
Oscar Chaquilla

EL MERCADO DE TIERRAS AGRICOLAS*

En una economía de mercado, los propietarios de tierras agrícolas tienen el derecho al uso y a la disposición de ella, entendiéndose por disposición la libertad de enajenar, que es la potestad de transferencia, mediante la transacción de compra-venta o cesión del uso a través del arrendamiento, medianería o contratos de pastoreo. Libertad que puede ser ejercida, en un momento del tiempo, lugar y a favor de quien lo desee el propietario.

La legislación agraria peruana, a través de un conjunto de instrumentos legales, ha limitado la libertad de enajenación de tierras agrícolas. Dichos instrumentos habrían congelado el mercado de tierras, principalmente durante el proceso de reforma agraria de los gobiernos de Belaúnde (1964-1968) y Velasco (1969-1975), con el espíritu de evitar las concentraciones intolerables de tierra (latifundio) y, por otro lado, las excesivas fragmentaciones derivadas de las reparticiones de pequeñas propiedades (minifundio) por sucesión hereditaria informal.

Del análisis legal sobre las restricciones de compra y venta de tierra efectuado por Guillermo Figallo (1989), se deduce que la normatividad del Estado peruano impide la libertad de enajenación de la propiedad de las tierras; por lo tanto, habría desaparecido el mercado de compra y venta de tierras agrícolas. En este estudio se pretende explorar esta realidad mediante el análisis de información secundaria contenida en la Encuesta Nacional de Hogares Rurales (ENHR). A pesar de las prohibiciones sobre la compra y venta de tierras, se asume la existencia de un mercado de tierras que ha cobrado dinamismo después del proceso de reforma agraria, en forma similar a los diversos mercados de la economía informal. Esta hipótesis contribuiría a modificar el enfoque del debate en torno a la tenencia, propiedad, tamaño, arriendo, compra y venta de tierras agrícolas.

* Las ideas y planteamientos contenidos en este artículo son propios del autor y no representan el criterio del Instituto Interamericano de Cooperación para la Agricultura.

Para verificar el planteamiento propuesto se ha recurrido a analizar la base de datos de la ENAHR, archivo que contiene información captada en el período agosto de 1983 a julio de 1984, con una cobertura de todo el país consistente en una muestra de 5,004 hogares rurales entrevistados, que proporcionaron información sobre transacciones de tierras.

DEMANDA POR TIERRAS AGRICOLAS

La presión sobre la tierra es muy alta en los hogares rurales del país. Actualmente el 72.5 % de las explotaciones agropecuarias (EA)¹ posee tierras de pequeña extensión (0.1 a 5 Hás.), lo que corresponde al 12% de las tierras cultivadas y pastos naturales. En consecuencia, la agricultura peruana se sustenta predominantemente en los minifundios; éstos, además de su reducida área, tienen restricciones en la calidad de los suelos, disponibilidad de agua, técnicas de producción, capitalización y cercanía a los mercados (Eguren, 1987). Por otro lado, el crecimiento demográfico y la conformación de nuevos hogares sin tierra originan una gran presión por este escaso recurso.

Este conjunto de factores ha creado las condiciones para que surjan requerimientos adicionales de tierra, generándose de este modo la demanda por nuevas tierras agrícolas. Si por un lado existe demanda por tierras y por otro la legislación agrícola prohíbe la compra y venta de tierras, quiere decir que la demanda por este recurso se canaliza por vías no convencionales, como son las transacciones hechas al margen del mercado formal², caracterizadas por la ausencia de títulos legales sobre la propiedad y sobre las transacciones. Los estudios de la ENAHR confirman que sólo el 32.5 % de las explotaciones agropecuarias contestó que poseen títulos de propiedad (Eguren, 1987), sin precisar detalles sobre las cantidades y las formas como se han originado los derechos de propiedad.

Compra de tierras agrícolas

La ENAHR ha considerado un conjunto de *items* relacionados con la compra de tierras, los que señalan la cantidad de tierras, el número de compras realizadas y el valor de las transacciones en el período 1976-1983. Al mismo tiempo, en la determinación de los dominios o ámbitos de muestreo se ha diferenciado los hogares rurales denominados "con productor" de aquellos "sin productor" agropecuario. En el primer caso, por

1. EA son terrenos cuya superficie considera un mínimo de 1,000 m², aprovechados total o parcialmente para la producción agropecuaria, sin consideración de la ubicación ni el régimen de tenencia.
2. Que podrían denominarse "transacciones en la penumbra", por efectuarse al margen de la legislación que prohíbe su comercialización.

lo menos uno de sus miembros se dedica a la actividad agrícola o pecuaria; en el segundo, ninguno de sus miembros se dedica a estas actividades.

El cuadro 1 presenta las respuestas a la pregunta formulada durante la entrevista: ¿ha comprado tierra usted o algún miembro de su hogar? La información está organizada por región natural según su dedicación a la actividad agropecuaria o no. Los casos indican que el 6.5 % (329) de hogares ha efectuado transacciones informales de tierras agrícolas en el período comprendido entre 1979 y 1983. La selva fue la región donde se registraron las mayores adquisiciones (3.1%), seguida de la costa (2.2%). Del total de hogares con respuestas positivas predominan las compras efectuadas por los hogares "con productor", con 295 casos (5.9%), en comparación a los hogares "sin productor", que han acumulado solamente 34 casos (0.6%). Quizá por tratarse de una actividad en el fondo ilegal y con menor vinculación a la agricultura, los encuestados del segundo grupo de hogares han podido limitar sus respuestas. Pero, aun así, ellas son lo suficientemente ilustrativas como para comprender que el mercado de tierras agrícolas abarca compradores fuera del sector agrícola.

Cuadro 1
Compra de tierras por región natural, 1979-1983

Región	Con productor			Sin productor			Muestra		
	Sí	No	Subtotal	Sí	No	Subtotal	Sí	No	Total
Costa Hogares	56	857	913	5	829	834	61	1,686	1,747
%	1.1	17.1	18.2	0.09	16.6	16.7	1.2	33.7	34.9
Sierra Hogares	98	889	987	12	471	483	110	1,360	1,470
%	2.0	17.8	19.8	0.2	9.4	9.6	2.2	27.2	29.4
Selva Hogares	141	1,040	1,181	17	589	606	158	1,629	1,787
%	2.8	20.8	23.6	0.3	11.8	12.1	3.1	32.6	35.7
Total Hogares	295	2,786	3,081	34	1,889	1,923	329	4,675	5,004
muestra %	5.9	55.7	61.6	0.6	37.8	38.4	6.5	93.5	100

Fuente: Elaborado con base a ENAHR.

Las magnitudes importantes de compra de tierras agrícolas reveladas en la muestra sustentan la hipótesis propuesta sobre la existencia de un mercado de tierras agrícolas con una cobertura nacional, a pesar de las limitaciones impuestas por la legislación agraria. La compra de tierras se manifiesta muy dinámica en la selva alta, ámbito cada vez más importante en el cultivo del arroz, maíz amarillo, café y recientemente soya y sorgo.

Las localidades que destacan son San Ignacio y Jaén, en Cajamarca; Bagua, en Amazonas; Tarapoto, Rioja y Moyobamba, en San Martín. Estas representan, en conjunto, el 1.7 % de la muestra (87 hogares). En segundo lugar resulta importante el dominio muestral selva alta central, representado por las localidades de Tingo María, en Huánuco; Oxapampa

y Villarrica, en Cerro de Pasco; Chanchamayo y Satipo, en Junín, y Quillabamba, en Cusco, alcanzando al 0.8 % de hogares rurales (39 casos).

En cambio, no sucede lo mismo en la sierra, donde las compras de tierras se efectúan con la misma intensidad a todo lo largo de esta región. Este comportamiento puede deberse fundamentalmente a las demandas o requerimientos adicionales de tierra por un segmento importante de propietarios minifundistas y de hogares sin tierra, en su mayoría con déficit de este recurso. En este sentido, los dominios de muestreo —sierra norte, sierra centro y sierra sur— reportan, respectivamente, 35 (0.7%), 37 (0.7%) y 38 (0.8%) casos de hogares que han adquirido tierras agrícolas. Además, en estos ámbitos los cultivos que predominan son papa, maíz amiláceo y frijol, con mayor vinculación al mercado de alimentos de consumo rural.

En la costa la demanda por este recurso en el período observado no expresa frecuencias considerables. El dominio muestral más importante es la costa sur, con 34 hogares rurales (0.7%), representados primordialmente por Arequipa y Tacna. Los cultivos más importantes en estos ámbitos son arroz, alfalfa y frutales.

El mayor dinamismo observado en la selva se puede atribuir al ambiente favorable propiciado por los proyectos de desarrollo agrícola y de colonización, donde destacan la apertura de la carretera marginal y la incorporación de cultivos ligados al consumo masivo (arroz) y a la agroindustria avícola (maíz amarillo duro, sorgo y soya).

El desempeño del mercado de tierras a nivel de todo el país presenta variabilidad en cuanto a su dinamismo y cobertura, pero en todos el común denominador que provoca su conducta es el grado de desarrollo del mercado de productos agrícolas, vinculados a alimentos de consumo masivo, agroindustria alimentaria y exportación.

Aunque la demanda de tierras agrícolas pareciera manifestarse en una proporción modesta (6.5% de hogares; ver cuadro 1), no se esperan transacciones con frecuencias y velocidades como las que se pueden apreciar en los mercados de bienes de consumo y servicios. Estos mercados requieren de un período importante de negociación; las razones que motivan su venta no ocurren cotidianamente; las transacciones se legitiman cuando los agentes del mercado son familiares, compadres o personas que tienen acceso a los mercados de intermediación. Requieren, además, de la formación de ahorros, o de la gestión de préstamos informales, que toma tiempo en hacerse realidad.

A la vez, la demanda adicional de tierras puede ser motivada cuando se mejoran algunas de las condiciones adversas limitantes, como serían la baja rentabilidad de las cosechas, los altos costos de producción, necesidades de mejoras en infraestructura agrícola (reparación de canales; recuperación de suelos salinos, anegados y erosionados; vías de acceso), así como ampliaciones de nuevas áreas agrícolas y seguridad en el campo.

Indagando por las oportunidades y frecuencias con que se han venido comprando tierras en el universo de hogares encuestados, sorprende encontrar que existen hogares que han efectuado compras en más de una

oportunidad. Esta tendencia es muy marcada en hogares “con productor” agropecuario, donde se ha encontrado casos en los que un mismo agricultor ha realizado hasta cuatro transacciones, aunque la mayoría de los productores han efectuado adquisiciones por una sola vez (ver cuadro 2).

Cuadro 2
Evolución y frecuencia de compra de tierras

Año	Con productor					Sin productor			Total
	1ra.	2da.	3ra.	4ta.	Subtotal	1ra.	2da.	Subtotal	
1976	30	3	2		35	3	1	4	39
1977	23	4	1		28	2	1	3	31
1978	40	10	2	1	53	4	1	5	58
1979	30	7	2	1	40	5		5	45
1980	34	10	2		46	7		7	53
1981	29	6			35	2		2	37
1982	29	3			32	3		3	35
1983	80	8	2		90	8		8	98
Total muestra	295	51	11	2	359	34	3	37	396

Fuente: Elaborado con base a ENAHR.

El total de 329 hogares rurales que efectuaron compras de tierras (véase cuadro 1) esconde el verdadero dinamismo de este mercado. Dado que algunos hogares tuvieron acceso a realizar adquisiciones en varias oportunidades, el número de compras efectivas alcanzaría hasta 396 transacciones, revelándose un 20 % adicional en el número originalmente detectado. Este fenómeno puede considerarse como formas primarias de acumulación en un contexto de diferenciación campesina.

Las frecuencias de compras de tierras del cuadro 2 permiten distinguir dos períodos de gobierno. El primero, que va desde 1976 a 1979, corresponde a la gestión de Morales Bermúdez; en ese período se reactiva el mercado de tierras, llegando al 43 % de las transacciones, lo que puede deberse al detenimiento y contramarcha de la reforma agraria iniciada en 1969 con el gobierno de Velasco. La segunda parte de la serie de la muestra alcanza los años de 1980 a 1983, que cubre la segunda administración de Belaúnde; este período pareciera presentar un mayor dinamismo de compra de tierras, alcanzando el 57 % de las transacciones captadas en la muestra.

El incremento de la actividad del mercado de tierras en la demanda, reflejado en la mayor frecuencia de compras, ha sido incentivado por las siguientes causales. Primero, en la Constitución Política del Perú de 1979 se ha condonado la deuda agraria a los beneficiarios de reforma agraria, medida con la que se levantó la condición de “reserva de dominio”

impuesta en las dos leyes de reforma agraria (de los gobiernos de Belaúnde y Velasco), que limitaban enajenar o gravar las tierras adjudicadas a los productores.

Del mismo modo, el decreto legislativo 02, de 1980, abre implícitamente el mercado de tierras, al considerar la posibilidad de cambio de la propiedad colectiva en propiedad individual privatizada y permitir la hipoteca de tierras. De este modo se dio inicio a las parcelaciones de las empresas asociativas en unidades familiares. Más adelante, la legislación sobre Proyectos Privados de Desarrollo Integral (PRIDI, 1981), cuya intención era la de promover la inversión privada en la agricultura, y el D.S. 029-AG de 1988, permiten el acceso de las sociedades anónimas a las tierras eriazas. Asimismo, el D.S. 022-AG, de 1986, abre la posibilidad de aumentar el límite de inafectabilidad de tierras. Así, entonces, se dan los primeros pasos hacia la liberalización del mercado de tierras (Figallo, F., 1989).

De acuerdo con las estimaciones de la ENAHR, en el medio rural existen 1,860 millones de hogares. En la base de datos de esta encuesta se vio que el 6.5 % de hogares rurales ha comprado tierras por lo menos una vez, lo que significa que a nivel nacional habrían ocurrido compras en muchísimos hogares rurales, con un número muy importante de transacciones por año.

Superficie de tierra comprada

El área sometida a las transacciones en el mercado de tierras, por el lado de las compras, totaliza 2,647 hectáreas en la muestra, de las cuales el 92 % corresponde a las adquisiciones de hogares rurales "con productor" agropecuario. Es decir, agricultores que han demandado tierra y tuvieron acceso a este recurso en un porcentaje significativo (ver cuadro 3). La mayor expresión regional del mercado en superficie agrícola corresponde a hogares de la selva (70%), seguido de la sierra (24%).

Cuadro 3
Superficie de tierra comprada por región natural
(Hectáreas)

Región	Con productor					Sin productor			Total	%
	1ra.	2da.	3ra.	4ta.	Subtotal	1ra.	2da.	Subtotal		
Costa	137.97	19.42			157.39	7.58		7.58	164.97	6
Sierra	602.48	18.47	2.09	4.0	627.04	11.32	1.06	12.38	639.42	24
Selva	1,390.41	184.83	78.05		1,653.29	171.60	18.00	189.60	1,842.89	70
Total muestra	2,130.86	222.72	80.14	4.0	2,437.72	190.50	19.06	209.56	2,647.28	100

Fuente: Elaborado con base a ENAHR.

En la selva la mayor demanda corresponde nuevamente a la selva alta norte rural, donde se ubican los departamentos de San Martín, Amazonas y Cajamarca, ámbitos en los que se han expandido los cultivos de arroz, maíz amarillo, café, soya y sorgo. También destaca en orden de importancia la selva alta centro rural, representada por los departamentos de Junín y Pasco, zonas productoras de cultivos tropicales ligadas a la exportación y al mercado de Lima, como son café y frutales, además de los cultivos anteriormente identificados.

En la sierra el mayor dinamismo del mercado de tierras ha privilegiado el sur, justamente en el trapecio andino, donde la presión por la tierra es muy alta por la proliferación del minifundio y el surgimiento de familias sin tierra.

Relacionando la superficie comercializada con el número de hogares que han intervenido en el mercado de tierras, se obtiene un promedio general de 6.7 hectáreas por compra. En cambio, a nivel de región natural los tamaños de área adquiridas por familia son, en promedio, 2.7 hectáreas en la costa, 5.8 en la sierra y 11.6 en la selva.

Es notorio el interés de hogares no dedicados a actividades agropecuarias por comprar tierras, lo que quiere decir que se estaría produciendo una movilidad de hogares sin tierra o dedicados a otras actividades hacia la agricultura, principalmente en la selva, porque sus productos están más vinculados a los centros urbanos. Por otro lado, las extensiones menores comercializadas han predominado en la costa y en la sierra. Esta característica hace notar que las inversiones en tierra son efectuadas por pequeños agricultores y minifundistas. De acuerdo con estos resultados preliminares, a nivel del país se habrían comercializado varios miles de hectáreas en el período considerado; si fuese así, el mercado de tierras sería importante y dinámico con respecto a la superficie de tierra enajenada.

La evolución de áreas compradas en el período 1976-1983 indica que el 63 % de la superficie corresponde al gobierno de Morales Bermúdez (1975-80), aunque en este período se efectuaron menor número de transacciones, lo que quiere decir que el mercado de tierras se caracterizó por lotes de mayor extensión (9.7 hectáreas, en promedio). Esta tendencia puede deberse a que en ese período había mayor capacidad adquisitiva y mayor disponibilidad de tierra *per capita*. En cambio, en el segundo gobierno de Belaúnde (1980-85), a pesar de haberse incentivado el mercado de tierras, el área comercializada alcanzó 37 % pero el número de transacciones fue mayor, predominando lotes de menor área (4.3 hectáreas).

Es necesario distinguir que el mayor dinamismo del mercado se dio con las primeras compras, así como que las extensiones más importantes han sido movilizadas en hogares con productores agropecuarios (ver cuadro 4).

Además, a medida que transcurre el tiempo el área promedio de los lotes comercializados tiende a reducirse. Si esta tendencia prosigue, es posible suponer que a través del mercado de tierras y de la transferencia de tierras de padres a hijos se está activando el minifundio. Esta modalidad de te-

nencia de tierra no es recomendable económicamente, y tampoco concuerda con la Constitución Política. Se avizora, entonces, un problema complejo que debería enfrentarse lo más pronto posible.

Cuadro 4
Evolución de la superficie de tierra comprada
(Hectáreas)

Año	Con productor					Sin productor			Total
	1ra.	2da.	3ra.	4ta.	Subtotal	1ra.	2da.	Subtotal	
1976	231.83	5.02	6.03		242.88	0.03	0.06	0.09	242.97
1977	267.87	12.00	5.00		284.87	4.00	18.00	22.00	306.87
1978	281.08	98.18	21.50	3.50	404.26	5.08	1.00	6.08	410.34
1979	631.63	48.00	17.50	0.50	679.63	39.25		39.25	718.88
1980	193.49	22.71	30.04		246.24	51.09		51.09	297.33
1981	114.22	1.45			115.67	20.20		20.20	135.87
1982	136.04	1.63			137.67	15.03		15.03	152.70
1983	292.70	33.73	0.07		336.50	55.82		55.82	382.32
Total muestra	2,130.86	222.72	80.14	4.00	2,437.72	190.50	19.06	209.56	2,647.28

Fuente: Elaborado con base a ENAHR.

Valor de las tierras compradas

En el cuadro 5 se observan los diferentes valores totales de las distintas compras, efectuadas en cada región natural y en las sucesivas oportunidades, expresados en intis constantes a julio de 1984. El monto de dinero movilizado fue importante, correspondiendo el 97 % a los hogares productores agropecuarios, en relación con la mayor superficie adquirida por este grupo. Esto ocurrió principalmente en la selva.

Cuadro 5
Valor de las tierras compradas por región natural
(Intis constantes a julio de 1984)

Región	Con productor					Sin productor			Total
	1ra.	2da.	3ra.	4ta.	Subtotal	1ra.	2da.	Subtotal	
Costa	1'140,515	371,238			1'511,753	45,685		45,685	1'557,438
Sierra	469,647	25,812	2,037	53,719	551,215	17,269	2,627	19,896	571,111
Selva	2'633,016	43,786	14,916		2'691,718	75,926	500	76,426	2'768,144
Total muestra	4'243,178	440,836	16,953	53,719	4'754,686	138,880	3,127	142,007	4'896,693

Fuente: Elaborado con base a ENAHR.

Es importante distinguir que los montos de mayor magnitud se han movilizado en la selva, y luego en la costa. Quiere decir que las tierras de la sierra se han valorizado a precios más bajos que en las demás regiones. En efecto, en la costa una hectárea de tierra se compró, en promedio, a I/. 9,940; en la selva, a I/.1,502, y en la sierra, a I/. 893. Es bastante probable que la gran variabilidad de los precios esté significativamente relacionada con los niveles de productividad de cada una de las regiones naturales, con su accesibilidad al mercado de productos agrícolas, y con las condiciones de inseguridad y violencia existentes en la sierra y selva.

El precio promedio general alcanzado durante las compras resulta de 1,850 intis por hectárea (ver cuadro 6); al mismo tiempo, se puede distinguir una gran variabilidad de los valores que han ido tomando en los diferentes años y en las sucesivas transacciones. En las estadísticas sobre los valores obtenidos es posible observar que desde 1976 hasta 1978 el mercado de tierras tuvo precios altos, como resultado, quizá, de la interrupción del proceso de reforma agraria, para luego descender en los años posteriores (1979 a 1981) y recuperarse en 1982 y 1983, hasta alcanzar los niveles iniciales.

Cuadro 6
Evolución del precio promedio de tierra comprada
(Intis constantes a julio de 1984 por hectárea)

Año	Con productor					Sin productor			Total
	1ra.	2da.	3ra.	4ta.	Subtotal	1ra.	2da.	Subtotal	
1976	3,030	2,306	262		2,946	430,000	29,967	163,311	3,006
1977	1,349	21,200	1,008		2,180	955	28	196	2,037
1978	3,761	55	14	15,265	2,761	1,530	829	1,414	2,741
1979	750	1,092	498	578	768	1,595		1,595	813
1980	2,408	634	23		1,953	688		688	1,736
1981	1,006	6,936			1,080	224		224	953
1982	2,234	2,591			2,238	120		120	2,029
1983	2,655	2,622	8,886		2,653	185		185	2,292
Total muestra	1,991	1,979	212	1,343	1,950	729	164	678	1,850

Fuente: Elaborado con base a ENAHR.

Esta oscilación es más notoria en hogares con productores agropecuarios, donde han ocurrido las mayores adquisiciones, alcanzando su valor más bajo en 1979. Desde 1980 en adelante comienza a retomar los valores anteriormente reportados, lo que puede deberse a los incentivos promovidos por el segundo gobierno de Belaúnde en favor de una apertura hacia el mercado de tierras, habiéndose favorecido la demanda con mejores precios por hectárea.

Elasticidad-precio de la demanda

Para la estimación de la elasticidad-precio de la demanda por tierra, y a efectos de reducir la variabilidad de las series de información correspondientes a los cuadros 4 y 5, estos valores han sido transformados a logaritmos de base e. De este modo fue posible estimar una curva de demanda simplificada, mediante una regresión lineal simple, ajustando las distintas cantidades de tierra comprada en función de los precios obtenidos. El resultado de este ejercicio ofrece una elasticidad precio de -0.51.

En primer término, el signo negativo de la elasticidad indica que la cantidad de tierra demandada por los hogares rurales está en relación inversa a los precios; esto es: a mayores precios, los agricultores están dispuestos a adquirir menor cantidad de tierra, y viceversa. En segundo término, el valor menor que uno indica función de demanda con elasticidad-precio "inelástica". Quiere decir que la demanda por tierra es relativamente poco sensible a los cambios en los precios; de otro modo, si el precio de la tierra varía en uno por ciento, las cantidades de tierra requeridas fluctúan en proporción menor a la unidad. La elasticidad-precio indica el grado de respuesta o de sensibilidad de los compradores frente a modificaciones del precio de la tierra agrícola.

OFERTA DE TIERRAS AGRICOLAS

La acción del Estado ha hecho que la ampliación de la frontera agrícola haya sido muy limitada y lenta. La modalidad más conocida son las irrigaciones de la costa, que tienen un largo período de maduración; en cambio, en la selva se han efectuado con más dinamismo a través de las colonizaciones. En consecuencia, fue escasa la tierra adicional disponible para ofrecer a los hogares rurales.

A pesar de estas restricciones en los hogares rurales encuestados, el mercado de tierras no sólo se caracterizó por la demanda de este recurso, traducida en las diversas compras efectuadas, sino también por haber ocurrido ofertas importantes concretadas en ventas. Las causas que los motivaron a vender sus tierras fueron: hogares que han tenido áreas muy reducidas y no ofrecen la capacidad de soporte a una familia rural; pérdida de la capacidad financiera para seguir produciendo; el cambio de actividad; las migraciones, y la inseguridad.

Venta de tierras agrícolas

En la ENAHR fue posible captar información al respecto, encontrándose que 2.6 % de la muestra (133 hogares de 5,004) había vendido sus tierras en por lo menos una oportunidad. También los hogares de productores agropecuarios son los más numerosos (62%) frente a los que no se

dedican a esta actividad. Nuevamente, en ambos grupos de hogares rurales las transacciones han predominado en la selva.

Observando la evolución de las frecuencias con que han venido ocurriendo, desde 1976 hasta 1983, se observa en ambos tipos de hogares rurales que las ventas han ocurrido hasta en cuatro oportunidades en algunas familias; de este modo el número de transacciones se ha incrementado a 146 casos, con predominio de transacciones realizadas en la primera oportunidad (ver cuadro 7).

Cuadro 7
Evolución y frecuencia de venta de tierras

Año	Con productor					Sin productor				Total
	1ra.	2da.	3ra.	4ta.	Subtotal	1ra.	2da.	3ra.	Subtotal	
1976	3				3	2			2	5
1977	5				5	4			4	9
1978	6				6	5			5	11
1979	9	1			10	3			3	13
1980	11	1	1		13	11	2	1	14	27
1981	5	1	1	1	8	3			3	11
1982	17	1			18	15	1		16	34
1983	26	1			27	8	1		9	36
Total muestra	82	5	2	1	90	51	4	1	56	146

Fuente: Elaborado con base a ENAHR.

Estos resultados hacen pensar en la considerable magnitud de venta de tierras, que se traducen en la vida cotidiana de los agricultores. Comparando los períodos de gobierno de Morales Bermúdez y Belaúnde, de 1976 a 1979 se han producido el 26% de las ventas, y de 1980 a 1983 el 74%, diferenciándose claramente el comportamiento del mercado, con un marcado dinamismo de oferentes de tierras a favor del segundo período de análisis.

Superficie de tierra vendida

La extensión comercializada a través de las ventas alcanzaron las 749 hectáreas (ver cuadro 8), de las cuales el 64 % corresponde a los hogares dedicados a la actividad agropecuaria. Nuevamente se reafirma la predominancia de áreas enajenadas en la selva, con el 62 %, seguida de la sierra con el 32 %. Esto significa que el dinamismo de las ofertas se ha hecho sentir en ámbitos de mayor actividad agrícola, con cultivos ligados al consumo masivo, así como en lugares de minifundio extremo, que estarían

perdiendo importancia como unidad productiva y, en consecuencia, optan por vender sus escasas tierras.

Cuadro 8
Superficie de tierra vendida por región natural
(Hectáreas)

Región	Con productor	Sin productor	Total	%
Costa	37.40	3.57	40.97	6
Sierra	225.35	18.03	243.38	32
Selva	216.85	248.02	464.87	62
Total muestra	479.60	269.62	749.22	100

Fuente: Elaborado con base a ENAHR.

En una comparación de la demanda y oferta de tierras agrícolas captadas en la ENAHR, se nota a primera vista que la demanda predomina sobre la oferta, tanto en el número de agentes que han intervenido en las transacciones como en la superficie comercializada (ver cuadro 9).

Cuadro 9
Balance de la demanda y oferta de tierra

Región	Demanda hogares	(1) (Hás.)	Oferta hogares	(2) (Hás.)	Balance hogares	(1-2) (Hás.)
Costa	61	164.97	21	40.97	40	124.00
Sierra	110	639.42	45	243.38	65	396.04
Selva	158	1,842.89	67	464.87	91	1,378.02
Total muestra	329	2,647.28	133	749.22	196	1,898.06

Fuente: Elaborado con base a ENAHR.

Por efectos de muestreo hay un predominio de la demanda por tierra, pero a nivel de todo el universo de hogares rurales estas fuerzas del mercado se equilibran. Lo más importante de este contraste es advertir que cuando las condiciones del mercado se hagan más transparentes (legislación y rentabilidad favorables) se advertirá una presión en la demanda; en cambio, la oferta estará condicionada a la lentitud en la habilitación o incorporación de nuevas áreas agrícolas.

Por otra parte, fue posible distinguir la evolución de la superficie de tierra comercializada en los distintos años que cubre la encuesta. En el

período comprendido entre 1976 y 1979 se ha vendido el 53 % de la superficie, y en el período 1980-1983 el resto, o sea 47 %. Esta situación permite observar etapas con distinto comportamiento: en el primer período el número de transacciones fue menor, con áreas de alrededor de diez hectáreas; en cambio, en el siguiente período los lotes vendidos fueron más numerosos, con extensiones de aproximadamente tres hectáreas (ver cuadro 10).

Cuadro 10
Evolución de la superficie de tierra vendida
(Hectáreas)

Año	Con productor	Sin productor	Total
1976	30.30	32.00	62.30
1977	205.70	6.55	212.25
1978	14.75	9.15	23.90
1979	45.52	54.02	99.54
1980	30.49	40.00	70.49
1981	16.55	27.75	44.30
1982	28.55	56.77	85.32
1983	107.74	43.38	151.12
Total muestra	479.60	269.62	749.22

Fuente: Elaborado con base a ENAHR.

Los tamaños de los lotes vendidos por región natural varían, en promedio: en la costa las áreas vendidas fueron muy pequeñas (cercas a dos hectáreas); en la sierra, de cuatro hectáreas, y en la selva de siete hectáreas. El promedio general a nivel nacional es de cinco hectáreas.

Valor de las tierras vendidas

Durante la encuesta se obtuvo información sobre los diferentes valores que han ido tomando las ventas de tierra, según las distintas regiones naturales, tal como se aprecia en el cuadro 11.

Los valores totales de ventas correspondientes a las sucesivas transacciones ocurridas en una a más oportunidades indican que se han movilizado por este concepto I/.1'177,599, a valores constantes a julio de 1984. De ellos, el 63 % representa a hogares con productores agropecuarios. En la selva y en la costa se alcanzaron los mayores montos (48% y 44%, respectivamente), en correspondencia al mayor número de casos y superficie del mercado con excepción de la costa. Las ventas alcanzaron, en promedio, un precio de I/.1,572 por hectárea; en cambio, en la costa se

logró vender a I/.12,632 la hectárea; en la selva en I/. 1,224, y en la sierra en I/. 373. Estos valores —nuevamente— están vinculados a las productividades de las mismas y a su accesibilidad al mercado, en forma similar a lo encontrado en la demanda.

Cuadro 11
Valor de las tierras vendidas por región natural
(Intis constantes a julio de 1984)

Región	Con productor					Sin productor				Total
	1ra.	2da.	3ra.	4ta.	Subtotal	1ra.	2da.	3ra.	Subtotal	
Costa	481,248				481,248	36,268			36,268	517,516
Sierra	28,748	1,209	63	29	30,049	59,565	1,281		60,846	90,895
Selva	344,486				344,486	221,972	1,124	1,606	224,702	569,188
Total muestra	854,482	1,209	63	29	855,783	317,805	2,405	1,606	321,816	1'177,599

Fuente: Elaborado con base a ENAHR.

Comparando los precios de compra y venta se nota que en el primer caso se lograron valores ligeramente más altos en la selva y sierra, fenómeno que indicaría que el valor de la tierra estaría más relacionado a la demanda, porque hubo mayor capacidad de pagar mejores precios.

Los diferentes valores que han ido tomando los precios en las sucesivas transacciones y en los distintos años hacen notar la gran variabilidad de los mismos, por la heterogeneidad de las tierras en cuanto a calidad, ubicación respecto a los poblados y mercados de productos agrícolas (ver cuadro 12).

Cuadro 12
Precio promedio de tierra vendida por año
(Intis constantes a julio de 1984, por hectárea)

Año	Con productor					Sin productor				Total
	1ra.	2da.	3ra.	4ta.	Subtotal	1ra.	2da.	3ra.	Subtotal	
1976	6,717				6,717	453			453	3,499
1977	62		1,008		62	794			794	305
1978	1,704				1,704	2,184			2,184	1,887
1979	3,817	749			3,767	367			367	1,922
1980	6,178	54	136		6,028	805	382	161	591	2,943
1981	2,687	41	41	41	2,352	2,276			2,276	2,304
1982	3,139	5,967			3,145	828	389		827	1,603
1983	1,220	233			1,211	1,898	274		1,883	1,404
Total muestra	1,799	402	66	41	1,784	1,252	409	161	1,194	1,572

Fuente: Elaborado con base a ENAHR.

Elasticidad-precio de la oferta

A partir de la información disponible sobre áreas y precios en las ventas de tierra es posible explorar el comportamiento de la oferta frente a variaciones del precio. Para facilitar la estimación de la curva de oferta, su elasticidad y reducir la variabilidad de las series de valores, las observaciones fueron transformadas a logaritmos de base e. El procedimiento de cómputo se efectuó a través de una regresión lineal simple, estimando una elasticidad-precio de la oferta igual a 0.5.

La elasticidad de la oferta indica que las cantidades vendidas de tierra agrícola están en relación directa con los precios que van formándose en el mercado. Explicado de otra forma, indica que cuando los precios son bajos se presentan pocos oferentes de tierra; en cambio, si los precios se hacen muy atractivos habrá mayor concurrencia en el mercado, al establecerse una relación directa entre ambas variables. Si la elasticidad toma valores menores que la unidad, describe funciones de oferta "inelásticas". Esto quiere decir que cuando los precios varían en 1 %, las cantidades de tierra disponibles para ser vendidas varían en un porcentaje menor que la unidad. Esta característica hace pensar que la oferta de tierra sería poco sensible frente a cambios en los precios.

ARRIENDO DE TIERRAS

La ENAHR no fue diseñada para captar información sobre arriendo; no, por lo menos, con el detalle mostrado para el caso de compra y venta de tierras. A pesar de ello, de las pocas preguntas incluidas se puede auscultar algunas características preliminares.

El cuestionario de la ENAHR referido a los arriendos ha sido formulado para captar información en un corte seccional del tiempo captado en el mismo momento de la entrevista; por lo tanto, no fue prospectivo para un período, como en el caso de compra y venta de tierras. En consecuencia, los valores recogidos abarcan solamente de agosto de 1983 a julio de 1984 (Figallo, G., 1989).

Los hogares rurales también incursionaron en la modalidad de arriendo para el acceso a la tierra con fines productivos. El cuadro 13 resume el número de hogares y la superficie de tierra que ha sido arrendada de otros hogares, y que representa el 4.2% de la muestra; la extensión promedio arrendada es de 1.5 hectáreas por hogar. En las regiones naturales la distribución del número de casos y tamaño de esta modalidad de tenencia parece ocurrir con poca variabilidad, quizá porque el mecanismo de negociación sea más simple, y es una modalidad complementaria del acceso a la tierra.

La información sobre el sistema de arriendos pareciera muy escasa, pero es lo suficientemente ilustrativa como para tomar conciencia de que está tan desarrollada como el mercado de tierras a nivel de todo el país,

aunque privilegia algunos ámbitos (Arequipa, Lambayeque, Puno, San Martín, Junín y Cajamarca).

Los arriendos de tierras son otra modalidad de tenencia de este recurso, que se adiciona a la compra y venta, para ampliar el acceso a tierra deficitaria requerida por los hogares rurales, cuando no disponen de áreas suficientes para las actividades de una familia rural y no están en condiciones de adquirirlos en el mercado. Por otro lado, existen hogares que prefieren arrendar sus tierras en vez de enajenarlas; de este modo continúan preservando su patrimonio y la tierra no cesa su función productiva. En caso contrario, habría disminución del área cultivada o pastoreada, afectando la producción.

Cuadro 13
Arriendo de tierras por región natural

Región	Arrienda de otros hogares	Arrienda a otros hogares	Hás.
Costa	76	12	128.43
Sierra	54	20	75.00
Selva	46	8	63.41
Total	176	40	266.84

Fuente : Elaborado con base a ENAHR.

CARACTERISTICAS DEL MERCADO DE TIERRAS

El mercado de tierras agrícolas en el Perú se desenvuelve principalmente en hogares dedicados a la actividad agropecuaria, con alcance a hogares dedicados a actividades no agrícolas.

El universo de este mercado es muy amplio y variado, presentándose en todas las regiones naturales del país, aunque de manera más dinámica en la selva y sierra. Ocurre en forma permanente en el tiempo, y a veces en más de una ocasión por hogar.

Los hogares que predominan en el mercado de tierras están conformados por familias que poseen áreas reducidas o minifundistas, y las transacciones se efectúan con lotes pequeños.

Los precios de las unidades agrícolas que han intervenido en las transacciones son variables en el espacio y en el tiempo. Las variaciones se atribuyen a la calidad o productividad de los suelos y a la accesibilidad al mercado.

Las características más visibles del mercado de tierras podrían auscultarse a través de propiedades como son: la libertad de disponer, homogeneidad, frecuencia de las transacciones, transparencia y concurrencia (Caballer, 1985).

En la mayoría de los países donde es permitido el mercado de tierras

agrícolas, estas propiedades se presentan con bastante dificultad. Sin embargo, es conveniente tomarlas en cuenta para tratar de identificar algunos indicadores que pudieran distinguirse en el agro peruano.

Se dice que el mercado es libre cuando pueden participar oferentes y demandantes sin ninguna traba o impedimento legal, y cuando el precio de mercado se forma sin intervención directa ni indirecta de la autoridad. En este caso las restricciones legales de comercialización de tierras definen un mercado intervenido a través de las leyes de reforma agraria que prohíben su comercialización. Sin embargo, la prohibición no ha sido un impedimento para las transacciones que se han producido a semejanza de la economía informal en búsqueda de la libertad; del mismo modo, la dinámica encontrada indica que los precios se han formado en "ausencia" de instrumentos que provocarían su distorsión.

Se dice que el mercado es homogéneo cuando la tierra presenta características uniformes. De los resultados podría inferirse que entre los predios que se han comercializado han predominado lotes de áreas pequeñas, y los concurrentes más frecuentes son hogares rurales. Al mismo tiempo, la variabilidad es la característica más relevante, por la heterogeneidad en calidad, ubicación con respecto a los mercados de productos agrícolas, riesgos climáticos, tipo de infraestructura productiva y otros.

Se dice que en un mercado hay frecuencia de transacciones cuando las compras y ventas de la tierra se suceden a lo largo del tiempo casi sin interrupción. Las series anuales de datos obtenidos con abundante información sobre las transacciones ilustran esta propiedad, aunque en algunas ocasiones han sido replicadas. Quizá dentro del calendario anual puede distinguirse alguna tendencia estacional, que indica que mientras las tierras estén cultivadas no es posible su comercialización.

Se dice que un mercado es transparente cuando existe una adecuada información sobre las cotizaciones que rigen en cualquier momento en el mercado. No se ha desarrollado un sistema de acopio y difusión de información de precios de tierras agrícolas; no hay corredores de fincas rústicas, agencias inmobiliarias rurales, lonjas de contratación, subastas, etc. Esto quiere decir que existen otros medios de información, que no tendrían un alcance nacional pero sí local y hasta regional, que de alguna manera orientan la oferta y demanda. En este sentido, las ferias comerciales rurales, comunicaciones entre familiares o vecinos y los comerciantes de insumos y productos agrícolas, suplen las funciones de información.

Se dice que un mercado es concurrencial cuando el número de oferentes es muy alto, lo mismo que el de demandantes. Los casos encontrados y las proyecciones estimadas sugieren que el mercado es muy concurrido: no sólo tienen acceso los hogares rurales de productores agrícolas, sino también hogares no dedicados a estas actividades. La cobertura es a nivel de todas las regiones naturales y el país. La concurrencia se facilita en la medida en que las transacciones se efectúan con terrenos de dimensiones reducidas.

En un plano estrictamente teórico es muy difícil encontrar todas estas

características en el mercado de tierras del país. Sin embargo, este mercado está bastante más próximo a uno de carácter competitivo que a uno monopolístico u oligopólico.

¿Qué podría ocurrir si se legaliza el mercado de tierras? Es posible prever dos tipos de hipótesis. En la primera, el mercado se desempeñaría con todas las características descritas y los concurrentes predominantes serían hogares rurales; en este caso al comienzo el mercado se tornaría muy dinámico, y posteriormente trataría de alcanzar los niveles encontrados, por la novedad de efectuar transacciones legales conducentes a un título de propiedad (seguridad).

En la segunda opción la concurrencia se ampliaría a sectores financieramente importantes con capacidad de invertir en tierras agrícolas e iniciar un proceso de acumulación. Este sector comenzaría a ser protagonista del mercado de tierras; posteriormente intervendría en el mercado con una racionalidad análoga a la inversión en la bolsa de valores, donde la ganancia se obtiene por dos conceptos: ganancias líquidas en forma de renta por dividendos, cuando se trata de acciones, y ganancias por plusvalía por aumento de la cotización (Caballer, 1985).

La captación de la renta puede obtenerse en el primer tipo de mercado por la productividad de las tierras, y en el otro por la captación de renta especulativa y el costo de oportunidad a largo plazo como refugio frente a la inflación y la capitalización en épocas de inflación. Entonces el capital financiero puede distorsionar el mercado, por ser proclive a captar rentas sobrenormales de la tierra, y la demanda se concentraría en los sectores de más altos ingresos, marginando a los sectores mayoritarios (hogares rurales) encontrados en el mercado. Consecuentemente, el tipo de mercado originalmente identificado se iría transformando hacia una estructura oligopólica y monopolística, no contemplada en nuestra Constitución Política.

Finalmente, la tierra —por su carácter único y por la decisiva importancia que tiene en la producción agrícola— no puede ser tratada como un bien ordinario, controlado y sujeto a las presiones e ineficiencias del mercado, a los intereses asociados a ella en la generación de la renta, a los procesos de acumulación y formación de macroestructuras de poder.

CONCLUSION

De los resultados logrados a través de la información de la ENAHR se ha constatado que existe un mercado de tierras agrícolas en el Perú suficientemente desarrollado, con cobertura nacional, y que se desenvuelve en la informalidad, pues carece de legalidad respaldada con título de propiedad y su inscripción en los registros correspondientes.

Consecuentemente, es oportuno iniciar un debate sobre el mito de la ausencia del mercado de tierras agrícolas y sobre las proposiciones de política que deben derivarse para su habilitación, procurando que no dis-

torsione el mercado, sin comprometer la esencia de un recurso muy escaso en el campo, su acceso a un medio de producción tan importante, con repercusión en la estructura social rural y en la seguridad alimentaria nacional.

El Estado debería reconocer y legitimar el mercado de tierras, considerando el interés individual de los productores por recomponer las unidades de manejo rentables y los límites considerados socialmente descabidos para evitar la acumulación especulativa y monopólica, así como el desmembramiento de la unidad económica mínima de explotación.

BIBLIOGRAFIA

CABALLER, V.

1985 *Valoración agraria. Teoría y práctica.* Ediciones Mundi-Prensa, Madrid.

EGUREN, F.

1987 "Tenencia de la tierra", en AMAT, C. et. Al.: *Los hogares rurales del Perú.* PADI y Fundación F. Ebert, Lima.

FIGALLO, F.

1990 "Parceleros, tierra, trabajo e ingresos", en *La reforma agraria peruana, 20 años después.* Centro de Estudios Sociales "Solidaridad", Chiclayo. Lima, abril.

FIGALLO, G.

1989 "Limitaciones a la libre compra-venta de tierras en la reforma agraria peruana", en *Debate Agrario*, N° 5. CEPES, Lima, enero-marzo 1989.

MINISTERIO DE AGRICULTURA e INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA

1986 *Encuesta Nacional de Hogares Rurales.* PADI, Lima.