
Observatorio de la Economía Latinoamericana

Revista académica de economía
con el Número Internacional Normalizado de
Publicaciones Seriadadas ISSN 1696-8352

Número 77

10/04/2007

EL MERCADO DE TIERRAS EN MÉXICO, TEORÍA Y MÉTODO DE ANÁLISIS

Víctor H. Palacio Muñoz

Universidad Autónoma Chapingo

palkacios@hotmail.com

José Luis Montesillo Cedillo

Instituto Mexicano de Tecnología del Agua

jlmonte@tlaloc.imta.mx

Eugenio Eliseo Santacruz De León

Universidad Autónoma Chapingo-CIESTAAM

eesantacruz@gmail.com

Para citar este artículo puede utilizar el siguiente formato:

Palacio, Montesillo y Santacruz: *"El mercado de tierras en México, teoría y método de análisis"* en *Observatorio de la Economía Latinoamericana*, N° 77, 2007. Texto completo en <http://www.eumed.net/cursecon/ecolat/mx/2007/mcl.htm>

Resumen:

El presente trabajo busca realizar una primera aproximación a la teoría neoclásica, que constituye la línea analítica predominante en el estudio del mercado de tierras rurales, el cual se realiza en base a la consideración de que la tierra es una mercancía más, buscando criticar la esencia de los fundamentos de dicha teoría. Para ello se aborda la cuestión del mercado de tierras en México y América Latina a nivel de las apreciaciones teóricas, de las interpretaciones que se realizan y de las políticas públicas que de ello se derivan e implementan.

La investigación cobra interés relevante en la medida en que es objeto de discusión por parte de gobiernos, organismos financieros internacionales (Banco Mundial [BM] y Banco Interamericano de Desarrollo [BID], entre otros), organizaciones no gubernamentales y organismos de ayuda e investigación como la Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación (FAO).

Para el caso de México cobra particular interés desde 1992, fecha desde la cual los gobiernos en turno han implementado políticas de corte neoliberal buscando consolidar un mercado de tierras rurales y urbano-rurales a través de que los campesinos "regularicen" sus parcelas y devengan en "agentes" libres en el mercado de tierras.

Se considera que el conjunto de reformas al marco constitucional y sus leyes reglamentarias favorecen una nueva concentración de la tierra, empobrecimiento de amplias masas campesinas, migración y un sinnúmero de fenómenos concomitantes. Y se concluye que la teoría de la renta, con matriz en la teoría del valor-trabajo tiene capacidad heurística para explicar el comportamiento del mercado de tierras rurales.

Palabras clave: Renta de la tierra, Mercado de Tierras, Economía Política

THE LAND MARKET IN MEXICO, THEORY AND METHOD OF ANALYSIS

SUMMARY:

The present work looks for to make one first approach to the neoclassic theory, that it constitutes the analytical line predominant in the study of the rural land market, which is made on the basis of the consideration of which the land is one more goods, looking for to criticize the essence of the foundations of this theory. For it the question of the land market is approached in Mexico and Latin America at level of the theoretical appreciations, of the interpretations that are made and the public policies that of it are derived and implemented.

The investigation receives outstanding interest in the measurement in which it is object of discussion on the part of governments, international financial organisms (The World Bank (BM) and Inter-American Development Bank (I.A.D.B.), among others), nongovernmental organizations and organisms of aid and investigation like the Food and Agriculture Organization of the United Nations (FAO).

For the case of Mexico it receives special interest from 1992, date from which the governments in turn have implemented political of neoliberal cut looking for to consolidate a rural and urban-rural land market through which the farmers "regularize" their parcels and happen in "free agents" in the land market. One concludes that the set of reforms to the constitutional frame and its prescribed laws favor a new land concentration, impoverishment of ample masses farmers, migration and an endless number of concomitant phenomena.

Keys words: Land Rent, Land Markets, Politic Economy.

Introducción

El presente trabajo busca llegar a la esencia de los planteamientos y fundamentos que analizan el problema del mercado de tierras, como si ésta se tratara de una mercancía más, en donde la línea analítica predominante es la teoría neoclásica.

Los señalamientos llevados a cabo por los organismos internacionales como FAO, BM, etc., han encontrado eco en una porción importante de la intelectualidad mexicana. Prácticamente se ha hecho un “esquema” en el que entra con facilidad el estudio de tierras de cualquier país (véanse al respecto los trabajos de FAO y CEPAL: Carrera, 1999; Concheiro, 1995; Muñoz, 1999; Tejada, 2000; Zegarra, 1999), lo que petrifica el pensamiento, el conocimiento del fenómeno en cuestión y arriba a conclusiones aparentemente convincentes como las relativas a la búsqueda de reducir la pobreza rural, darle mayor dinamismo al mercado de tierras, con el fin de obtener mayor eficiencia, equidad y ganancias dinámicas. El fundamento implícito en esta clase de análisis lo encontramos en la teoría económica aludida.

Por otro lado, buscando “alternativas para el desarrollo urbano” se han realizado trabajos que se ubican más en el ámbito fiscal, impositivo, en donde a través de un manejo distinto y diferencial de las finanzas públicas puede ser posible la “recuperación de plusvalías” (Smolka y Furtado, 2001). Aquí la cuestión es más instrumental y tiene mucho que ver con el manejo de las políticas públicas. En ambos casos, la teoría neoinstitucionalista juega un papel básico, sobre todo en lo que a derechos de propiedad se refiere.

Por otra parte, son escasos los estudios que parten de una visión más heterodoxa y que no se pliegan al pensamiento dominante. Estos trabajos toman como eje central la teoría del valor-trabajo (Palacio, 2000 y 2001), en donde se intenta reflexionar críticamente estos fenómenos y posibilita tener una mayor comprensión de los mismos.

En esta línea se realiza un estudio teórico-metodológico que ayude a precisar el estado del arte de la cuestión, las limitantes de los estudios hasta ahora realizados y las posibles líneas de investigación que se otean en el horizonte.

Planteamiento del problema

La posesión de la tierra ha sido un elemento que se considera importante para la reproducción de las familias rurales, la conformación de un ingreso rural diversificado entre lo agrícola y lo no agrícola permite el funcionamiento del sistema agrario, aún en zonas donde el mercado de la tierra y el cambio en el uso del suelo es dinámico.

De tal modo que a pesar del avance urbano se mantiene la identidad rural periurbana que optimiza las diferentes actividades económicas y el valor del suelo, para conformar su renta. Así, las estrategias económicas de las familias rurales periurbanas contemplan el ingreso agrícola, el ingreso no agrícola y el valor de la tierra en el mercado.

Las reformas a la tierra realizadas hasta los años 80 en el mundo, tenían la intención de cambiar la estructura social en el campo que impedía el avance del capitalismo en la agricultura. Buscaban sobre todo la intención de desarrollar las fuerzas de producción en las áreas rurales modernizando la agricultura. De esta manera, el acceso a la tierra y su regularización, así como la creación de programas de subsidios a los insumos, mejoramiento de semillas y provisión de servicios a la agricultura por parte del Estado, constituyeron una piedra angular para las políticas de desarrollo agrícola (Herrera, 1996).

En el caso de México, históricamente se han experimentado diversas reformas y contrarreformas agrarias, siendo la más reciente la reforma del artículo 27 constitucional y la nueva ley agraria, decretadas en 1992 (Calva, 1993). De acuerdo con este autor, tales reformas significaban una verdadera revolución en el marco jurídico-agrario para la producción

agropecuaria, cuyo objetivo esencial era revertir el creciente minifundio en el campo, compactar tierras, generar economías de escala y capitalizar así la producción agropecuaria.

Sin embargo, continúa Calva, tal reforma incentiva la oferta de tierra por productores de bajo nivel productivo asolados por constantes crisis económicas, propiciando un abaratamiento del valor de la tierra agrícola favoreciendo la compactación que podía conducir a una concentración exagerada de la tenencia de la tierra, propiciando marginación campesina, expulsión de fuerza de trabajo y crecimiento de la pobreza. Empero, en un segundo momento, después de la compactación, el costo del suelo agrícola es alto, siendo el diferencial resultante al equivalente a la renta monopólica del empresario agrícola.

Las previsiones de Calva no se cumplieron a cabalidad, ya que tal situación no se generalizó en México, debido a la gran heterogeneidad de las aptitudes de uso del suelo de las superficies destinadas para la producción agropecuaria y la dinámica del mercado de tierras (tanto en venta como en renta) continuó con las tendencias ya existentes aún antes de la reforma en las zonas eminentemente rurales.

No obstante, la implementación de estas políticas no consideró la situación de las zonas rurales peri-urbanas en donde la certeza en la tenencia de la tierra aceleró la dinámica en el cambio de uso del suelo, encontrándose aquí, entonces, dos momentos del mercado de tierras: el agropecuario y el urbano.

En relación al mercado de la tierra, he aquí una expresión de Polanyi (citado por Delahaye, 1997) que podría resumir muchos estudios sociohistóricos sobre el tema: "lo que llamamos la tierra es un elemento de la naturaleza que está enlazado inextricablemente con las instituciones humanas. La más extraña de todas las empresas de nuestros antepasados ha sido tal vez la de aislarla para constituir un mercado con ella". Para esto, hizo falta "separar la tierra del hombre" y "organizar la sociedad de manera a satisfacer las exigencias de un mercado de inmuebles". La tierra, constituida en mercancía ficticia, se intercambia en el mercado sin relación con su condición natural, sino en función de su costo marginal de uso, lo que para Polanyi constituye la renta.

De esta forma, se tiene que el tipo de mercado está determinado por:

- las relaciones de poder económico y político al interior y exterior de la comunidad campesina;
- por la tradición y los lazos de consanguinidad;
- por la actividad económica que se lleva a cabo en las tierras afectadas.

En cuanto oferentes de los mercados de tierras, la tierra tiene un significado social y económico. Por un lado, la tierra es considerada como un bien que les permite asegurar su subsistencia económica; por el otro, constituye una fuente de reconocimiento social, político y cultural al interior de la comunidad campesina. De aquí que, en las transacciones de tierra en estas comunidades, los compradores deben contar con la aprobación de los miembros de la comunidad y/o la familia.

En general, estas transacciones son de tipo informal, lo cual no implica costo alguno. Debido al significado particular que la tierra tiene para el campesino, en general prefieren no vender, salvo en casos de emergencia. Prefieren rentar la tierra o darla en contratos de aparcería, sin perder por ello la tenencia. En la mayoría de los casos la tierra se renta parcialmente, sólo en casos en los cuales el campesino no puede trabajarla porque tiene otra actividad económica, o porque carece de la necesaria fuerza de trabajo familiar, entonces renta la tierra en su totalidad. En su mayoría este tipo de campesinos son "oferentes" de minifundios. Cuando los pequeños campesinos se encuentran en zonas agropecuarias dinámicas donde los mercados de tierras son más abiertos, y ellos participan de una situación económica que les permite

acumular, entonces se convierten en "demandantes" de tierra. Los grandes propietarios de tierras rurales utilizan agentes inmobiliarios para vender o comprar tierras. En general, realizan transacciones formales "legalizadas" con grandes superficies de tierra.

Ahora bien, desde fines de los años ochenta, pero sobre todo en la segunda mitad de la década de los noventa, se ha ido realizando un estudio sistemático del mercado de tierras rurales.

Las reformas agrarias en América Latina, realizadas hasta los años ochenta, buscaron cambiar la estructura social del campo con la finalidad de modernizar la agricultura. Sin embargo, a partir de esta década se eliminan los subsidios, se reduce el papel del Estado y se busca una mayor inserción de los campesinos al mercado. Las políticas agrícolas y de tierras diseñadas en los ochenta y los noventa tuvieron este propósito.

Durante los años ochenta se realizan estudios que buscan precisar las condiciones necesarias para que las tierras sean competitivas (Stringer, 1989; Carter y Zegarra, 1997; Muñoz, 1993; Salgado, 1994; Carter y Mesbah, 1993).

Por otro lado, se hurgó en establecer las razones que limitan las posibilidades para una redistribución para un mercado de tierras, encontrándose una vinculación muy importante con la pobreza rural, mercados rurales imperfectos e interrelacionados, segmentación de dichos mercados, precios de la tierra desiguales, costos significativos, inaccesibilidad a los mercados financieros, mercados de tierras informales y variabilidad en los costos de transacción.

Por tanto, uno de los problemas a desentrañar es la racionalidad económica, social y cultural de los productores, que los obliga a vender o arrendar sus tierras.

De otra parte, otro elemento que debe buscarse es que, en el caso mexicano, la tierra se vende poco o casi nada: hasta 1997, las ventas certificadas del conjunto de los núcleos agrarios, era del 0.4%; las tierras en aparcería, 11.4%; en mediería 19.6% y en renta, 27.3% (Escalante, 2001). Esto es, lo verdaderamente significativo en el mercado de tierras mexicano es el arrendamiento, no la venta.

Mercado de tierras: importancia y actualidad

De manera sucinta podría decirse que la preocupación fundamental entre aquellos que abogan por la existencia de los mercados de tierras, se encuentra en la posibilidad de tener acceso al suelo como un mecanismo para reducir la pobreza rural (Díaz *et al.*, 2002).

En ese sentido, se considera que la pobreza rural en los países subdesarrollados se está convirtiendo en un mal endémico donde no existen condiciones para que los pobres salgan de su postración. Según cálculos muy aproximados, el 60% de la población rural de América Latina vive en la pobreza (Echeverría, 2000). Es por ello que se ve en el arrendamiento de las tierras una alternativa para estos pobladores del campo. Así, en Latinoamérica las tierras rentadas fluctúan entre 10 y 12%; en comparación con el 20 al 30% en Asia, 40% en Estados Unidos y más del 60% en Europa (Díaz, *et al.*, 2002).

Para el caso de nuestros países, Cortés y Salgado (1998) han demostrado que en Paraguay el mercado de arrendamiento es progresivo y cumple una función de equidad y eficiencia ya que redistribuye tierras de terratenientes entre hogares sin tierra. Casos similares se han encontrado en República Dominicana y Guatemala; en Nicaragua, se han transferido tierras a los productores más eficientes con tasas tierra/agua más bajas y niveles de rentabilidad más altos.

Sin embargo, el problema principal que se ha encontrado es la inseguridad en los derechos de propiedad sobre la tierra cultivable, la cual es identificada como una causa importante del limitado desarrollo, la segmentación y la informalidad que caracteriza a los mercados de arrendamiento (De Janvry, *et al.*, 2001).

Es por ello que se ha ubicado como una cuestión ideal que los que trabajen dichas tierras sean mano de obra familiar y no personal contratado, lo cual aseguraría autoempleo y ahorro en los costos de la fuerza de trabajo (Deininger y Feder, 2001), elevando con ello la productividad.

Finalmente, la corriente que estamos analizando ubica tres aspectos que afectan el desempeño de la economía rurales y que con la existencia de un mercado de tierras podrían resolverse, a saber: a) con mercados eficientes el acceso a la tierra puede contribuir a la seguridad alimentaria y al bienestar nutricional de la familia, siendo fuente de autoempleo; b) una ayuda significativa lo constituirían líneas de crédito; y todo esto redundaría en c) una distribución igualitaria de los bienes (Daininger y Feder, 2001).

Esta tesis, sin embargo, deja de lado el hecho de que en un mercado de tierras bien conformado existe la tendencia permanente a la concentración del suelo en las unidades de producción más eficientes y capitalizadas a costa del desplazamiento de los pequeños productores (Kautsky, 1976), quienes terminan vendiendo o dando en arrendamiento su tierra para incorporarse plenamente al mercado de fuerza de trabajo, al mismo tiempo que cancelan el postulado de la distribución igualitaria del suelo. Dicha distribución sólo puede lograrse en una situación estricta de control de la circulación del suelo, como en el caso del sistema ejidal que funcionó en México durante décadas.

No obstante, entre estos autores se encuentran voces discordantes. Uno de los problemas de estas tesis es, como señala Platteau, la imposibilidad de trasplantar instituciones promotoras del mercado a estructuras sociales en las que no están arraigadas, advirtiendo que existen dos precondiciones para el funcionamiento del mercado: el predominio de relaciones abstractas impersonales y la existencia de normas propias de una moralidad generalizadora. Esto sugiere que la formalización de derechos de propiedad puede generar en países en desarrollo efectos contraproducentes al buen funcionamiento del propio mercado de tierras (Platteau, 1991).

Enfoques teóricos para el análisis del mercado de tierras

Los supuestos teóricos

En este apartado nos avocaremos al análisis de dos aspectos que le dan cuerpo a las cuestiones que hemos señalado arriba: el mercado de tierras propiamente dicho y la formación de los precios del suelo. En este último entran los costos de transacción.

Una primera cuestión de método en la que caen perfectamente los adeptos a esta corriente entre neoclásica y neoinstitucionalista es a la que se refiere Samuelson en relación a la ciencia: “la ciencia es descriptiva y no explicativa: ‘todas las ciencias tienen como común la tarea de describir y resumir la realidad empírica. *La economía no es un excepción*’. O bien: ‘los científicos jamás {explican} cualesquier comportamiento’ y sólo se limitan a ‘reemplazar una descripción por otra...más útil y de mayor cobertura’” (Samuelson, citado por Valenzuela, 1992). Este afán descriptivo, y a veces de plano acomodaticio a los intereses de los grupos financieros internacionales (léase Banco Mundial) es lo que permea los estudios elaborados sobre los mercados de tierras rurales.

Una joya de colección nos la ofrece, ni más ni menos, que Friedman al decir que “las hipótesis o teorías deben ser juzgadas (de acuerdo a)...su capacidad para describir y organizar bien las operaciones empíricas” (citado por Valenzuela, 1992). Valenzuela agrega que para los neoclásicos buscar “explicaciones últimas” es una pérdida de tiempo y supone inquietudes ajenas a la ciencia (Ibíd.).

a) El mercado y los devaneos con el neoclasicismo

Según Vogelgesang, “el mercado es la asignación de recursos a través de la interacción de individuos en un proceso competitivo, donde las decisiones son guiadas por los precios y el

proceso en su conjunto se desarrolla dentro de un marco de reglas acordadas y aceptadas por los participantes” (2000).

Un autor ya clásico, aunque bastante neoclásico, como Samuelson, nos dice: “Una economía de mercado es un mecanismo complicado que coordina a los individuos, las actividades y las empresas por medio de un sistema de precios y de mercados...los mercados son lugares en los que los compradores y los vendedores interactúan para fijar los precios e intercambiar bienes y servicios” (Samuelson, 2002).

Nada le hubiera costado a Vogelgesang citar a Samuelson y dejar de enredar las cosas,, pero sigamos. Nuestro autor afirma que: “El proceso competitivo dentro de un sistema de mercado se puede entender como un proceso indefinido de exploración, aprendizaje y adaptación de las soluciones a problemas económicos. Este proceso consiste en las acciones de un número indefinido de actores, guiados por las señales de los precios como portadores de una gran cantidad de información proveniente del comportamiento y del conocimiento fragmentado y disperso para coordinar la actividad económica” (Vogelgesang, 2000). Por su parte, y en relación a este punto, Samuelson nos dice que el mercado es “un mecanismo de comunicación que sirve para reunir los conocimientos y las actividades de miles de millones de personas” (Samuelson, 2002). Continúa Vogelgesang, afirmando que: “Es preciso distinguir tres aspectos:

- i) la aceptación general de que la base de un mercado es la propiedad privada (no necesariamente individual) y libertad concomitante de los contratos;
- ii) la necesidad de un marco de ‘reglas del juego’ en el mercado, punto que lleva al tema del diseño institucional;
- iii) los temas que surgen más allá del principio general y del marco formal, que son los resultados del proceso y si éstos se consideran o no deseables según los criterios establecidos, o si es necesario hacer correcciones que impliquen un cambio en la distribución de los recursos que ha surgido del mercado” (Vogelgesang, 2000).

Señala el autor que es importante reconocer el principio general ya que la actividad económica hace que los bienes sean escasos. Además, las limitaciones e imperfecciones existentes para el cálculo económico, los precios, ganancias y pérdidas, son fundamentales para guiar dicha actividad. En este sentido, “la propiedad privada de los factores de la producción, como por ejemplo la tierra, es necesaria para que estos precios puedan ser generados (Ibíd.).

Es evidente que para que haya un mercado se requiere de la existencia de propiedad privada, de “reglas del juego”, de distribución o asignación de los recursos (Samuelson, 2002). Y que a partir de la propiedad, en particular sobre la tierra, es necesaria su utilización y cierto equilibrio en el mercado. Esto traerá como resultado la obtención de una renta (Ibíd.).

b) La formación de los precios

Dice Jaramillo que “los precios de la tierra tienden a reflejar las rentas asociadas a las actividades agropecuarias, incluyendo aquellas derivadas de subsidios, tratamientos preferenciales o acceso a programas gubernamentales (Brandao y Feder, 1994). Por ende, las fluctuaciones en las políticas de protección e intervención agrícola tienden a reflejarse en variaciones en los precios de la tierra” (Jaramillo, 2000). El autor añade que: “Los precios de la tierra también reflejan presiones de demanda no relacionadas directamente con la producción agropecuaria”, como la incertidumbre macroeconómica, la obtención de rentas derivadas de ventajas tributarias asociadas a la posesión de la tierra y al desarrollo urbano (Jaramillo, 2000).

Para Samuelson el precio que se paga por la utilización de los medios de producción (en este caso la tierra) se denomina pago de alquiler, el cual obtendrá una renta por concepto de su uso (Samuelson, 2002). Casi por puro sentido común Samuelson afirma que los precios de los productos, en este caso del suelo, dependen de múltiples factores y no sólo de los exclusivamente ligados a la tierra (Ibíd.).

La crítica

Partimos de un hecho metodológico fundamental: la economía la consideramos una teoría que no sirve únicamente para describir los hechos económicos, sino, y de manera principal, para interpretarlos y de dicha interpretación derivar acciones específicas. En ese sentido, la economía no es una ciencia contemplativa, ni positivista. Es una ciencia dinámica, en constante movimiento y transformación que no se reduce a repetir lo que ve, sino que indaga en las profundidades del fenómeno, en su esencia. Estos considerandos son importantes porque de ahí se derivarán las diferencias sustanciales entre los autores señalados y lo que nosotros pensamos.

a) La cuestión del mercado

Resulta verdaderamente un fiasco que autores que intentan colocarse al margen de la teoría neoclásica terminen no sólo repitiendo lo que señalan sus principales epígonos, sino que, además, intenten disfrazar sus postulados haciendo malabarismos teóricos que lo único que logran es evidenciar con más claridad que si hubieran citado a Samuelson se habrían ahorrado muchas páginas.

La noción de mercado es limitada puesto que parte de obviedades referidas al sentido común y a una descripción bastante vulgar de las cosas. El mercado, se nos dice, es el lugar a donde asisten millones de consumidores, los cuales definen los precios por medio de la oferta y la demanda, existe propiedad privada, "reglas del juego" que todos aceptan y por ende, distribución determinada de los recursos, la cual se ve reflejada en rentas. Evidentemente que quedarse en una noción de tal naturaleza no solamente empobrece el discurso, sino que las propuestas que emanen del mismo tendrán poco éxito.

b) En relación a los precios

Los precios, como plantea Samuelson, se forman por la oferta y la demanda (Samuelson, 2002), pero además entran elementos como los subsidios, tratamientos preferenciales, políticas públicas y otros aspectos no ligados directamente a la actividad agrícola. Aquí se cae en el mismo punto que lo contemplado anteriormente: descripción, superficialidad, hablar exclusivamente de lo que se ve. Todo esto lleva a un análisis por lo menos parcial de la formación de los precios de la tierra.

Ahora bien, muchos de los medios que se dice entran indirectamente en la formación de los precios son los costos de transacción que deben pagarse por concepto de la inspección visual del terreno, reglamentaciones, conflictos sobre la tierra, etc. (Jaramillo, 2000). Pese a esta acotación, el planteamiento sigue siendo limitado y demasiado formal.

Propuesta teórica

El hecho de pensar en valores y precios de mercado supone que aquellas ramas o actividades económicas que se encuentran en mejores condiciones estarán en capacidad de quedarse con

una ganancia extraordinaria. Esto ocurre precisamente al confrontar labores agrícolas con ramas industriales, comerciales y de servicios.

Este enfrentamiento se presenta en los espacios urbano-rurales, de tal suerte que si los agricultores ven mejores opciones de maximizar sus ganancias en tierras urbanas, entonces preferirán vender y/o alquilar sus tierras por más productivas que éstas sean.

Dicho elemento es importante ya que puede darse la situación de que los productores obtengan superganancias con tierras fértiles y bien ubicadas, pero al percatarse de que sus beneficios pueden ser mayores al vender o arrendar sus tierras, preferirán llevar a cabo esto último.

Esta situación no es fortuita, obedece al hecho de que los procesos de acumulación que se despliegan en suelo urbano se distinguen por una densidad de capital infinitamente superior de la que puede recibir el suelo agrícola (Lipietz, 1986). Esto orienta la utilización del suelo periurbano hacia actividades no agrícolas en detrimento de la conservación de áreas de importante productividad natural, pero de baja rentabilidad relativa frente a las actividades de carácter urbano; y a su vez explica la necesidad práctica de regular los mercados de tierra en aras del cumplimiento de objetivos de política económica del tipo de la seguridad alimentaria y el cuidado de los recursos naturales.

La tierra como elemento de inversión del capital

Analizamos la tierra rural, y en una primera instancia las actividades agropecuarias también, para, en un segundo momento, tomar en consideración la tierra urbana. Ambos tipos de tierras son susceptibles de ser objeto de la inversión del capital. Así, la tierra es base física de la producción, es elemento de la producción en la agricultura, industria, minería; y es condición de la producción en la industria de la construcción (Palacio, 2000).

De tal suerte que la tierra y las actividades que se realizan en ella entran a la esfera del mercado en donde la libre concurrencia de capitales decidirá si se invierte o no en dichos predios.

La tierra, el capital y el mercado

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, hasta antes de las modificaciones al artículo 27, establecía que la tierra era de la nación, ubicando tres tipos de propiedad: ejidal, comunal y privada. Después de estos cambios jurídicos, la tierra pasa a integrarse de manera franca y decidida al mercado como una mercancía más que puede ser vendida o comprada. El hecho de que no exista formalmente un mercado de tierras agrícolas propiamente dicho, no invalida la presencia de éste.

En ese sentido, es completamente indiferente quién posee la tierra: el capitalista, el arrendatario, el agricultor, etc. (a diferencia del planteamiento de los autores analizados), lo que interesa es cómo el monopolio sobre la propiedad privada de la tierra se realiza económicamente, y de qué manera se establecen los mecanismos para que la tierra pueda dedicarse a una u otra actividad.

Aquí juega un papel relevante el capital ya que, de manera específica, serán los capitales inmobiliarios los que decidan en qué, cuándo y dónde les conviene invertir, sujeta esta decisión al proceso de desarrollo capitalista en su conjunto.

Dicho de otra forma, el capital determina las distintas formas de apropiación y modificación del suelo en el campo y en las ciudades, dispone las formas organizativas en que espacialmente se llevará a cabo el proceso de producción y circulación de mercancías, define el conjunto de condiciones generales de reproducción, tanto del propio capital como de las concernientes a la reproducción de la fuerza de trabajo. En ese sentido, el capital influye de manera decisiva en

cómo se establecerán predios, bodegas, almacenes, fábricas, bancos, comercios, viviendas, hospitales, escuelas, centros de recreación, etc., tanto en el ámbito rural como en el urbano.

El capital, pues, asigna su función a cada agente participante en el proceso de reproducción del capital en su conjunto: los medios de producción devienen en capital, el trabajo se transforma en trabajo asalariado y la tierra, tanto rural como urbana, sirve de soporte material para la producción y circulación de mercancías, para la valorización del capital y del territorio (Palacio, 2000).

En el caso del mercado urbano la demanda siempre es mayor que la oferta, por lo que las mercancías se venden por arriba del valor de mercado. Ciertamente, existe una permanente presencia de necesidades sociales de mercancías urbanas, éstas nunca se contraen, cuestión que impide la disminución del valor de mercado. Caso exactamente inverso al que ocurre con las tierras agrícolas.

Será, en última instancia, el papel que juega la oferta y la demanda (en los territorios rural y urbano) el que regule el precio de mercado y sus desviaciones respecto al valor de mercado (Palacio, 2000).

El papel de la competencia

La categoría competencia es fundamental para la comprensión de lo que es la renta de la tierra, en tanto que se presenta una disputa significativa sobre los distintos tipos de tierra, cuestión que ayuda a precisar la orientación y asignación de las inversiones.

La causa del surgimiento de la plusganancia se encuentra en el propio capital, en el empleo y en la magnitud del mismo. Será la competencia entre los capitales la que tienda a nivelar sus diferencias. Pero en la agricultura la plusganancia emana de la propiedad de la fuerza natural monopolizable, la tierra, la cual es su base natural. La disputa entre tierras con diferente fertilidad y ubicación se dará a nivel de la competencia (Marx, EC, tomo III, 1984). La resultante de esta competencia será una renta con características diferenciales. Por su parte, el desarrollo capitalista determinará la propiedad y los montos de las rentas al establecer un mercado interno, y mercados regionales y locales, los cuales estarán sujetos al establecimiento de medios de comunicación y de transporte. Todo esto influye en la ubicación de las tierras en el mercado y, por ende, en la renta (Ibíd.).

Dice Marx, en su *Historia crítica de las teorías de la plusvalía*, que la renta aparece al crecer la demanda. Y cuando hablamos de demanda necesariamente está presente la oferta y, por tanto, la competencia. Casi siempre, el incremento de la demanda obliga a recurrir, como una posibilidad, a tierras de menor calidad (Marx, HCTP, 1974).

Ahora bien, si las necesidades sociales aumentan, entonces el suelo peor es desplazado por otro, aún menos fértil, siempre dentro del ámbito de la competencia (Marx, EC, 1984). De esta manera, la finalidad de este nuevo suelo consiste en cubrir las necesidades sociales de la demanda. Al llevar a cabo este proceso, el precio de la peor tierra (como producto de la competencia) se convertirá en el nuevo precio regulador de mercado (Ibíd.).

En las rentas urbanas, la renta aparecerá y se acrecentará en la medida en que crezca la demanda. Al aumentar los demandantes de vivienda, fábricas, comercios, etc., la expansión de la mancha urbana tenderá a crecer y las tierras de la periferia alargarán sus fronteras. Sólo así, al incrementarse las necesidades sociales, los suelos ubicados en pésimas condiciones serán desplazados por otros peores. O, en su defecto, las tierras agrícolas de buena calidad cercanas a los conjuntos urbanos, pueden incorporarse a estas estructuras en la medida en que las expectativas de beneficio para sus propietarios sean mayores en actividades urbanas que en agrícolas.

El desarrollo del capitalismo determinará la propiedad y los montos de las rentas, estableciendo un mercado interno nacional y mercados regionales y locales, que están determinados por los

niveles de comunicación y de transporte de un lugar a otro en las urbes. Estos elementos necesariamente influyen en la mejor o peor ubicación del suelo urbano y de la renta (Palacio, 2000).

Si observamos el crecimiento de la mancha urbana podemos percatarnos de que la demanda tiende a crecer, por lo que el espacio urbano se desarrolla y va absorbiendo tierras mal ubicadas y acondicionadas, infraestructuralmente hablando.

Así, la tierra urbana será el elemento sobre el que recaerá la inversión, constituyéndose en la base de la producción, aunque también puede operar como condición de la producción, como en el caso de la vivienda (Palacio, 2000).

La tierra urbana como elemento de inversión del capital

Para llevar a cabo inversiones de capital en las tierras agrícolas y urbanas se requiere partir de la consideración de que existe una relación significativa entre el propietario de la tierra y los productores agropecuarios y de la industria de la construcción. En este sentido, y siguiendo a Edel (1988), se presenta un entrelazamiento de las fuerzas productivas (tecnología y métodos empleados) con las relaciones de producción (nivel de control en los procesos de trabajo, apropiación, dirección y financiamiento de las empresas agroindustriales y constructoras).

Apreciar la tierra rural y urbana bajo esta concepción implica el reconocimiento de un mercado de la tierra en el que ésta se cotizará en función de la oferta y la demanda, tomando en consideración la ubicación de dichas tierras; pero también la rama inmobiliaria, en el caso urbano, se convertirá en una opción inversora para el conjunto de los capitales individuales (personas, empresas, consorcios, etc.). Todo esto será regido por las leyes de la competencia (Palacio, 2000).

Cuando se hace alusión a la existencia de un mercado de tierras es en el sentido de que éste posibilita la asignación del capital a la tierra con lo que se estructura y delinea geográficamente la producción, el intercambio, el consumo, la división espacial del trabajo, etc. (Harvey, 1990).

La formación del precio

Al hablar del precio del suelo agrícola y urbano, se hace referencia a que se compra un derecho jurídico que se presenta como un título de propiedad que le da derecho a su propietario a recibir rentas y, además, que lo que se recibe es también un valor de uso determinado que no tiene valor (la tierra), su precio o el valor de capital que ese título representa es puramente ficticio.

Esto es, el dinero que representa el precio de la tierra y que se paga realmente cuando se compra el terreno apareciendo como un capital que se adelanta, no es más que un tipo de capital ficticio; es decir, es un título de propiedad cuyo precio surge de las plusganancias que se han de realizar por el valor de uso-tierra que no tiene valor (Robles, 1987).

En nuestro caso, podríamos decir que si sabemos que la tierra por sí misma no tiene valor, entonces al comprar o vender un predio, terreno, edificio o etc., lo que vendemos o compramos es la propiedad del inmueble.

Este inmueble, este objeto, es un valor de uso en tanto tiene la capacidad de poder transformarse en capital, de poder funcionar como tal. Asimismo, tiene la posibilidad de que fertilizantes, fungicidas, construcción de por medio, ampliaciones, mejoramiento urbano de la zona en donde se encuentra el inmueble, etc., tanto su valor como su valor de uso no solo se conserven sino que también se incrementen (Marx, 1984).

Por lo anterior, podemos afirmar que, estableciendo cierto paralelismo entre el funcionamiento del capital-interés y el precio del suelo, éste se valoriza en cuanto propiedad. Al valorizarse, el capital contenido en la tierra alcanza el grado de fetichización y enajenación.

En otras palabras, en la compra-venta de predios, terrenos, edificios, casas, fábricas, etc., se da el paso D-D'. Aquí el valor de la misma se valoriza a sí misma, en tanto no existe el proceso que media entre D y D' (Ibíd).

Puede decirse, entonces, que el precio de la tierra es capital ficticio, ya que representa las rentas posibles que en el futuro serán cobradas.

En el momento en que la demanda por solicitud de tierra para cultivar, construir vivienda, terrenos para la instalación de fábricas, comercios, servicios, etc., se incrementa, en este preciso momento tenderán a desaparecer los precios que regulan el mercado de la tierra, dando paso a las nuevas tierras que se incorporan en dicho mercado, como tierras reguladoras del precio general de mercado (Palacio, 2000).

Ahora bien, aquí habría que hacer la siguiente precisión: en el caso urbano, los precios de los predios serán definidos por su mayor o menor cercanía al centro de las ciudades y por el papel que juega la demanda. Pero los precios de los predios construidos, es decir, edificios, fábricas, comercios, etc., serán definidos por las condiciones medias de producción de la industria de la construcción, en su relación con las condiciones medias de producción del conjunto de las ramas de la economía (Palacio, 2000).

La discusión con respecto al análisis de los mercados de tierras en la sociedad actual no puede restringirse a la idea del funcionamiento eficiente de los mercados, pues en el capitalismo contemporáneo se trata de mercados altamente regulados, ya sea por las políticas de usos del suelo, ya sea por la direccionalidad de políticas que orientan al capital a invertirse en tal o cual zona en lugar de otra, o bien por la estructura de subsidios para el capital agropecuario y las condiciones de reproducción de los mercados internacionales de bienes primarios que están altamente intervenidos y que son factores todos de un alto impacto en el nivel de precios del suelo y de la competitividad de la tierra agropecuaria frente a la tierra para usos urbanos.

Evidencia empírica

Situación general del mercado y renta de tierras en México

Debe aclararse que antes de las reformas de 1992 la existencia de renta o venta de tierras no está lo suficientemente documentada o registrada.

A nivel nacional, las superficies rentadas se concentran entre las parcelas de más de 5 ha. En el caso de los estados con mayor participación en el arrendamiento de tierras, con excepción de Guerrero, esta concentración es todavía mayor que la que se observa a nivel nacional. En el caso de las tierras prestadas, este mismo tipo de predios (los de más de 5 ha), representan el 68% de la superficie en préstamo en los estados de Jalisco, Chihuahua y Durango. Por lo que se refiere a la superficie en aparcería, este tipo de parcelas (las de más de 5 hectáreas) representan el 79% de la superficie, en los estados de Chihuahua, Durango y Zacatecas (Escalante, 2001).

“Es decir, se puede considerar que las operaciones bajo derechos indirectos involucraban, de manera predominante, a unidades mayores de 5 ha, correspondiéndoles el 77.5% de la superficie total considerada en estas operaciones. En este tipo de transacciones sobresalen los estados de Chihuahua, Durango, Sinaloa y Sonora y que en conjunto representan un tercio de las tierras en posesión indirecta. Es decir, el 39% de las tierras del grupo de más de 5 ha y el 37.5% de las tierras ejidales rentadas.

“En cuanto a la venta informal de derechos parcelarios, una aparte de tales transacciones se registra en el censo bajo el concepto de “otra forma” de tenencia de la tierra. Este concepto se refiere a la concesión o posesión. Bajo este rubro de registro (“otra forma”) se consideran 268 mil hectáreas, de las cuales el 95% corresponderían a unidades económicas mayores de 5 ha. Por estados, las mayores extensiones se encontraban en Chihuahua con 98,000 ha, Guerrero con 40,833, Sinaloa con 23,233, Veracruz con 13,310 y Nuevo León con 10,243” (Escalante, 2001).

Después del VII Censo Agrícola Ganadero, en el estudio de la SARH-CEPAL (1994), sobre una muestra de 275 ejidos, se anota que de 1990 a 1994 el número de ejidatarios no propietarios que rentan tierras pasa del 1.2 al 3.0% del total de ejidos considerados; el de aparceros de 0.6 al 1.1% y los que usufructúan tierras en préstamo del 1.0% al 2.4%. sin embargo, la superficie involucrada en este tipo de transacciones permanece relativamente estable (de Janvry, 2001).

A principios de 1997, del total de ejidos y comunidades del país, se detectaban operaciones de renta de tierras en 27%, de mediería en el 19% y de aparcería en el 11%. En particular, destaca la frecuencia de tierras rentadas en los núcleos ejidales de los estados de Nayarit, Baja California, Morelos, Sinaloa y Tamaulipas; en aparcería los de Zacatecas, Aguascalientes, Querétaro, Guanajuato y Durango; y en mediería Aguascalientes, Puebla, Zacatecas, México y Querétaro (Escalante, 2001). Esto es, la puesta en marcha de las reformas al artículo 27 constitucional tuvieron las repercusiones buscadas por las autoridades.

La información anterior parece confirmar la hipótesis de que en los estados de alta y muy alta marginalidad, la aparcería y la mediería son más frecuentes como mecanismos de acceso a la tierra. Por el contrario, en estados considerados de baja marginalidad, la renta de tierras es el mecanismo más frecuentemente utilizado (Ibíd., 32).

Comportamiento del precio del suelo agrícola

El comportamiento del precio de la tierra no ha sido diferente al precio de los alimentos. La caída relativa de este último en la década de los noventa (de tener una TMCA del 17.9% en los ochenta, pasó a 13.3% en los noventa), pareciera orientar a cierta visión que lleve a la presencia de bajos precios del suelo. En el siguiente cuadro se presenta la tendencia del precio de la tierra entre 1930 y el 2000. Ahí, es factible percatarse de dos momentos. Uno, entre 1930 y 1970, en donde el precio del suelo tiene vaivenes y sus incrementos son relativos; y otro, de 1970 al 2000, en donde el movimiento tiende a la baja. En el cuadro 1 se da cuenta de este proceso.

Cuadro 1. Tasa Media de Crecimiento Anual del Precio de la Tierra en México: 1930-2000 (a precios de 1968)

Años	TMCA
1930-1940	-0.6
1940-1950	6.9
1950-1960	2.6
1960-1970	-1.6
1970-1980	5.4
1980-1990	1.7
1990-2000	-0.7

Fuente: Elaboración propia. Ver nota metodológica.

Este crecimiento más o menos constante del precio del suelo tiene su explicación en la atención al sector agrícola por parte del Estado hasta los años setenta y principio de los

ochenta, pero su baja se comprende por la liberalización de dicho sector a partir de 1983 y en las modificaciones al artículo 27 constitucional.

Empero, hay una explicación más esencial. Entre 1930 y 1970, el crecimiento relativo de los precios del suelo, se fundó en la productividad del trabajo, en la medida que la agricultura representaba una rama económica fundamental y que permanentemente transfería recursos hacia los sectores no agrícolas; en tanto que de 1980 en adelante declina esta productividad hasta volverse negativa, cuestión que se explica por la retracción de la inversión en las actividades agrícolas, una política neoliberal que no atacó los problemas de fondo y una apertura comercial indiscriminada que perjudicó gravemente al sector. En el cuadro 2 se observa el desenvolvimiento de la productividad en los años en cuestión.

Cuadro 2. Productividad de la mano de obra en el sector agropecuario en México: 1930-2000 (incremento porcentual decenal)

Años	Productividad
1930	-
1940	38.4
1950	64.3
1960	55.2
1970	44.1
1980	13.2
1990	10.4
2000	-1.7

Fuente: Elaboración propia. Ver nota metodológica.

Ahora bien, el hecho de que la productividad haya bajado gradualmente de 1970 al 2000, se atribuye, entre otras causas, a la pérdida de importancia de la actividad agrícola en el país.

La inversión de capital en el sector agrícola*

Si se advierte la manera en que se ha desarrollado la inversión de capital en el suelo agrícola, es posible percatarse de que el crecimiento ha sido poco significativo. En el periodo de análisis, setenta años, la tasa global de crecimiento fue de poco más de 500%. Al analizar por periodos decenales la cuestión, se aprecia que, a precios constantes (de 1968), sólo en la década de los cuarenta y en la de los setenta hubo una tasa media de crecimiento anual relevante. En el resto de los años, el avance fue bastante raquítico.

Obsérvese en el cuadro a continuación la paulatina caída de la TMCA en la inversión en el sector agropecuario.

Cuadro 3. Inversión de capital en el sector agropecuario en México: 1930-2000 (TMCA)

Periodo	TMCA
1930-1740	-0.1
1940-1950	6.1
1950-1960	2.9
1960-1970	0.8
1970-1980	5.4
1980-1990	1.9
1990-1997	-0.7

Fuente: Elaboración propia. Ver nota metodológica.

La renta del suelo agrícola

Constátase un fenómeno de suyo interesante. Ante la carencia de inversiones importantes, la economía agrícola del país ha tendido a volverse una economía con rasgos parasitarios y, sobre todo, rentista. Veamos el por qué de esta afirmación. En la noción clásica del precio del suelo, sabemos que éste es igual a la renta capitalizada, ó sea, la renta multiplicada por la tasa de interés vigente.

Para calcular la renta del suelo se hace la operación al revés de tal suerte que se obtiene multiplicando el precio del suelo por la tasa de interés. Al hacer esto se cuenta con una aproximación de la magnitud de la renta del suelo (Foladori, 1992). Al realizar los cálculos correspondientes se tiene que la renta se incrementa un poco por arriba de las tasas de crecimiento del precio de la tierra y de la inversión de capital.

En el siguiente cuadro se presenta el avance promedial anual de la renta del suelo por hectárea.

Cuadro 4. Renta del suelo en México: 1970-2000 (a precios de 1968)

Años	TMCA
1930-1940	-0.8
1940-1950	3.2
1950-1960	-0.6
1960-1970	5.6
1970-1980	11.4
1980-1990	2
1990-2000	-2.2

Fuente: Elaboración propia. Ver nota metodológica.

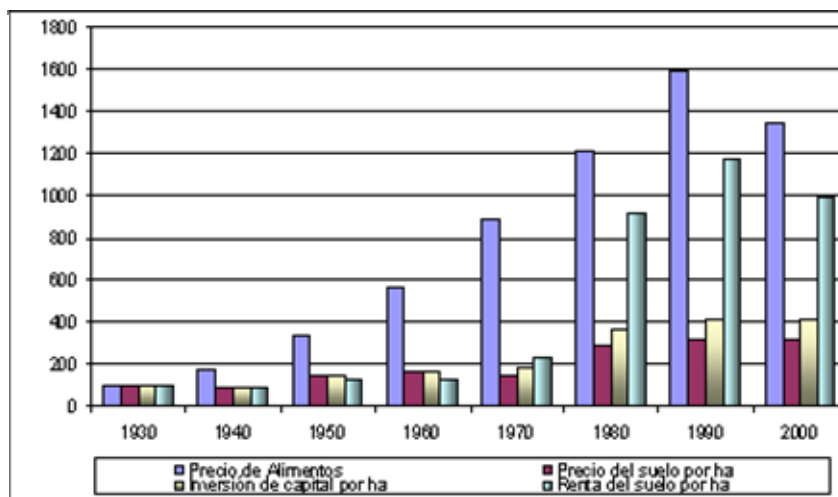
El crecimiento acumulado en los años de estudio es de casi 900%, 400% más que la inversión de capital ejercida, y 500% más que el incremento en el precio de la tierra.

Podría decirse que hasta 1960 el crecimiento de la renta de la tierra fue prácticamente nulo. Pero durante la década de los sesenta y setenta la renta crece de manera considerable, coincidiendo con el auge del desarrollo urbano en nuestro país, para prácticamente estancarse en las siguientes dos décadas.

Análisis integral

En este punto se relaciona la forma en que se han comportado los alimentos, el precio del suelo, la inversión de capital y la renta de la tierra.

Esta comparación será más ilustrativa con la siguiente gráfica en donde se presenta el desenvolvimiento de los números índices de cada variable.



Gráfica 1. Índices de los precios de alimentos, precios del suelo, inversión de capital y renta del suelo: 1930-2000

Fuente: Elaboración propia. Véase anexo metodológico.

En la gráfica se percibe claramente que el precio de los alimentos es una variable con un crecimiento sostenido, a excepción del lapso 1990-2000, en donde se registra una caída.

Por su parte, el precio del suelo, después de 1940, sostiene un ritmo de crecimiento que se ve detenido en 1970, precisamente cuando el proceso de urbanización en el país es más franco, para continuar su desarrollo creciente hasta los años noventa. En el caso de la inversión de capital por hectárea, el aumento es gradual, pero poco relevante.

Ahora bien, es importante destacar lo ocurrido en la renta de la tierra ya que de un crecimiento relativamente lento entre 1930 y 1970, pasa a un aumento significativo, creciendo con más velocidad que el mismo precio de los alimentos. Además, la renta de la tierra tiene un índice de crecimiento mayor que el del precio del suelo y de la inversión de capital, cuestión que se percibe con más nitidez a partir de 1970, momento en el cual la agricultura deja de ser una actividad importante y se convierte en una rama de menos relevancia a nivel de la economía nacional, pero importante para los dueños de la tierra que se agencian una renta cada vez más alta, con lo que se corrobora el carácter rentista del sector agropecuario del país. Esto evidencia, también, que los dueños de la tierra exigen una porción creciente del excedente.

Comparación de tierras agrícolas de alta productividad con el mercado urbano: algunos ejemplos durante 1997

a) Las fuentes

Para abordar este punto se acudió a estudios realizados por la Procuraduría Agraria (Aguado y Hernández, 1997), en donde se pone de manifiesto una de las políticas que la Secretaría de Reforma Agraria viene haciendo desde hace varios años en el sentido de constituir inmobiliarias de tierras agrícolas que se convierten en tierras urbanas, o simplemente de tierras agrícolas que son vendidas para incorporarse al mercado urbano.

Por otra parte, se utiliza la información de los Fideicomisos Instituidos en Relación con la Agricultura (FIRA) en lo que a costos de producción e ingresos se refiere.

Debe señalarse que la información de FIRA es relevante puesto que esta institución procesa información de primera mano proveniente de las comunidades y, por otro lado, entrevista a productores que llevan cierto control en sus cuentas ya que están obligados a hacerlo porque es la única forma que FIRA pueda financiarles algún proyecto productivo.

b) Estudios de caso: estados con los que se trabajó

Los estados de los que hubo información disponible en la *Página Electrónica* de FIRA (2001) y que se relacionan con los estudios llevados a cabo por la Procuraduría Agraria son: San Luis Potosí, Coahuila, Sinaloa, Guanajuato y México. Esto es, se trabajó con una **muestra** de casos muy puntuales que representan el 15% de las entidades del país. De estas, todas, a excepción de San Luis Potosí, son importantes en las actividades agrícolas.

c) Los cultivos

Se recopiló información de distintos cultivos por lo que, haciendo a un lado sus especificidades técnicas y agronómicas, se redujo su información tal y como la presenta FIRA: en pesos y centavos. El cuadro a continuación expone cuáles fueron los cultivos que sirvieron de base para este trabajo y a qué estado pertenecen.

Cuadro 5. Estados y cultivos que sirvieron de base para el análisis

Estados	Cultivos
San Luis Potosí	chile, maíz
Coahuila	maíz, melón, sandía, vid,

	algodón, frijol, jitomate
Sinaloa	arroz, maíz, sorgo, soya
Guanajuato	brócoli, frijol, maíz, sorgo
México	maíz, papa

Fuente: Elaboración propia. Véase anexo metodológico.

d) Niveles de productividad de los cultivos seleccionados

Con la finalidad de demostrar que los cultivos seleccionados son representativos y de alta productividad, en el cuadro 6 puede verse el rendimiento de cada cultivo a nivel nacional comparándole con el rendimiento a nivel internacional.

Cuadro 6. Rendimiento promedio por cultivo seleccionado en 1997 (ton/ha)

Producto	Rendimiento promedio nacional	Rendimiento promedio internacional	Datos de FIRA
Chile	12.5		12.0 (S.L.P.), 5.5 (S.L.P.)
Maíz	2.3	4.1 (Mundial), 7.9 (EUA)	4.5 (Mex.), 7.5 (Gto.), 6.0 (Sin.), 6.0 (Coah.)
Melón	19.3		23.0 (Coah)
Sandía	18.6		25.0 (Coah.)
Vid	9.4		10.0 (Coah.)
Algodón	1.7		3.2 (Coah.)
Frijol	0.6	0.61 (Mundial) 1.65 (EUA)	2.0 (Gto.), 1.5 (Coah.)
Jitomate	26.8		25.0 (Coah) 55.0 (S.L.P.)
Arroz	4.1	3.7 (Mundial) 6.8 (EUA)	4.5 (Sin.)
Soya	1.5	2.0 (Mundial) 2.5 (EUA)	2.0 (Sin.)
Brócoli			10.0 (Gto.)
Sorgo	3	1.4 (Mundial) 4.2 (EUA)	8.5 (Gto.), 5.5 (Sin.)
Papa	20.9		25.0 (Mex.)

Fuente: Elaboración propia en base en INEGI (1997-2000); Zedillo (2000); FIRA (*Página Electrónica*).

Podemos percatarnos que los niveles de rendimiento son más altos que la media nacional y en algunos casos se acercan o son mayores a la productividad internacional. Esto evidencia la calidad de la tierra.

e) Los precios de la tierra agrícola frente al mercado urbano. La situación en cinco estados durante 1997

Ubicación de los predios agrícolas estudiados. Los terrenos agrícolas fueron seleccionados por su alta productividad como se vio atrás y por su buena ubicación cercana a conglomerados urbanos importantes. En el siguiente cuadro se agrupan los lugares escogidos para realizar el análisis.

Cuadro 7. Ubicación de las tierras agrícolas seleccionadas por estado y municipio: 1997

Estado	Municipio
San Luis Potosí	Villa de Ramos y San Luis Potosí
Coahuila	Torreón
Sinaloa	Culiacán y Navolato
Guanajuato	Irapuato y León
México	Toluca, San Felipe del Progreso, Ixtlahuaca

Fuente: Elaboración propia con datos de FIRA, *Página Electrónica*, mayo, 2001.

Como se puede apreciar, en prácticamente todos los casos las tierras tienen una excelente ubicación ya que están cerca de municipios importantes, en cabeceras municipales o en capitales estatales.

Ubicación de las tierras urbanas. Para esta información se tomaron en cuenta los estudios realizados por la Procuraduría Agraria en lo que a Proyectos Inmobiliarios se refiere (Aguado y Hernández, 1997). En el siguiente cuadro se expone la entidad y el municipio al que pertenecen estas tierras urbanas.

Cuadro 8. Ubicación de las tierras urbanas por estado y municipio: 1997

Estado	Municipio
San Luis Potosí	San Luis Potosí
Coahuila	Torreón
Sinaloa	Mazatlán y Culiacán
Guanajuato	Irapuato
México	Cuautitlán, Huixquilucan y Toluca

Fuente: Elaboración propia con información de Aguado y Hernández, 1997.

Precio de la tierra rural y urbana. Los precios estimados en los dos ámbitos reflejan las grandes disparidades y desigualdades entre una zona y otra.

Es evidente, sin lugar a dudas, que el precio de las unidades urbanas es, por mucho, más alto que el de los predios agrícolas. De ahí que los productores prefieran en un momento dado vender o rentar su tierra ya que los beneficios que obtendrán son bastante más elevados en el mercado urbano que en el agrícola. El cuadro 9 revela las diferencias entre uno y otro tipo de tierra, sacando también a la luz las diferencias porcentuales entre ambos precios.

Cuadro 9. Precios promedio de la tierra por ha. Promedio rurales y urbanos: 1997 (precios corrientes)

Estado	Precio de la tierra agrícola	Precio de la tierra urbana	Diferencia porcentual a favor del precio de la tierra urbana
San Luis Potosí	17,500.00	110,685.00	532
Coahuila	12,900.00	41,750.00	224
Sinaloa	25,000.00	50,100.00	100

Guanajuato	39,000.00	192,500.00	393
México	22,500.00	920,000.00	3988

Fuente: Elaboración propia con base en Aguado y Hernández; FIRA, *Página electrónica*.

Resulta plausible que la diferencia es casi abismal, de tal suerte que si sabemos que se está hablando de tierras agrícolas altamente productivas (incluso a niveles internacionales), la posibilidad de enfrentar al mercado urbano de tierras en condiciones de competitividad es casi nula, ya que los superbeneicios que se generarían no sería posible obtenerlos en las actividades propiamente agrícolas.

Ganancias y Rentas Agrícolas vs. Rentas Urbanas. Durante 1997, en las entidades investigadas, se observa que en San Luis Potosí, Coahuila y estado de México, la ganancia agrícola es mayor que la renta de la tierra por escaso margen; en tanto que en Sinaloa y Guanajuato la renta es superior a la ganancia. Esto es interesante porque lleva a la reflexión de que en estados fundamentalmente agrícolas, como Guanajuato y Sinaloa, la renta obtenida es mayor a la utilidad.

Por otra parte, la renta urbana (precio de la tierra urbana multiplicado por la tasa de interés vigente) tuvo el siguiente comportamiento: la renta generada en tierras urbanas es bastante más considerable que la renta agrícola. En el cuadro 10 podrá observarse de qué manera se comportan las ganancias, las rentas agrícolas y las rentas urbanas.

Cuadro 10. Ganancias y rentas agrícolas vs. renta urbana durante 1997 (precios corrientes)

Estado	Ganancia agrícola	Renta de la tierra agrícola	Renta de la tierra urbana	Diferencia a favor de la renta urbana
San Luis Potosí	4,645.00	3,572.00	22,591.00	19,019.00
Coahuila	8,800.00	2,633.00	8,521.00	5,888.00
Sinaloa	600.00	5,102.00	10,225.00	5,123.00
Guanajuato	3,213.00	7,960.00	39,289.00	31,329.00
México	4,800.00	4,592.00	187,772.00	183,180.00

Fuente: Cálculos nuestros en base a Aguado y Hernández (1997); FIRA. La tasa de interés utilizada fue la tasa de interés interbancaria promedio de 1997=20.41%.

Del cuadro anterior se deduce que la renta de la tierra agrícola es mayor o está muy cercana a la ganancia agrícola (cuestión que es congruente con lo que ocurre a nivel internacional, cf. Foladori, 1992); para el agricultor resulta más favorable vender o rentar su tierra ya que las sobreganancias son bastante más estimulantes que si vendiera o explotara agrícolamente sus terrenos.

Tierras agrícolas y urbanas en 2006

- Los estados con que se trabajó fueron: Veracruz, México, Hidalgo, Jalisco, Michoacán, Nayarit y Guanajuato. Esto nos da una muestra de alrededor del 20% de las entidades del país.
- Cultivos. En el siguiente cuadro se observa el estado y el cultivo con que se trabajó:

Cuadro 11. Estados y cultivos visitados

Estado	Producto
Veracruz	Piña
México	Papa
Jalisco	Maíz blanco
Michoacán	Azúcar
Nayarit	Frijol
Guanajuato	Sorgo

Fuente: Investigación de campo.

- c) Precios de las tierras agrícolas frente al mercado urbano: En el cuadro a continuación se aprecia el estado y el municipio rural de donde se obtuvo la información.

Cuadro 12. Estados y municipios visitados

Estado	Municipio
Veracruz	Papantla
México	Zumpango
Jalisco	Zapopan
Michoacán	Uruapan
Nayarit	Tepic
Guanajuato	Irapuato

Fuente: Investigación de campo.

- d) Localización de las tierras urbanas: Las zonas urbanas ubicadas se encuentran exactamente en los mismos estados y municipios.
- e) Precios de la tierra rural y urbana: En el cuadro 13 puede verse con precisión el nivel de los precios de las tierras rurales y de las urbanas de las zonas estudiadas, lo que evidencia diferencias sumamente grandes entre uno y otro tipo de tierras. En la esfera de la competencia en el mercado de tierras a donde también confluyen tierras urbanas, las ubicadas en el sector rural no resisten el embate de aquellas. Es por ello que las diferencias en términos porcentuales y en dinero son altísimas, cuestión que indica que si el productor se viese en la disyuntiva de seguir produciendo o de rentar o vender su parcela para que fuera trabajada con fines urbanos, haría esto último.

Cuadro 13. Precios promedio de las tierras por ha. Promedios rurales y urbanos: 2006 (precios corrientes)

Estado	Municipio	Precio de la tierra agrícola (\$/ha)	Precio de la tierra urbana (\$/ha)	Diferencia porcentual a favor del precio de la tierra urbana
Veracruz	Papantla	500,000	8,500,000	1,700
México	Zumpango	2,500,000	6,400,000	256
Jalisco	Zapopan	170,000	510,000	300

Michoacán	Uruapan	650,000	11,760,000	1,809
Nayarit	Tepic	300,000	6,000,000	2,000
Guanajuato	Irapuato	1,300,000	10,000,000	769

Fuente: Elaboración propia en base a investigación de campo. Puede observarse las grandes diferencias entre los precios de la tierra urbanos y los rurales. En condiciones de competitividad es evidente que los campesinos preferirán vender sus tierras que seguirlas cultivando.

f) Ganancias y rentas agrícolas y urbanas en 2006: las ganancias reflejan los niveles de rentabilidad de la tierra y las rentas son el producto del precio del suelo multiplicado por la tasa de interés vigente en ese momento. Véase el cuadro 14.

Cuadro 14. Ganancias en rentas agrícolas y urbanas: 2006 (Precios corrientes)

Estado	Ganancia agrícola	Renta de la tierra agrícola	Renta de la tierra urbana	Diferencia a favor de la renta de la tierra urbana (en %)	Diferencia a favor de la renta de la tierra urbana (en pesos corrientes)
--------	-------------------	-----------------------------	---------------------------	---	--

Veracruz	442,066	35,550	604,350	1,700	568,800
México	217,600	177,750	455,040	256	272,290
Jalisco	15,820	12,100	36,260	300	24,160
Michoacán	746,736	46,215	836,135	1,809	789,920
Nayarit	8,075	21,330	426,600	2,000	405,270
Guanajuato	104,181	92,430	711,000	769	618,570

Fuente: Elaboración propia con datos de la investigación de campo. i = Tasa de interés 7.11 (mayo de 2006).

Es importante observar que los estados visitados cumplen una función agrícola importante. Es por ello que las ganancias agrícolas están por arriba de la renta de la tierra agrícola. Es decir, para el productor, en términos exclusivamente agrícolas, resulta más beneficioso producir que rentar su tierra. Sin embargo, al meter la tierra agrícola en la esfera de la competencia del mercado de tierras, tanto urbano como agrícola, el productor tiene la posibilidad de decidir por rentar o vender su tierra para que sea utilizada en actividades no agropecuarias.

Conclusiones

Se puede considerar que la teoría de la renta, con matriz en la teoría del valor-trabajo, tiene capacidades heurísticas que contribuyen a explicar el comportamiento del mercado de tierras rurales, por el contrario el enfoque neoclásico se queda en la superficie del fenómeno, privilegiando su afán descriptivo, hecho que a pesar de sus evidentes limitaciones se traduce en políticas públicas impulsadas desde organismos supranacionales y dócilmente aplicadas por el gobierno mexicano.

A pesar de presentar un comportamiento irregular, los precios de la tierra tendencialmente caen en el lapso comprendido entre 1930-2000. Sin embargo es importante diferenciar dos etapas: a) la comprendida entre 1930-1980 en donde el comportamiento de los precios del suelo estaban fuertemente vinculados a la productividad del trabajo en la agricultura, ya que esta era una rama fundamental de la economía mexicana y, b) la comprendida de 1980 y 2000, en donde la productividad del trabajo del sector agrícola tiene un comportamiento negativo y en el cual el mismo perdió importancia en el contexto de la economía nacional.

En lo que respecta a la inversión de capital en el suelo agrícola se puede considerar que en forma global está prácticamente no ha crecido, mostrando en la última década del período en análisis una pequeña pero sensible caída.

En lo que se refiere a la renta de la tierra, en el período en análisis en el período comprendido entre 1930-1960 su crecimiento fue casi nulo. Presentándose una recuperación de 1960 a 1980, teniendo una de sus expresiones en el auge del desarrollo urbano del país, volviéndose a estancar de 1980 a 2000.

Nota metodológica

1. Se tomó el valor o precio de la tierra que viene en los *Censos Agrícolas, Ganaderos y Ejidales* de 1930 a 1970 (SPP, 1979).
2. Para completar la serie a 1997, se procedió de la siguiente forma: se tomaron como base los aumentos de precios en consumo intermedio, inversión pública federal, inversión fija bruta de capital fijo y consumo de capital fijo del sector agropecuario, obteniendo un promedio ponderado de aumento en los precios, el cual fue aplicado año con año al valor de la tierra de 1970. Este criterio tiene sustento ya que, de alguna manera, las inversiones de capital en la tierra ayudan a su valorización y, por ende, al incremento de su precio (Salinas, 1994; Zedillo, 2000; Nafinsa, 1974; Banco de México, 1967 y 1980).
3. El deflactor utilizado fue el índice nacional de precios al consumidor, cuyo año base es 1968=100, realizando los cambios de año base correspondientes para poder completar las serie hacia atrás (1930) y hacia adelante (2000) (Nafinsa, 1974 y Zedillo, 2000).
4. La tasa de interés vigente fue la tasa representativa más alta y/o la promedio que, sobre todo, entre 1930 y 1980, se encontraba en el mercado financiero, para después aplicar la tasa de interés interbancaria promedio hasta 2000 (Ibíd.).
5. Para la elaboración del índice de precios de los alimentos nos basamos en el índice existente del costo de alimentación entre 1930 y 1970, para posteriormente aplicar los aumentos porcentuales del índice nacional de precios al consumidor por objeto del gasto, en este caso alimentos. Obviamente, se realizaron los cambios correspondientes a los años base, ya que para este índice se tomó como año base 1954=100, y se igualó a 1968=100.

BIBLIOGRAFÍA

Banco de México, Acervos de capital y cuentas consolidadas de la nación: 1950-1967. Banco de México, 1968.

Banco de México, Producto interno bruto y gasto. Cuaderno 1970-1979. Banco de México, México, 1980.

Calva, José Luis, La disputa por la tierra. La reforma del artículo 27 y la nueva ley agraria. Fontamara, México, 1993.

Carrera, Jaime, El estudio de mercado de tierras en Guatemala, Serie Desarrollo Productivo núm. 73. CEPAL, Santiago de Chile, diciembre de 1999.

Carter y Mesbah, "Can market mitigate the exclusionary aspects of rapid agroexport growth?", World Development, vol. 21, 1993.

Carter y Salgado, "Land market liberalization and the agrarian question in Latin America", in Alan de Janvry, et al. (eds.), Access to land, rural poverty, and public action, Oxford, Oxford Press University, 2001.

Carter y Zegarra, "Land markets and the perspective of rural poverty: postliberalization policy options", en Rural poverty in Latin American, ed. Ramón López y Alberto Valdés, Wahington, EUA, 1997.

Concheiro, L. et al., Mercado de tierras en México, UAM-FAO, Roma, Italia. 1995.

de Janvry, A. et al. (eds.), Access to land, rural poverty, and public action, Oxford, Oxford Press University, 2001.

Deininger y Feder, "Land institutions and policy reforms, in de Janvry, A. et al. (eds.), Access to land, rural poverty, and public action, Oxford, Oxford Press University, 2001.

Delahaye, O., Renta y mercado de la tierra agrícola: algunas indicaciones de los casos venezolano y chileno. Disponible en la página electrónica de la FAO. <http://www.fao.org/sd/SPdirect/LR96/delahaye.htm>1997.

Díaz, M. et al., El marco jurídico e institucional del mercado de arrendamiento de tierras en América Latina. FAO, Roma, Italia. 2002. Versión electrónica disponible en: <http://www.fao.org/Regional/LAmerica/prior/desrural/tenencia/pdf/marjuri.pdf>

Echeverría Rubén, "Un creciente interés en lograr mercados de tierras rurales más efectivos", en Políticas Agrícolas: los mercados de tierras rurales en América Latina. REDCAPA, Colombia, 2000.

Edel, Matthew (1975) "Marx's theory of rent: urban applications" Housing and class in Britain Conference of Socialist Economists, London.

Escalante, Roberto, El mercado de tierras en México, Serie Desarrollo Productivo núm. 110. CEPAL, Santiago de Chile, noviembre del 2001.

FIRA, Página Electrónica en: <http://portal.fira.gob.mx/>. Consultada en mayo del 2001.

Foladori, Guillermo "El papel del suelo en el desarrollo rural en los últimos 20 años. Reflexiones para América Latina", en Investigación Económica núm. 202. UNAM, México, octubre-diciembre 1992.

Harvey, David, Los límites del capitalismo y la teoría marxista. FCE, México, D.F. 1990.

Herrera, Adriana, Mercados de tierras en América Latina: su dimensión social, Página Electrónica de la FAO, marzo de 1996.

Kautsky, Karl, La Cuestión Agraria. Progreso, Moscú, 1976.

Lipietz, Alain, El capital y su espacio. Siglo XXI Editores, México, D.F. 1986.

Marx, Carlos, El Capital, Siglo XXI Editores. México, D.F. 1984.

Marx, Carlos, Historia crítica de las teorías de la plusvalía. Brumario, Argentina, 1974.

Muñoz, J., Rural land markets in Latin American: evidence from four case studies (Bolivia, Chile, Honduras and Paraguay), mimeo., Washington, EUA, 1993.

Muñoz, Jorge, Los mercados de tierras rurales en Bolivia, Serie Desarrollo Productivo núm. 61, Santiago de Chile, octubre de 1999.

NAFINSA, La economía mexicana en cifras. NAFINSA, México, 1974.

Palacio Muñoz, Víctor H., La teoría de la renta de la tierra: una propuesta para el caso urbano. UACH-CIESTAAM, México, 2000.

Palacio, Víctor H., Las tierras agrícolas de alta productividad frente al mercado de tierras urbano. 2002. Laberinto (Filosofía, política y economía) Num. 10. octubre. Versión electrónica en: <http://laberinto.uma.es/lab10/productividad.htm>

Platteau, Jean-Philippe. The free market is not readily transferable : reflections on the links between market, social relations, and moral norms — Namur : Fac. Univ. Notre-Dame de la Paix. Fac. des Sciences Economiques et Sociales, November 1991.

Robles, Mario, Notas para el análisis de la teoría de la renta del suelo en las corrientes marxistas actuales, mimeo, 1987. Ponencia presentada en el Encuentro 1 - Procesos de Valorización del Suelo Urbano. (Seminario "Política y Ciudad"). Fecha: 25, 26 y 27 de junio de 1987

Salgado, Ramón, coord. 1994. El mercado de tierras en Honduras. Tegucigalpa: Centro de documentación de Honduras, POSCAE-Wisconsin.

Salinas de Gortari, Carlos, Anexo estadístico del sexto informe de gobierno. Presidencia de la República, México, 1994.

Samuelson y Nordhaus, Economía. McGraw Hill, España, 2002.

Secretaría de Programación y Presupuesto, Manual de estadísticas básicas. Sector agropecuario y forestal, tomo II, ed. SPP, México, 1979.

Smolka y Furtado, Recuperación de plusvalías en América Latina: alternativas para el desarrollo urbano. Eurelibros, Chile, 2001.

Stringer y Lambert, A profile of land markets in rural Guatemala. Land Tenure Center, Universidad de Wisconsin, EUA, 1989.

Tejada, Angela y Peralta, Soraya, Mercados de tierras rurales en la República Dominicana, Serie Desarrollo Productivo, núm. 76. CEPAL, Santiago de Chile, mayo del 2000.

Valenzuela, José, "Paul Samuelson sobre el método", en Ensayos sobre teoría económica. UAM, México, D.F. 1992.

Vogelgesang, Frank, "Tierra, mercado y Estado", en Políticas Agrícolas, Número especial.: "Los mercados de tierras rurales en América Latina". REDCAPA, Colombia, 2000.

Zedillo Ponce de León, Ernesto, Anexo estadístico del sexto informe de gobierno. Presidencia de la República, México, 2000.

Zegarra Méndez, Eduardo, El mercado de tierras en el Perú, Serie Desarrollo Productivo núm. 63, ed. CEPAL, Santiago de Chile, noviembre de 1999.

* Se considera inversión en caminos, ferrocarriles, construcciones, obras y equipos de riego, maquinaria, implementos y ganado.
