



# LAS TIERRAS AGRÍCOLAS DE ALTA PRODUCTIVIDAD FRENTE AL MERCADO DE TIERRAS URBANO

Víctor H. Palacio Muñoz\*

## INTRODUCCIÓN

En este trabajo se pretende demostrar la viabilidad de la teoría del valor-trabajo, en lo que a la renta del suelo se refiere, para analizar, comprender e interpretar la problemática agrícola en tierras altamente productivas y de qué manera se enfrentan al mercado urbano.

Primeramente, se plantean algunos elementos conceptuales que sirven para el análisis; posteriormente se pasa revista a las fluctuaciones del precio de la tierra agrícola, la inversión en el sector, la renta y las ganancias agrícolas; finalmente, se lleva a cabo una confrontación entre tierras agrícolas de alta productividad muy cercanas a complejos urbanos de importancia con la finalidad de establecer las disparidades y desigualdades en el ámbito urbano-rural

## 1. ALGUNOS ELEMENTOS CONCEPTUALES

El hecho de pensar en valores y precios de mercado supone que aquellas ramas o actividades económicas que se encuentran en mejor condiciones, estarán en capacidad de quedarse con una ganancia extraordinaria. Esto ocurre precisamente al confrontar labores agrícolas con ramas industriales, comerciales y de servicios (incluyendo, claro está, las actividades inmobiliarias).

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.

### 1.1 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).

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.

### 1.2 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., lo que interesa es cómo el monopolio sobre la propiedad privada

---

\* Profesor-Investigador del Doctorado del CENTRO DE INVESTIGACIONES ECONÓMICAS, SOCIALES Y TECNOLÓGICAS DE LA AGROINDUSTRIA Y LA AGRICULTURA MUNDIAL. UNIVERSIDAD AUTÓNOMA CHAPINGO.



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 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 las fábricas, bodegas, bancos, comercios, viviendas, hospitales, escuelas, centros de recreación, etc., en el ámbito 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, en este caso tierra urbana, sirve de soporte material para la producción y circulación de mercancías, para la valorización del capital y del territorio (Palacio).

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.

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

### **1.3 El papel de la competencia.**

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).

Si observamos el crecimiento de la mancha urbana podemos percatarnos 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).

### **1.4 La tierra urbana como elemento de inversión del capital.**

Para llevar a cabo inversiones de capital en las tierras urbanas se requiere partir de la consideración de que existe una relación significativa entre el propietario de la tierra y los productores 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 constructoras).

Apreciar a la tierra 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 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).

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).

### **1.5 La formación del precio en el suelo urbano.**

Al hablar del precio del suelo 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).

En nuestro caso, refiriéndonos al suelo urbano (aparezca éste como edificios, terrenos, etc.), podríamos decir que si sabemos que la tierra por sí misma no tiene valor, entonces al comprar o vender un 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, 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).

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

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

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 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 urbana, dando paso a las nuevas tierras que se incorporan en dicho mercado, como tierras reguladoras del precio general de mercado (Palacio).

Ahora bien, aquí habría que hacer la siguiente precisión: los precios de los predios urbanos 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).

## **2. COMPORTAMIENTO DEL PRECIO DEL SUELO AGRÍCOLA**

El comportamiento del precio de la tierra 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. Sin embargo, no es así. En el siguiente cuadro se presenta la tendencia del precio de la tierra en el periodo de estudio. 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 a 1997, 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: 1930-1997 (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
1990-1997	-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, se comprende también 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: 1930-1997 (incremento porcentual decenal)**

AÑOS	PRODUCTIVIDAD
1930	-
1940	38.4
1950	64.3
1960	55.2
1970	44.1
1980	13.2
1990	10.4
1997	-1.7

Fuente: Elaboración propia. Ver nota metodológica



Ahora bien, el hecho de que el precio de la tierra haya bajado gradualmente de 1970 a 1997, se atribuye a la pérdida de importancia de la actividad agrícola en el país, lo que llevó a un incremento en la venta y renta de la tierra por parte de los productores.

### 3. 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, casi 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: 1930-1997 (TMCA)

PERIODO	TMCA
1930-1940	-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.

### 4. 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, o 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).

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.

---

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

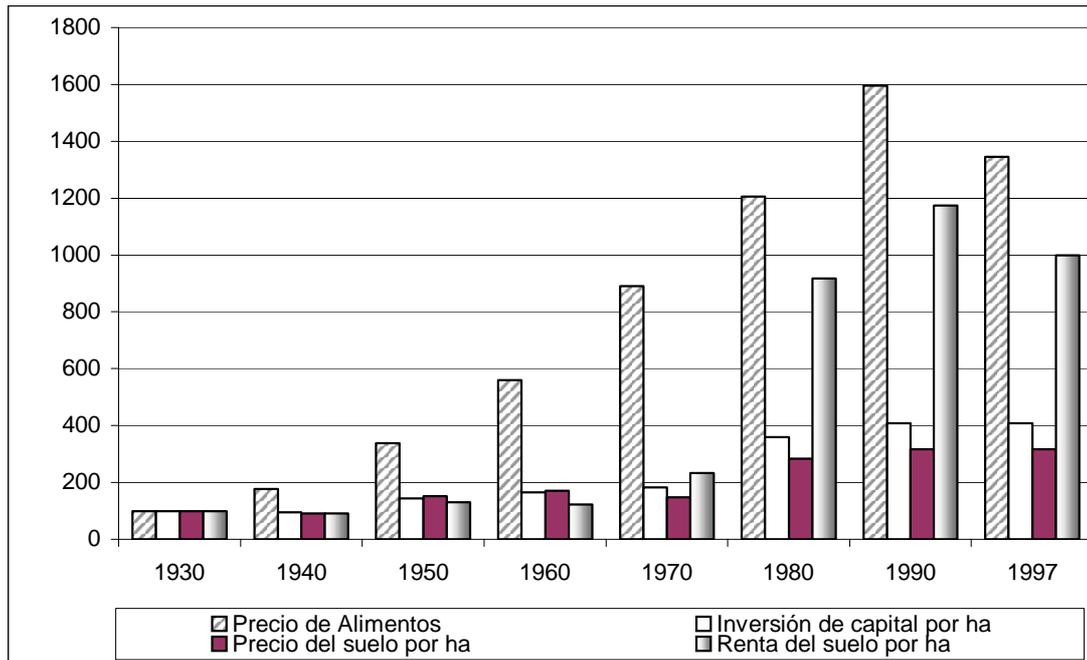


En el siguiente cuadro, se presenta el avance promedial anual de la renta del suelo por hectárea.

CUADRO 4. RENTA DEL SUELO EN MÉXICO: 1970-1997 (a precios de 1968).

AÑOS	TMCA
1930-1940	-0.8
1940-1950	3.2

**ÍNDICES DE LOS PRECIOS DE ALIMENTOS, PRECIOS DEL SUELO, INVERSIÓN DE CAPITAL Y RENTA DEL SUELO: 1930-**



1950-1960	-0.6
1960-1970	5.6
1970-1980	11.4
1980-1990	2
1990-1997	-2.2

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 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.

Fuente: Elaboración propia. Véase anexo metodológico.

## 5. 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.

En la gráfica se percibe claramente que el precio de los alimentos es una variable con un crecimiento sostenido, a excepción del lapso 1990-1997, 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.

## **6. LA CONFRONTACIÓN DE TIERRAS AGRÍCOLAS DE ALTA**

### **PRODUCTIVIDAD CON EL MERCADO URBANO: ALGUNOS EJEMPLOS**

#### **DURANTE 1997**

##### **6.1 Las fuentes.**

Para abordar este punto se acudió a estudios realizados por la Procuraduría Agraria (Aguado y Hernández), 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.

##### **6.2 Estudios de caso: estados con los que se trabajó.**

Los estados de los que hubo información disponible en la Página Electrónica de FIRA 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.

##### **6.3 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.



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

El cuadro a continuación expone cuáles fueron los cultivos que sirvieron de base para este ensayo y a qué estado pertenecen.

PRODUCTO	PRODUCTIVIDAD NACIONAL	PRODUCTIVIDAD 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.)

Fuente: Elaboración propia. Véase anexo metodológico.

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. (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.)

**CUADRO 6. PRODUCTIVIDAD POR CULTIVO SELECCIONADO EN 1997 (TON/HA).**

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

#### 6.4 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 la productividad de cada cultivo comparativamente con la productividad nacional e internacional.

Podemos percatarnos que los niveles de productividad 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.



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

### 6.5.1 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 del 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.

### 6.5.2 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).

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**

<b>ESTADO</b>	<b>MUNICIPIO</b>
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.



### 6.5.3 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.

Resulta plausible que la diferencia es casi abismal, de tal suerte que si sabemos que se está hablando de tierras agrícolas altamente productivas (incluso

**CUADRO 9. PRECIOS PROMEDIO DE LA TIERRA POR HA PROMEDIO RURALES Y URBANOS: 1997 (precios corrientes)**

ESTADO	PRECIO DE LA TIERRA AGRICOLA	PRECIO DE LA TIERRA URBANA	DIFERENCIA PROCENTUAL 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 Aquado y Hernández; FIRA, *Página Electrónica*.

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 serían posible obtenerlos en las actividades propiamente agrícolas.

### 6.5.4 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 AGRICOLAS VS. RENTA URBANA DURANTE 1997 (precios corrientes)**

ESTADO	GANANCI A 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



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); 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.

### **CONCLUSIONES**

- a) La teoría de la renta, desde el punto de vista de la teoría del valor-trabajo, es válida para el análisis concreto de los mercados urbano-rurales de la tierra.
- b) Hasta 1970, los precios de la tierra agrícola estaban en función de productividad de la tierra. A partir de ese año la agricultura comienza a perder importancia y, por tanto, el precio del suelo también.
- c) La inversión en el sector agropecuario se ha tornado en un elemento prácticamente inexistente.
- d) La renta del suelo crece en forma importante en los años de fuerte urbanización en el país (los sesenta y setenta), para después declinar.
- e) En el trabajo se demuestra de manera fehaciente que las tierras agrícolas altamente productivas, bien ubicadas y con niveles de rentabilidad aceptable, tienden a desaparecer en la medida en que el mercado urbano ofrece mejores opciones de ganancias a los dueños y/o inversionistas del campo. Los niveles de renta urbana están muy por encima de las ganancias y rentas agrícolas. ■

### **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.
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.
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 la serie hacia atrás (1930) y hacia adelante (1997).
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 1997.
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**

- AGUADO HERRERA, E. Y HERNÁNDEZ Y PUENTE, F., “Tierra social y desarrollo urbano: experiencias y posibilidades”, en *Estudios Agrarios* núm. 8, julio-sep de 1997, México, ed. Procuraduría Agraria.
- BANCO DE MÉXICO, *Página Electrónica*, mayo del 2001.



- BANCO DE MÉXICO, Producto interno bruto y gasto. *Cuaderno 1970-1979*, ed. Banco de México, México, 1980.
- BANCO DE MÉXICO, *Acervos de capital y cuentas consolidadas de la nación: 1950-1967*, ed. Banco de México, México, 1967.
- EDEL, MATHEW, *Marx's theory of rent: urban applications, s/f.*
- IRA, *Página Electrónica*, 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, ed. UNAM, México, octubre-diciembre 1992.
- HARVEY, DAVID, *Los límites del capitalismo y la teoría marxista*, ed. Fondo de Cultura Económica, México, 1990.
- INEGI, *Anuario estadístico 1995*, ed. INEGI, México, 1996.
- MARX, CARLOS, *El Capital*, ed. siglo XXI, México, 1984.
- NAFINSA, *La economía mexicana en cifras*, ed. NAFINSA, México, 1974.
- PALACIO MUÑOZ, VÍCTOR H., *La teoría de la renta de la tierra: una propuesta para el caso urbano*, ed. UACH-CIESTAAM, México, 2000.
- ROBLES, MARIO, *Notas para el análisis de la teoría de la renta del suelo en las corrientes marxistas actuales*, mimeo, 1987.
- SALINAS DE GORTARI, CARLOS, *Anexo estadístico del sexto informe de gobierno*, ed. Presidencia de la República, México, 1994.
- SECRETARÍA DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO, *Manual de estadísticas básicas. Sector agropecuario y forestal*, tomo II, ed. SPP, México, 1979.
- ZEDILLO PONCE DE LEÓN, ERNESTO, *Anexo estadístico del sexto informe de gobierno*, ed. Presidencia de la República, México, 2000.