



GOBIERNO DE

CHILE

OFICINA DE ESTUDIOS Y
POLÍTICAS AGRARIAS

La tierra agrícola en Chile: valor y expectativas para un mercado en desarrollo

Marcelo Silva Ramírez

Agosto de 2010

CHILE
POTENCIA ALIMENTARIA Y FORESTAL

**La tierra agrícola en Chile:
valor y expectativas para un mercado en desarrollo**

Marcelo Silva Ramírez

Publicación de la Oficina de Estudios y Políticas Agrarias – Odepa
Ministerio de Agricultura

Director y Representante Legal
Gustavo Rojas Le-Bert

Se puede reproducir total o parcialmente, citando la fuente

Odepa
Teatinos 40 Piso 8
Fono: 397 3000 – Fax: 3973044
Casilla 13.320 Correo 21 – Código Postal 6500696
www.odepa.gob.cl
Santiago de Chile

LA TIERRA AGRÍCOLA EN CHILE: VALOR Y EXPECTATIVAS PARA UN MERCADO EN DESARROLLO

PRESENTACIÓN

En este artículo se analiza el mercado de la tierra, primero desde una perspectiva teórica e institucional, y luego, para el caso de Chile, con relación a funcionamiento, dificultades y desafíos, factores determinantes del valor del recurso y niveles de precios observados, esto último como una señal de escasez de este recurso productivo en nuestro país. En el análisis de la realidad nacional, el autor se basa en los resultados de dos estudios¹ recientemente ejecutados por encargo de la Oficina de Estudios y Políticas Agrarias del Ministerio de Agricultura (Odepa).

TEMARIO

- I. Introducción.
- II. Marco institucional y derechos de propiedad.
- III. El mercado de tierras en Chile:
 1. Acceso a la tierra en la pequeña agricultura.
 2. Determinantes y evolución del precio de la tierra agrícola.

Reflexión final.

¹ «Valor de la tierra agrícola y sus factores determinantes», 2009. Departamento de Economía Agraria de la Pontificia Universidad Católica de Chile.
«Acceso a la tierra en la agricultura familiar campesina como factor de desarrollo», 2009. Centro Latinoamericano para el Desarrollo Rural, RIMISP.

I. INTRODUCCIÓN

Cómo funciona un mercado² y cuál es su grado de desarrollo, determinarán si la asignación del recurso y los precios de transacción son los deseados desde el punto de vista de la sociedad en su conjunto. Es por ello que, entre otras acciones, detectar fallos de mercado, identificar externalidades negativas y observar irregularidades en el comportamiento de los precios, son tareas imprescindibles cuando se tiene como fin último maximizar el bienestar social.

La teoría económica condiciona el buen funcionamiento de los mercados a elementos tales como: homogeneidad del producto (condición de mercados perfectos), movilidad de recursos, existencia de un gran número de vendedores y compradores, y agentes racionales e informados que maximicen su utilidad.

La tierra, como bien que se puede transar, tiene características particulares que la distinguen de un bien económico común. En primer lugar, se debe considerar que es un bien primario que se utiliza como factor de producción; por tanto, su valor dependerá del potencial beneficio que a partir de él pueda alcanzarse. Ese potencial beneficio o utilidad depende a su vez de los mejores usos que puedan darse a la tierra, que, debido a su alto grado de heterogeneidad³, pueden ser muy distintos y con diferentes niveles de rentabilidad. La tierra, además, tiene un valor cultural que impacta directamente en la dinámica del mercado, pues impone una barrera a la expansión de la oferta (principalmente en la venta de terrenos) por parte de aquellos que son dueños de este activo, y un costo adicional al momento de formarse el precio de oferta. Por el lado de la demanda (compra y arriendo), la valoración responde principalmente a consideraciones de carácter económico, pues quienes buscan poseer o acceder a un terreno agrícola tienen como horizonte incorporarse a un nuevo negocio y maximizar la utilidad de la actividad productiva.

Con relación a lo que se debería esperar de un mercado de la tierra, Vogelgesang (1998) rescata tres elementos que la literatura ha destacado. Éstos son: 1) asignación eficiente de la tierra como factor primario de la producción agrícola; 2) dispersión del riesgo y 3) distribución equitativa del recurso. Comentamos a continuación cada una de estas expectativas.

La primera responde al principal argumento a favor de un mecanismo de libre mercado y, en el caso de la tierra, se observa cuando la usa quien más valor le asigna, lo que desde una perspectiva racional debería corresponder al mejor uso desde el punto de vista económico-productivo. La segunda da cuenta de la posibilidad de poseer un activo seguro en períodos de inestabilidad. En ese sentido, es un instrumento que da seguridad a quien lo posee.

Por último, la distribución más equitativa del recurso no es una consecuencia directa de los mercados; de hecho, un mercado podría generar mayor desigualdad cuando presenta imperfecciones, tales como pocos actores en el mercado e información asimétrica. Entonces, se debe entender esta expectativa como una característica deseable; sin embargo, difícil de alcanzar

² Entendemos el mercado como un proceso de asignación de recursos en que demandantes y oferentes interactúan dentro de un marco institucional por todos aceptado.

³ La tierra posee valor en la medida de sus atributos, y estos atributos son disímiles a lo largo de un territorio. Los resultados del estudio PUC (2009), comentado más adelante, confirman esta condición.

cuando no existe la voluntad de detectar las fallas de mercado e implementar los incentivos adecuados para que quienes quieran participar del negocio agrícola puedan tener un acceso al recurso más expedito y con precios competitivos⁴.

Para Chile, así como para otros países de la región, el diagnóstico que entrega la literatura acerca del desarrollo, profundidad y funcionamiento de los mercados de la tierra, dista de los mercados competitivos y eficientes descritos por la teoría económica⁵. No tan sólo son las características propias del bien transado las que impiden alcanzar asignaciones óptimas, sino también la ausencia de institucionalidad bien diseñada, las dificultades de acceso al financiamiento y la informalidad en la tenencia de la propiedad.

II. MARCO INSTITUCIONAL Y DERECHOS DE PROPIEDAD

A partir de las investigaciones realizadas, y como una respuesta de la propia teoría económica, los derechos de propiedad bien establecidos son una condición necesaria para el funcionamiento efectivo de los mercados de tierra, por lo que su regularización sería un elemento clave para que el mercado cumpla su rol como buen asignador de los recursos.

A propósito, Soto (2005) afirma que el funcionamiento del mercado de la tierra en América Latina falla por la ausencia de seguridad jurídica para la propiedad privada: *«Aquellas comunidades que no tienen sus tierras claramente demarcadas ni con títulos de propiedad, se sienten amenazadas por el aumento de la presión sobre la tierra y la actividad comercial. La inseguridad jurídica, además, reduce el valor de la tierra y, frecuentemente, atrae la atención de inversionistas dispuestos a especular con los mayores niveles de riesgo»*.

Con relación a esta temática, Bauer (2003) comenta: «La seguridad legal es uno de los principales propósitos de los sistemas de títulos de tierra. El título es el reconocimiento formal del derecho de propiedad. Los sistemas de títulos aumentan la cantidad de información legal y técnica que existe acerca de la tierra, lo que reduce la incertidumbre».

Respecto a la titulación y al rol del Estado, Vogelgesang (1998) atribuye a este último las tareas de asegurar el marco jurídico/legal/institucional formal que permita definir los derechos de propiedad, establecer los derechos dentro del marco legal, facilitar las transferencias de estos derechos de una persona o entidad a otra, recolectar y difundir información sobre la tierra y, finalmente, establecer reglas y procedimientos para solucionar disputas.

Existe un consenso amplio acerca de que el mercado de tierras necesita de un marco de reglas apropiadas para poder alcanzar un mayor dinamismo. Cuando los mercados carecen de la fuerza necesaria para contar con agentes bien informados y derechos de propiedad bien definidos, entonces la labor del Estado es generar los incentivos adecuados para que éstos se reorienten a lograr asignaciones óptimas desde el punto de vista de la sociedad.

⁴ Por «precios competitivos» se entiende aquellos que resultan de un mercado que opera sin poderes dominantes, sin externalidades y con simetría de información.

⁵ Factor común en estudios de caso para países latinoamericanos revisados por el autor de este informe.

A partir del trabajo de varios expertos, compilados en el libro «Mercado de tierras agrícolas en América Latina y el Caribe» (Tejo, 2003), texto en que se cubre muy bien la mayoría de los problemas que enfrentan los países de la región, en lo que se refiere a desarrollar mercados, se puede destacar lo siguiente:

- a. El mercado debe examinarse en un contexto más amplio, que incluya su relación con otros mercados y toda la dimensión constituida por las instituciones legales, jurídicas y políticas que rodean su funcionamiento.
- b. El acceso a la propiedad no es la única forma de elevar la eficiencia productiva y avanzar en el plano de la equidad social. En ese sentido, debe diferenciarse acceso a la propiedad y acceso a su uso.
- c. La tierra, como recurso mismo, tiene cada vez menos incidencia en la generación de riqueza. Conocimiento, tecnología y capacidades para gestionar los recursos productivos son elementos claves.

Los elementos antes mencionados dan cuenta de la complejidad y dinamismo al que está sometido el uso de este factor productivo, y se vendrían a sumar a las necesidades institucionales relacionadas a la seguridad legal de la tierra. Dicha complejidad debería ser capturada en las fórmulas que busquen favorecer el acceso a este bien y el buen uso del mismo.

III. MERCADO DE TIERRAS EN CHILE

1. Acceso a la tierra en la pequeña agricultura

Según la **Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación (FAO)**, la demanda de tierras y la inseguridad en la tenencia de las mismas siguen siendo obstáculos para propiciar la inversión y el crecimiento económico en el sector rural en la mayoría de los países de América Latina. Para este organismo, alcanzar la seguridad alimentaria y reducir en forma sostenida la pobreza requieren de una distribución equitativa y eficiente de la tierra y sus recursos, al igual que de un sistema jurídico que garantice los derechos de propiedad y usufructo según la legislación establecida.

Considerando lo anterior, para nuestro país resulta de gran interés obtener señales del grado de madurez del mercado de tierras en la agricultura familiar campesina; esto es, conocer la forma en que se relacionan la oferta y la demanda del recurso productivo en este estrato, identificar las barreras de acceso existentes y descubrir cómo el arriendo se constituye en una herramienta de distribución.

De acuerdo al estudio «Acceso a la tierra en la Agricultura Familiar Campesina (AFC) como factor de desarrollo» (RIMISP, 2009), en nuestro país el mercado se caracteriza por su bajo nivel de flexibilidad al momento de establecer relaciones comerciales; esto es, la gran mayoría de las transacciones se realizan siempre con las mismas personas y, en la mayoría de los casos, con familiares o conocidos. Otro aspecto que caracteriza la poca flexibilidad del mercado se refiere a las dificultades de desplazamiento que presentan los pequeños productores para buscar tierras fuera de la localidad en la cual residen. Lo anterior se demuestra en que la totalidad de los contratos se hacen en las mismas localidades.

El mayor dinamismo del mercado de tierras -concluye el estudio- se asocia a la existencia de contratos de arriendo por sobre contratos de compraventa. Y en cualquiera de los dos casos, el estudio muestra que una gran mayoría de los agentes que participan activamente en el mercado formalizan sus transacciones.

A partir de esta investigación se infiere que el mercado de la tierra en la pequeña agricultura es un mercado en el cual hay factores socioculturales que tienen una fuerte injerencia en su desarrollo y apertura. Por un lado, la tierra es considerada como un bien que permite asegurar subsistencia económica; por otro, constituye una fuente de reconocimiento social, político y cultural al interior de la comunidad campesina. La valoración de estos aspectos, no directamente económicos, llevaría a que en algunos casos los propietarios prefieran no vender sus tierras, optando por arreglos informales de arrendamiento o cesiones parciales.

Una observación interesante del estudio es que un predio en arriendo está asociado a mayores niveles de rentabilidad. Esto no resulta extraño, pues arrendar la tierra significa cierto nivel de planificación del negocio, lo que seguramente traerá consigo mejores resultados de la gestión y mejores niveles de utilidad. Quien arrienda parece tener una mejor medida de los riesgos involucrados y de los potenciales ingresos que quien es dueño de la tierra. De acuerdo a lo manifestado en los talleres regionales efectuados en este estudio, los agricultores que arriendan tierra lo hacen en función directa de la rentabilidad que esperan obtener y poseen plena conciencia de que los ingresos esperados deben cubrir el costo de arriendo de la tierra.

Con relación a la formalización de la propiedad, el estudio concluye que los programas de titulación de tierras no necesariamente tienen un efecto inmediato, natural y de forma similar en los diversos grupos de beneficiarios, ya que en ello influye la heterogeneidad de los mismos y el contexto macroeconómico en el cual esos programas tienen lugar.

Cuando se quiere conocer los factores que influyen en el valor de la tierra en la AFC, a partir de los casos analizados en este estudio⁶, se concluye que la variable de mayor significación es la disponibilidad de agua de riego, como proporción del predio bajo riego. La segunda variable en importancia en la fijación del precio de la tierra en la AFC tiene relación con el capital humano. Para los casos estudiados, se prueba una relación significativa entre el nivel educacional y los valores de arriendo. Esto se podría interpretar como que, a mayor nivel educacional, la tierra se destina a rubros más rentables, lo que a su vez se traduce en un mayor nivel de precios. Este último hallazgo es interesante y da cuenta de la importancia de los agentes bien informados en el proceso de desarrollo de mercados eficientes.

Para los autores del estudio, hay dos acciones que se deben emprender para activar los mercados y hacerlos más transparentes y flexibles. Ellas son: focalizar programas y proyectos de fomento productivo hacia el segmento de agricultores que busca acceder a mayor superficie de tierra, incluida la opción de arriendo, y fomentar programas de regularización de títulos de propiedad y de derechos de agua. Esto permitiría, además, internalizar formalmente los atributos de la tierra en el precio de transacción.

⁶ El estudio de RIMISP analiza los casos de cuatro comunas de las regiones del Libertador Bernardo O'Higgins y del Bío Bío. El tamaño de la muestra es de 120 pequeños productores.

Los hallazgos anteriores están en sintonía con otras investigaciones, en el sentido de que se deben entregar incentivos al arriendo de tierras y apoyar financieramente a aquellos que utilizan esta modalidad como parte de su negocio.

En nuestro país, quien arrienda un terreno y solicita un crédito no puede acceder a los mismos montos y tasas que un propietario, pues, al no constituirse el predio en una garantía, el deudor pasa a ser un sujeto de alto nivel de riesgo. Otra dificultad es que, al ser la mayoría de los contratos de arriendo a un año, se limita el financiamiento a actividades de corto plazo, tales como el cultivo de especies anuales. Una salida a este problema serían las garantías personales, pero esta alternativa resulta inviable para muchos productores. Aún más, bajo esta condición son muy pocas las instituciones bancarias que están dispuestas a poner dinero en manos de productores no propietarios de la tierra que explotan.

Existen estudios de caso previos en donde ya se releva el arriendo como un factor clave en el funcionamiento del mercado de tierras. Es así como en el estudio denominado «Arrendamiento de tierras en América Latina: una alternativa de acceso a la tierra para los pobres rurales» (Díaz, 2002) se estudiaron los casos de cuatro países de la región, incluido Chile. En él se da cuenta de que, para todos los casos, los cultivos para los cuales se arrienda la tierra son bastante especializados y con un buen potencial de rentabilidad. Sin embargo, contrasta con lo anterior la poca claridad respecto a los deberes y derechos de las partes (arrendador y arrendatario) y de los mecanismos de resolución en caso de incumplimiento de contratos. Se hace necesario, entonces, revisar si esta situación se ha modificado, pues a la luz de los antecedentes más arriba expuestos es de vital importancia entregar incentivos a la opción de arriendo como una forma de activar el mercado de la tierra en la pequeña agricultura.

2. Determinantes y evolución del precio de la tierra agrícola

Las particularidades que presenta la tierra como bien o factor productivo se reproducen también en la formación de su precio. Al ser éste un bien inmóvil, no reproducible y durable, su valor representa también el de un activo que permite la reserva de valor, en el sentido que experimenta aumentos y caídas de precio como resultado de cambios en las expectativas de los agentes económicos respecto de cambios de la futura productividad del terreno.

Un segundo elemento tiene que ver con que, en la agricultura, la tierra es un recurso productivo de usos y tecnologías múltiples, lo que arroja distintos niveles de productividad y rentabilidad. Si se considera que su valor debería ser el reflejo de los potenciales beneficios de la actividad que en ella se desarrolle, es esperable que los valores que ésta puede tener a lo largo del territorio nacional sean muy heterogéneos⁷.

⁷ Bauer (2003) reconoce la dificultad de valorar la tierra, pues en ella está presente no sólo un factor de producción y un activo financiero, sino también una fuente de empleo y el reflejo de políticas públicas que impactan directamente en su precio.

La heterogeneidad del recurso mismo y, por lo tanto, de su valoración, es precisamente lo que concluye un estudio reciente desarrollado por el Departamento de Economía Agraria de la Pontificia Universidad Católica de Chile⁸ (PUC) para Odepa. Los resultados que arroja el informe indican que el valor de la tierra aumenta al disminuir el tamaño del predio, frente a la presencia de construcciones y tecnología de riego, y de acuerdo a la menor distancia a centros urbanos. Respecto de las aptitudes de los predios, los resultados muestran que aquéllos con aptitud frutal tienen en promedio un mayor valor, mientras que en los predios con aptitud forestal el valor de la tierra es menor. Por otro lado, los resultados obtenidos al incorporar las macrozonas indican que las zonas Norte, Centro y Sur presentan un mayor valor de la tierra que los predios ubicados en la zona Centro-Sur⁹, a pesar de estar incluida en ésta la Región de O'Higgins.

Por otro lado, la tasa de cambio de densidad comunal tiene un efecto positivo sobre el valor de la tierra agrícola, debido a la creciente escasez de suelos para el crecimiento urbano. Los resultados referentes a los distritos agroecológicos muestran que los predios ubicados en el distrito «Valle» presentan un mayor valor de la tierra que aquéllos en «Secano».

En la tabla 1 se muestran los datos a nivel nacional en el período 1999-2008, con un precio promedio para el período analizado de 332 UF/ha y una desviación estándar de 439 UF/ha. El valor máximo encontrado a nivel nacional fue de 4.562 UF/ha y el valor mínimo, de 5,8 UF/ha.

Tabla 1. Estadística descriptiva a nivel nacional del precio de la tierra						
Valor de la tierra (UF/ha)	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Media	351,1	373,7	342,7	254,6	329,9	303,5
Desviación estándar	420,3	560,4	443,0	336,8	509,2	426,1
Valor máximo	2.331,5	4.561,7	3.126,6	2.089,3	4.422,3	4.200,0
Valor mínimo	6,3	6,5	6,2	6,5	6,2	5,9
<i>Continuación:</i>						
Valor de la tierra (UF/ha)	2005	2006	2007	2008	1999-2008	
Media	339,9	303,6	351,2	390,3	332,5	
Desviación estándar	390,1	353,8	473,5	453,8	438,8	
Valor máximo	2.523,3	2.673,0	4.273,4	4.193,5	4.561,7	
Valor mínimo	5,8	5,9	6,1	7,3	5,8	
Fuente: Estudio Odepa-PUC, 2009.						

⁸ «Valor de la tierra agrícola y sus factores determinantes». Economía Agraria PUC (2009). En este estudio se utiliza como indicador de precios de transacción el precio de oferta más bajo publicado para un predio.

⁹ «Norte», corresponde a las regiones de Atacama y Coquimbo; «Centro», a la Metropolitana y Valparaíso; «Centro-Sur», a las regiones de O'Higgins, del Maule y del Bío Bío, y «Sur», a las regiones de la Araucanía, Los Ríos y Los Lagos.

A partir de la información de precios que se entrega en el estudio de la PUC y la base de datos que construye Odepa para el año 2009¹⁰, se elabora un índice de precios de la tierra (IPT) con año base 1999¹¹. Los resultados se muestran en la tabla 2. Se puede ver que la evolución del precio de la tierra es claramente de alza, y a partir de 2006 los cambios experimentados en el precio de la tierra superan la inflación medida a través del IPC. Esto significa que, después de ese año, la tierra comienza a experimentar alzas reales y sostenidas, alcanzando un índice 170 en 2009. Otra interpretación de la serie es que, mientras el precio de la canasta básica en Chile aumentó 40% en promedio en el período 1999-2009, el precio de la tierra lo hizo en 70%. Este último porcentaje es explicado, principalmente, por el crecimiento del precio experimentado a partir del año 2007.

Tabla 2. Relación IPC – IPT		
Año	IPT	IPC
1999	100	100
2000	112	104
2001	106	108
2002	79	110
2003	109	113
2004	101	115
2005	115	118
2006	108	122
2007	128	127
2008	155	139
2009(*)	170	141

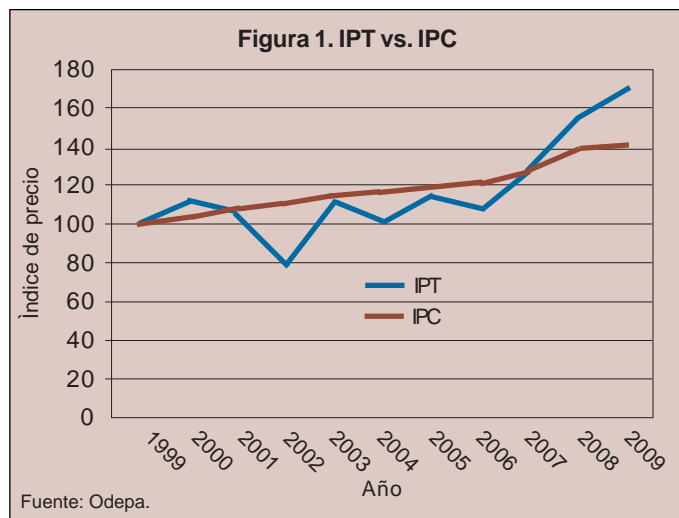
Fuente: Odepa sobre la base de datos de estudios INE y Odepa-PUC (2009).
* Cifra preliminar.

En la figura 1 se puede observar más claramente la evolución del precio de la tierra respecto del IPC y el momento en que este índice es superado por el IPT.

El comportamiento irregular, a la baja, del precio de la tierra agrícola observado entre 1999 y 2004 contrasta con el alza sostenida a partir de dicho año. Una explicación que da el estudio se refiere al hecho de que hasta 2004 el precio de la tierra se habría visto afectado por la crisis asiática. En Chile, la crisis asiática del año 1998 generó una reducción en la demanda de los productos exportables a los mercados asiáticos, lo que impactó negativamente en el potencial económico de la tierra. Es una tesis interesante, pero se debe considerar también que, debido a la multiplicidad de factores que determinan el valor de la tierra, las consecuencias reales de una crisis en este mercado son de difícil pronóstico, más aún cuando se tiene que los precios de oferta en 2009 experimentaron un alza respecto del año anterior, en medio de una crisis financiera (2008-2009).

¹⁰ Cifras preliminares

¹¹ El índice IPT construido, tal como el IPC, se calcula a partir de valores nominales en pesos corrientes.



Si bien este tipo de shocks internacionales impactan negativamente la demanda, existen otros factores que podrían impedir caídas bruscas en los precios y, finalmente, revertir la tendencia negativa.

No obstante, el precio promedio real (en UF, tabla 1) observado en el período de estudio ha sido relativamente estable en comparación con los precios nominales¹². La alta desviación estándar da cuenta de la heterogeneidad del valor, y es lo que se observa al desagregar los precios por región y temporada, y por distrito agroecológico, en las tablas 3 y 4, respectivamente.

¹² Para una revisión de los precios nominales por región, provincia y comuna hasta noviembre de 2009, consultar en sitiodo internet de Odepa: www.odepa.gob.cl

Tabla 3. Promedio del precio unitario (UF/ha) según región y semestre (1999-2008)			
Región	Semestre 1	Semestre 2	Promedio anual
	Enero-junio	Julio-Diciembre	
Atacama	289,8	271,1	282,7
Coquimbo	208,8	208,7	208,7
Valparaíso	593,5	521,9	560,7
Región Metropolitana	706,5	647,2	680,9
Libertador Bernardo O'Higgins	399,3	369,8	387,1
Maule	182,1	184,0	182,9
Bío Bío	165,7	191,5	179,7
Araucanía	222,8	160,4	190,5
Los Ríos	272,0	194,7	246,9
Los Lagos	213,1	169,8	191,8
Total	351,0	310,0	332,5

Fuente: Estudio Odepa -PUC, 2009.

Tabla 4. Valor de la tierra (UF/ha) según región y distrito (1999-2008)								
Región		Distrito					Cordillera o precordillera	Total
		Valle	Secano	Cerro o isla	Desierto	Ñadi		
III	Atacama	260,00	206,99		270,77		387,66	282,73
IV	Coquimbo		191,75				276,73	208,75
V	Valparaíso	713,14	431,38				599,28	560,02
XIII	Metropolitana	750,84	418,59				647,93	680,90
VI	Libertador Bernardo O'Higgins	429,84	165,91	471,20			475,67	387,10
VII	Maule	179,75	114,95				239,86	182,94
VIII	Bío Bío	183,78	176,77				143,87	179,66
IX	Araucanía	185,93	192,28				197,52	190,51
XIV	Los Ríos	324,85	169,23	342,72			208,01	246,95
X	Los Lagos	214,06	116,91	130,88		184,53	237,24	191,78
	Total	381,53	261,10	313,94	270,77	184,53	304,24	332,19

Fuente: Estudio Odepa -PUC, 2009.

Cuando se observa la evolución regional de los precios en el período 1999-2008, se encuentra una tendencia menos marcada y una alta volatilidad intertemporal. Destacan las regiones de Maule y Araucanía como zonas que marcan una tendencia al alza. Por otro lado, al realizar el ejercicio de calcular precios ponderados por superficie, el estudio arroja precios más bajos¹³ y una muy alta variación (entre los distintos años) en la mayoría de las regiones estudiadas.

La base de datos construida en este estudio, así como su actualización por parte de Odepa, permitirá tener un panorama de la escasez del recurso en nuestro país, así como también descubrir irregularidades que se pueden estar dando en los mercados de determinadas zonas del territorio nacional. Es así como este estudio permitió, en 2009, detectar, a través del análisis de la evolución de los precios, la presencia de elementos inusuales en la formación de precios de la tierra en la Región de la Araucanía¹⁴.

REFLEXIÓN FINAL

La presión urbana y la demanda creciente por alimentos podrían estar detrás de una tendencia al alza en los precios de la tierra a nivel mundial, la que, como se vio en este artículo, también se empieza a reflejar con fuerza en Chile. Esta situación de escasez, sumada a dificultades en el acceso a la propiedad y al uso de la tierra, a restricciones de financiamiento, al peso de los factores culturales y a la escasa información, son elementos que conviene tener en cuenta a la hora de emprender acciones correctivas, para asegurar eficiencia y, por lo menos, no reproducir desigualdades a través de poner barreras (por acción u omisión) a aquellos que intentan acceder al uso de la tierra a través del mercado.

¹³ Es un resultado esperable, pues, tal como se demuestra en el mismo estudio, el tamaño del predio es una variable inversamente proporcional al precio medio por hectárea. Entonces, al hacer el ejercicio de ponderar, se está dando mayor importancia a predios con precios más bajos.

¹⁴ En Nazif, I. y Silva, M. (2009), «El precio de la tierra en la Región de la Araucanía».

REFERENCIAS

Bauer, C. (2003). «Activos líquidos: derechos de aguas, mercados de aguas y consecuencias para los mercados de tierras rurales». Libro «Mercados de tierras agrícolas en América Latina y el Caribe», Cap.III: 85-122.

Centro Latinoamericano para el Desarrollo Rural, RIMISP.(2009). «Acceso a la tierra en la agricultura familiar campesina como factor de desarrollo». Estudio encargado por Odepa.

Díaz, M.; González, M.; Macours, K.; Molina, J. y Robles, H. (2002). «Arrendamiento de tierras en América Latina: ¿Una alternativa de acceso a la tierra para los pobres rurales?» Documento de la Oficina Regional de la FAO para América Latina y el Caribe.

Nazif, I. y Silva, M. (2009). «El precio de la tierra en la región de la Araucanía». Artículo publicado en el sitio de internet institucional de Odepa.

Pontificia Universidad Católica de Chile, PUC. (2009). «Valor de la tierra agrícola y sus factores determinantes». Estudio encargado por Odepa.

Soto, R. (2005). «El precio de mercado de la tierra desde la perspectiva económica». Documento de la Unidad de Desarrollo Agrícola de la División de Desarrollo Productivo y Empresarial de Cepal.

Tejo, P. (2003). «Obstáculos en la activación de los mercados de tierras en la región». Libro «Mercados de tierras agrícolas en América Latina y el Caribe», cap. XIV: 433-447.

Vogelgesang, F. (1998). «Tierra, mercado y Estado». Informe técnico BID «Perspectivas sobre los mercados de tierras rurales en América Latina», cap. I: 14-29.