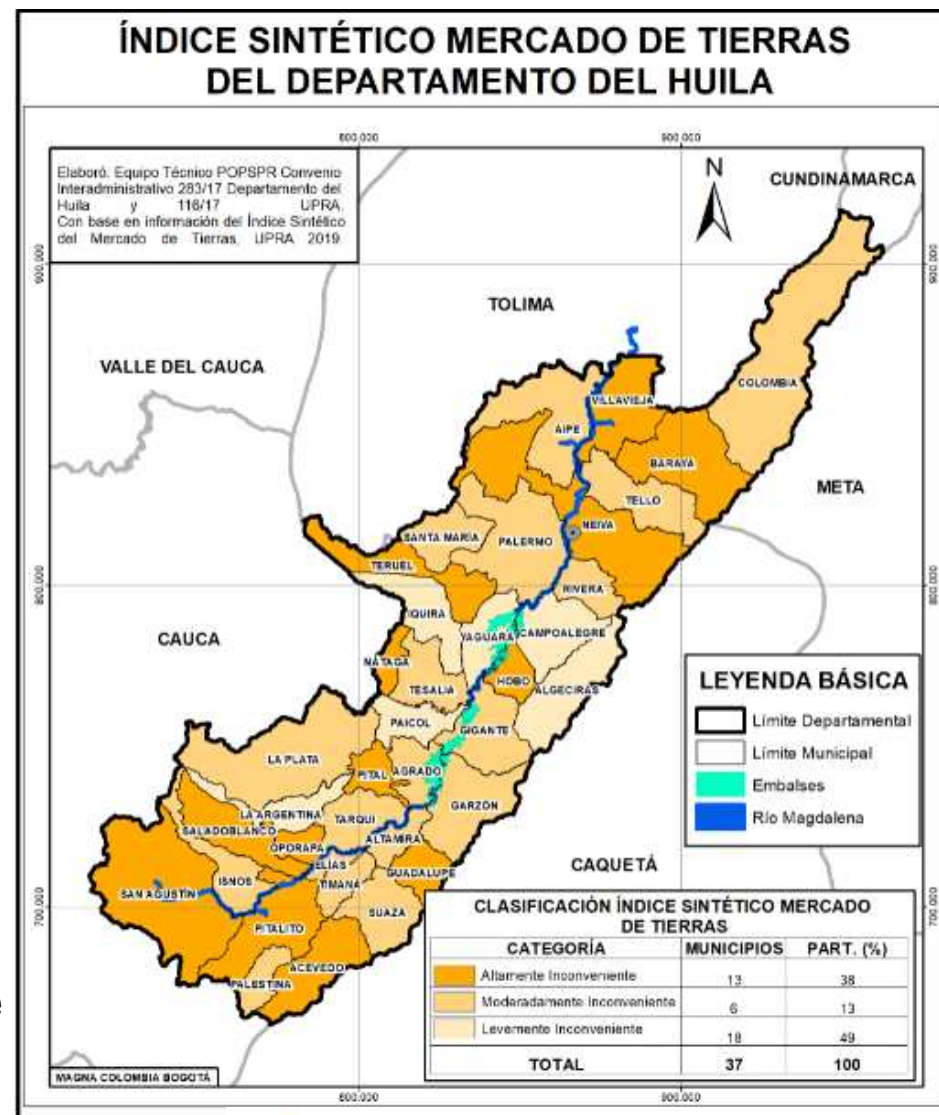
DEPARTAMENTO DEL HUILA

Índice Sintético del departamento del Huila -IS

DIVISIÓN DE CATEGORIAS DE ÍNDICE
SINTÉTICO (%)



- Altamente Inconveniente
- Moderadamente Inconveniente
- Levemente Inconveniente



GOBERNACIÓN DEL HUILA



El camino
es de
EDUCACIÓN

upra
Unidad de Planificación
Rural Agropecuaria

POPSPR
Plan de Ordenamiento Productivo y Social de la Población Rural
Huila

El camino
es de
EDUCACIÓN

Problemáticas de mercado de tierras en el departamento del Huila.

Análisis de la problemática de mercado de tierras



Altos índices de informalidad de la propiedad rural en el departamento.

1



Alta desigualdad en la distribución de la tierra en el departamento.

2



Cambio indiscriminado a otros usos (turísticos y vivienda campestre).

3



Alto porcentaje de predios privados con destino agropecuario fraccionados, con tamaño menor a la Unidad Agrícola Familiar (UAF).

4



El campo
es de todos

Minagricultura

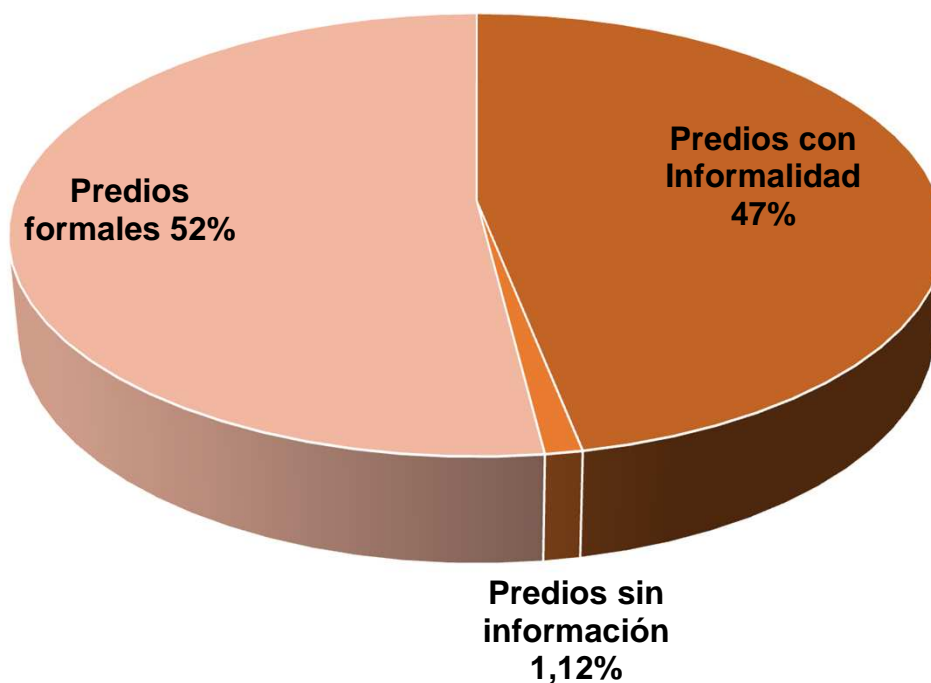


DEPARTAMENTO DEL HUILA

Hallazgos y evidencias de las problemáticas Predios en el Huila

PROBLEMÁTICA 1: Altos índices de informalidad de la propiedad rural en el departamento.

101.661 predios que se encuentran dentro de áreas sin condicionamientos legales del departamento del Huila.



MINAGRICULTURA





El campo
es de todos

Minagricultura



DEPARTAMENTO DEL HUILA

PROBLEMÁTICA 2: Alta desigualdad en la distribución de la tierra en el departamento.

Aprovechamiento de grandes extensiones en manos de pocos o un solo titular, respecto al área total de un territorio.

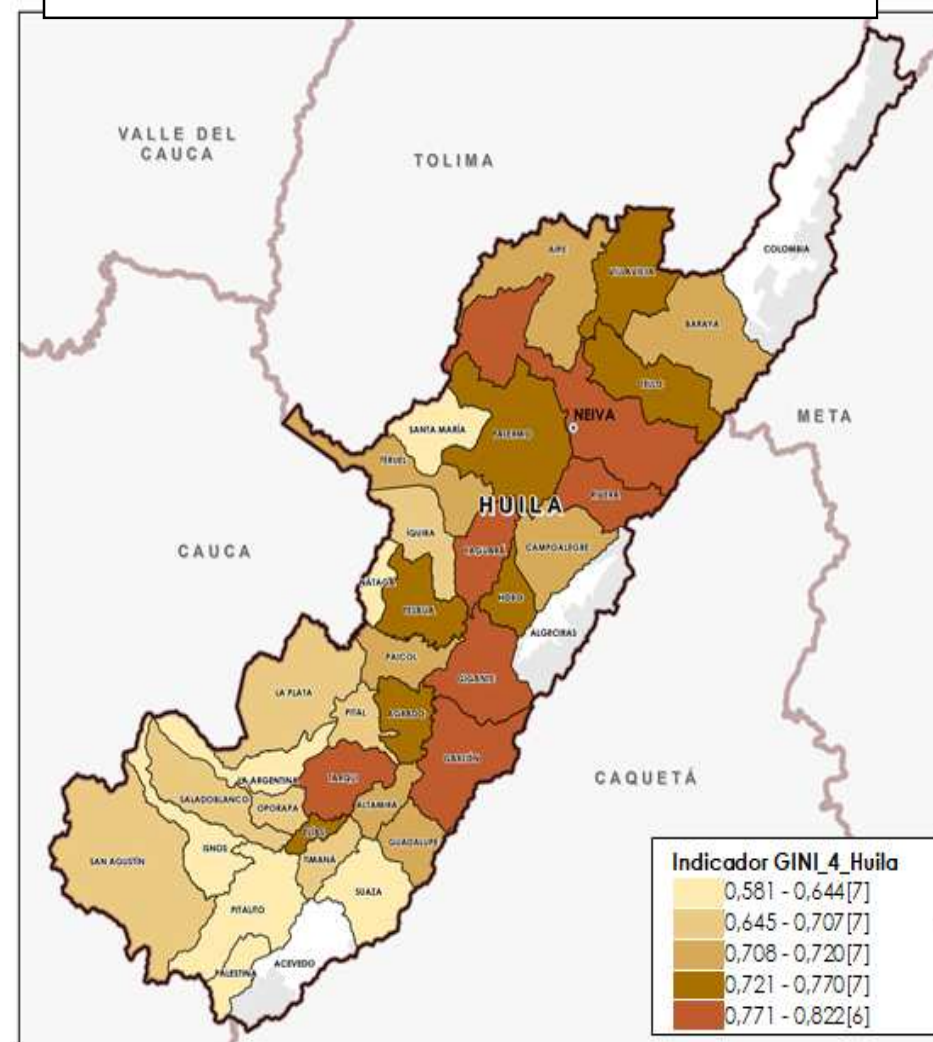
Clasificación del indicador	Índice de Gini	
	Municipios	Valor
Mayor Valor	Neiva	0,82
	Rivera	0,79
	Gigante	0,78
Menor Valor	Palestina	0,58
	Isnos	0,61
	Nátaga	0,62

Rango de evaluación	Índice de Gini
0	Igualdad
1	Desigualdad

El indicador de Disparidad Inferior muestra que el 10 % de los propietarios que menos área tienen, ocupa el 0,86 % del área que tendrían en un escenario de igualdad.

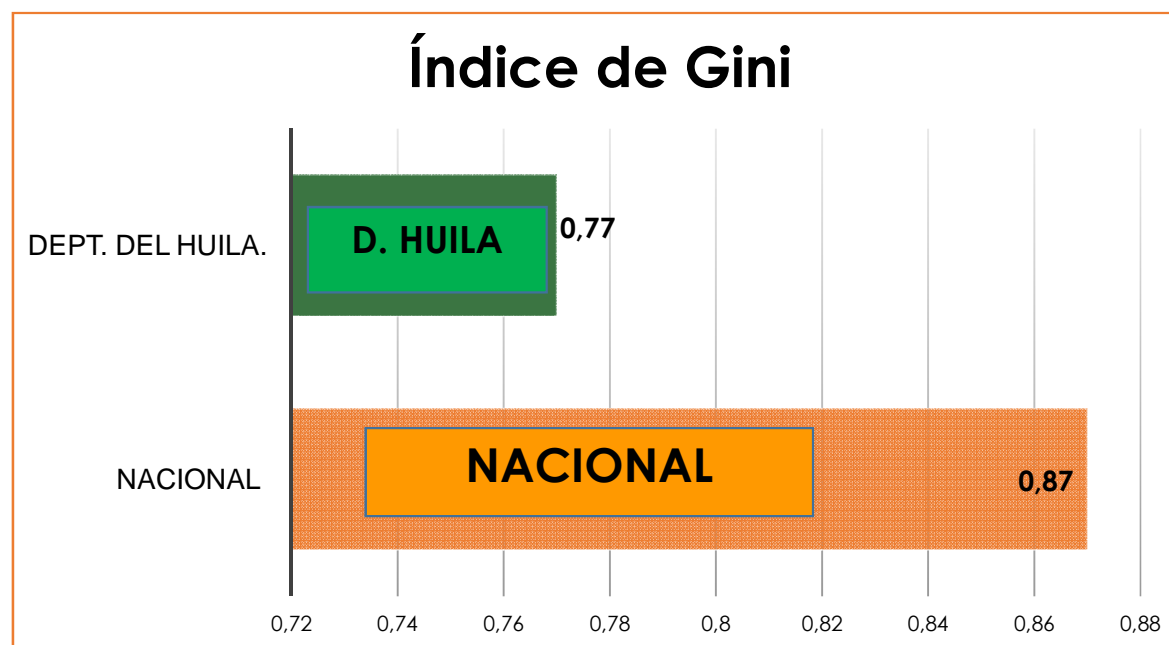
El indicador de Disparidad Superior refleja que el 10 % de los propietarios que más área tienen, ocupan 6,66 veces más área de la que tendrían en un escenario de igualdad.

Índice de Gini



Relación del índice de Gini del departamental del Huila con el nacional.

El índice de Gini en el departamento es 0,77, lo que indica una alta desigualdad en la distribución de la propiedad, aunque este resultado está por debajo del índice de Gini nacional de 0,87.



PROBLEMÁTICA 3: Cambio indiscriminado a otros usos (turísticos y vivienda campestre).



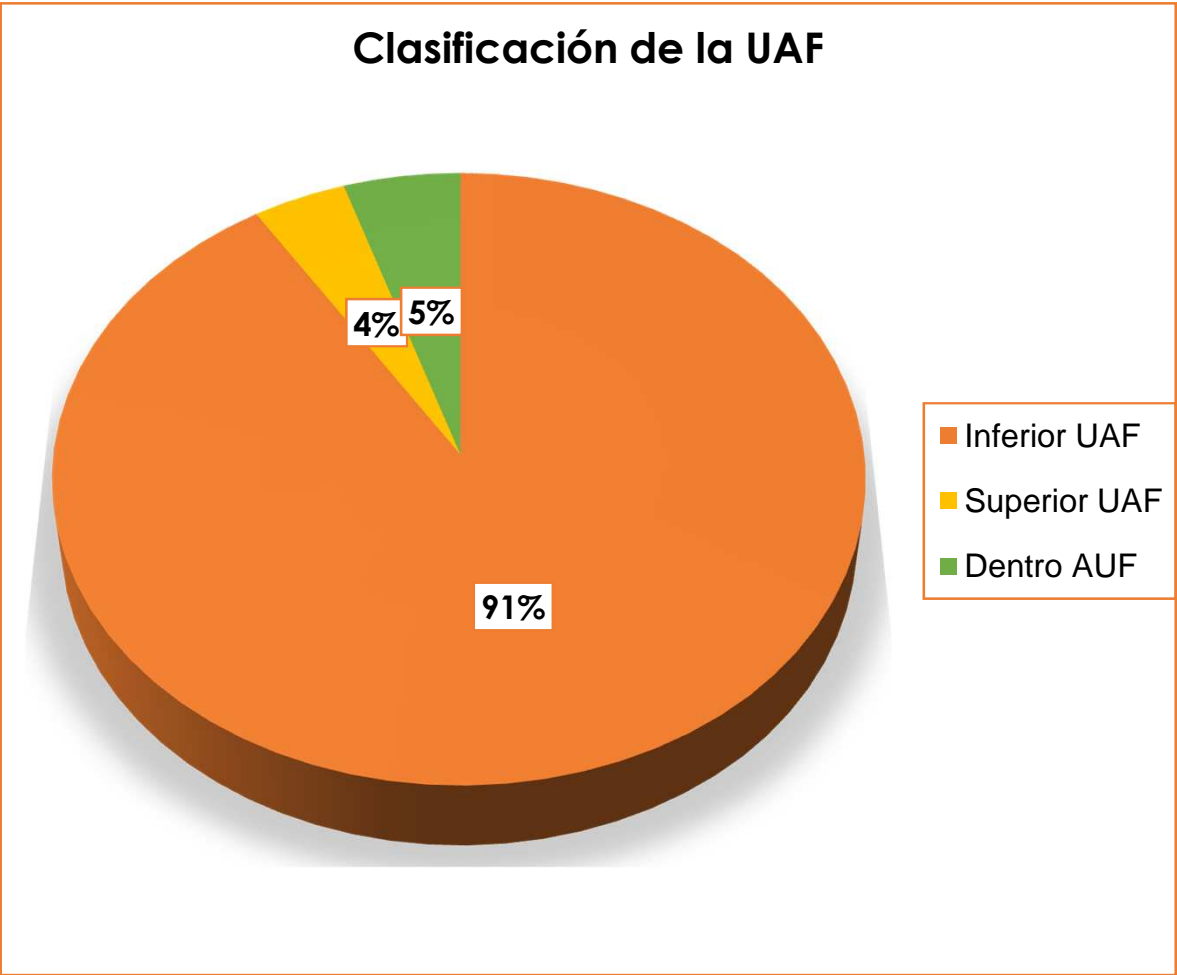
Las tierras rurales más costosas se encuentran ubicadas en los municipios donde predominan actividades turísticas o industriales como Palermo, Rivera, Garzón, Gigante y Pitalito, que en su conjunto suman el 31 % de estas áreas de mayor precio.



PROBLEMÁTICA 4: Alto porcentaje de predios privados con destino agropecuario fraccionados, con tamaño menor a la Unidad Agrícola Familiar (UAF).

Hay 18 municipios cuyo porcentaje de predios por debajo de la UAF es mayor al 90 %, siendo Timaná el municipio con el mayor porcentaje de predios por debajo de la UAF (98,92 %); le siguen Palestina (98,58 %) y Garzón (98,09 %).

Aipe y Yaguará son los municipios con el mayor porcentaje de predios por encima de la UAF con el 18,33 % y el 18,27 %, respectivamente.





El campo
es de todos

Minagricultura



ANÁLISIS DE MERCADO DE TIERRAS

- Identificación de causas de la problemática del sector agropecuario relacionadas con el mercado de tierras

- Identificación del Macro Problema

- Identificación del Macro Objetivo

- Identificación de Actores

Existen Fallas en la
regularización del
Mercado de Tierras



Promover el acceso y
formalidad de las tierras
que permitan una mejor
implementación del
mercado de Tierras



MINAGRICULTURA





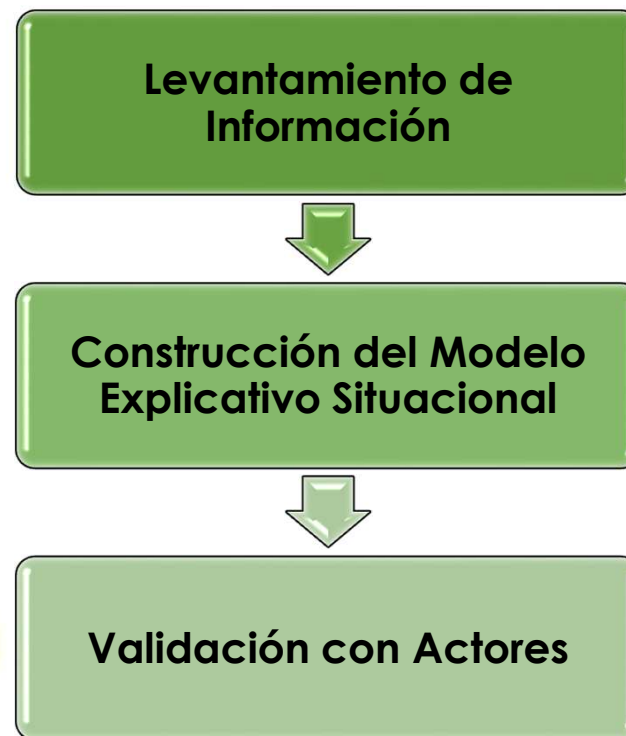
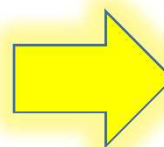
El campo
es de todos

Minagricultura



DEPARTAMENTO DEL HUILA

ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA DEL MERCADO DE TIERRAS



MINAGRICULTURA



upra
Unidad de Planificación
Rural Agropecuaria



Resultados del taller de Mercado de Tierras



Objetivos

- Validar los hallazgos del diagnóstico con actores territoriales tanto de instituciones públicas, como de organismos de la sociedad civil, que participaron y aportaron a la consolidación del ejercicio.
- Identificar las posibles tendencias de la problemática del Mercado de Tierras en el departamento y potenciales soluciones a la misma.



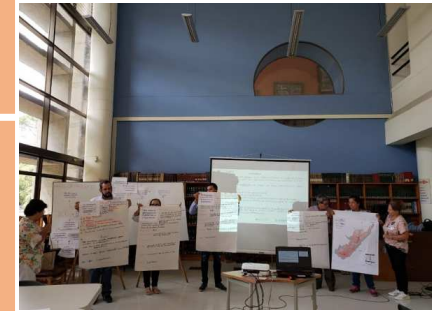
Problemáticas finales

Identificados en el diagnostico de Mercado de Tierras.

- 1) Altos índices de informalidad de la propiedad rural en el departamento.
- 2) Alto porcentaje de predios privados con destino agropecuario fraccionados, con tamaño menor a la Unidad Agrícola Familiar (UAF).
- 3) Alta desigualdad en la distribución de la tierra en el departamento.
- 4) Aumento del precio de la tierra rural en zonas cercanas a las cabeceras municipales, que restringen el acceso para la producción agropecuaria, debido al cambio de uso de los predios agropecuarios a recreacional y turístico.

Problemas identificadas por los actores en el taller de Mercado de Tierras.

- 1) Falta de institucionalidad, debido a que no hay presencia en ciertas zonas del departamento y no hay inversiones en infraestructura.
- 2) Falta de incentivos de producción, lo que ha provocado abandono de los terrenos.
- 3) Desarticulación institucional, no existe una política agraria.
- 4) Falta de divulgación de los límites de la Ley 2 de 1959, que está provocando una alta informalidad de la propiedad, traumatismos administrativos y limitaciones en la inversión.
- 5) Falta de actualización de la UAF, y que sea establecida mediante índices técnicos.
- 6) Altos costos en los trámites de formalización, sumado a que la población rural no encuentran ningún beneficio en la legalización de las transacciones, al contrario los impuestos departamentales sobre las transacciones son muy altos.



DE COLOMBIA



El campo
es de todos

Minagricultura



DEPARTAMENTO DEL HUILA



ÁRBOL DE PROBLEMAS DEL TALLER DE MERCADO DE TIERRAS



MINAGRICULTURA



upra
Unidad de Planificación
Rural Agropecuaria

POPSPR
Plan de Ordenamiento Productivo y Social de la Población Rural
Huila

El camino
de la
EDUCACIÓN



Resultados del taller de “Realimentación del Análisis del Sistema Territorial Rural Agropecuario e Identificación de Elementos Críticos”

EJE 1: ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DE TIERRAS RURALES

Objetivo del Eje: Optimizar la gestión y administración de las tierras rurales como respuesta institucional ante las problemáticas asociadas a la distribución y acceso, la regularización de la propiedad y el mercado de las tierras rurales.



Problemáticas del Sistema Territorial Rural Agropecuario-STRA, del Eje 1: Administración y Gestión de Tierras Rurales.

EJES ESTRUCTURALES			No.	CÓD.	PROBLEMAS
EJE 1 ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DE TIERRAS RURALES	1	P8	Deficiente e insuficiente información relacionada con el mercado de tierras.		
	2	P17	El reducido tamaño de los predios desfavorece los niveles de producción agrícola.		
	3	P43	Alta informalidad en la propiedad rural del departamento.		
	4	P44	Alto número de predios de uso agropecuario en áreas de Ley 2da (tipo C).		
	5	P46	Alta concentración de la tierra.		
	6	P47	Altos precios de la tierra rural agropecuaria.		
	7	P50	Ineficiencia por parte de la ANT en las respuestas a constitución y ampliación de resguardos.		
	8	P52	Dificultad en el acceso a tierra por parte de los afrohuilenses a territorios colectivos.		
	9	P53	No se han focalizado municipios del departamento para programas y planes de OSP.		
	10	P73	Baja presencia institucional relacionada con la seguridad jurídica de la tierra.		



El campo
es de todos

Minagricultura



DEPARTAMENTO DEL HUILA



ÁRBOL DE PROBLEMAS DEL EJE 1: ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DE TIERRAS RURALES



MINAGRICULTURA



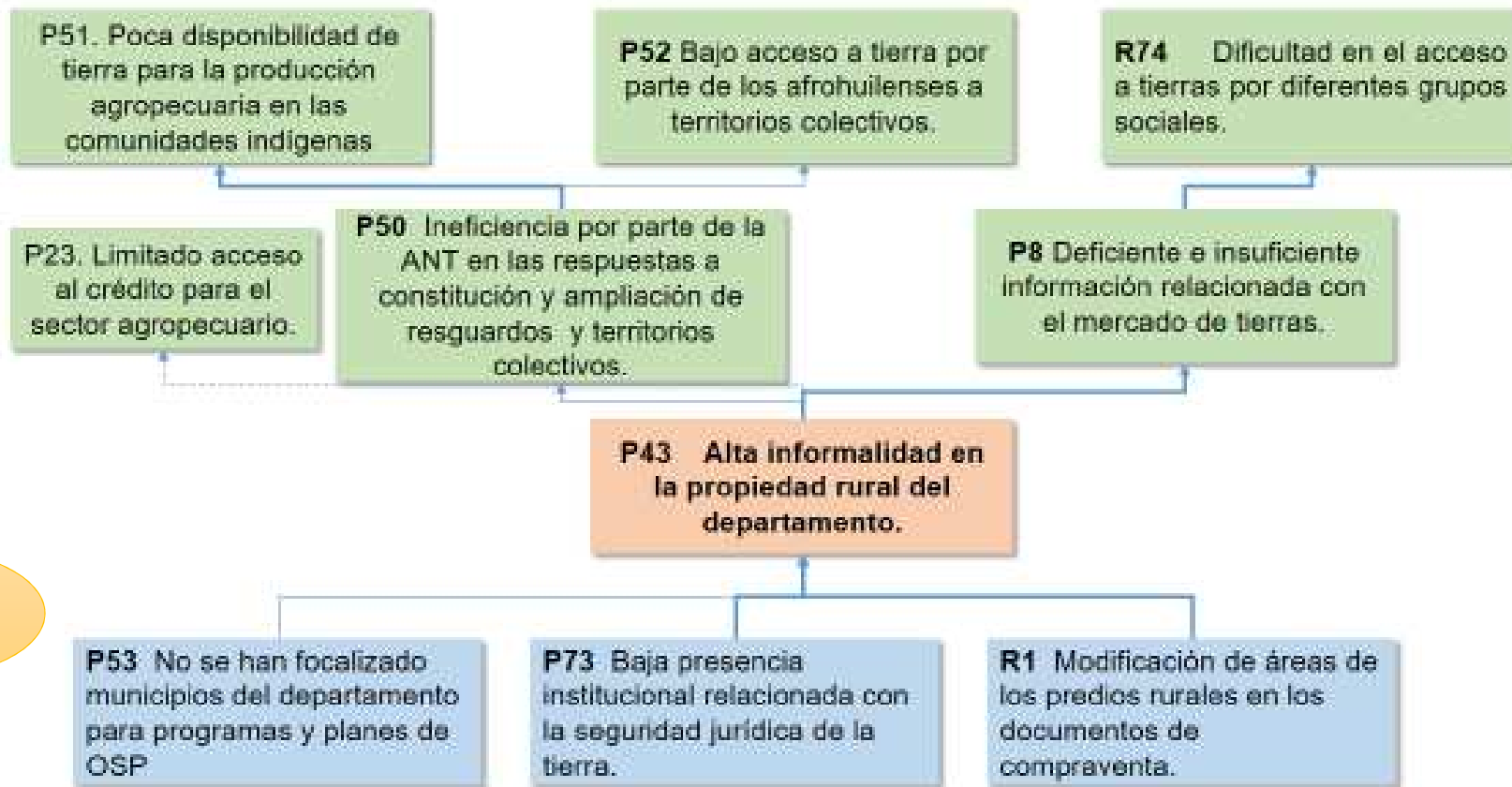
upra
Unidad de Planificación
Rural Agropecuaria

POPSPR
Plan de Ordenamiento Productivo y Social de la Población Rural
Huila

El camino
de la
EDUCACIÓN

Eje 1: Administración de Tierras

Efectos



Causas



upra.gov.co



DEPARTAMENTO DEL HUILA



GRACIAS

Contacto:
Observatorio.agricultura@huila.gov.co

UPRAColombia



YouTube



#RendicuentasUPRA