

Factores que inciden en el precio de las tierras de uso agrícola en la provincia de Mares, departamento de Santander

Factors that affect the price of the grounds of agricultural use in MARES Province, Department of Santander

Ricardo Lozano Botache¹
Luis Eduardo Santos Padilla¹

Resumen

Usualmente en la formación de los precios de las tierras de uso agrícola no han existido parámetros que puedan ser aceptados sin reparo por vendedores y compradores. Para los primeros prevalecen factores de carácter subjetivo, mientras que para los segundos son la calidad agroecológica de los suelos y su capacidad para generar renta, los factores determinantes al momento de pactar el precio.

La tierra es un factor complejo capaz de incidir en el desarrollo de una sociedad, que bien administrada puede contribuir al crecimiento económico, a generar empleo, a resolver problemas de pobreza y de seguridad alimentaria. De hecho, la historia muestra cómo las sociedades que han logrado convertirse en naciones industrializadas son aquellas que primero resolvieron sus problemas agrarios y las que no, han tenido que padecer los efectos contrarios. La tierra es un factor que incide en las relaciones sociales, políticas y económicas que se dan dentro de una nación por su existencia material y su valor como bien productivo, y también por su influencia social que inspira cosmogonías, cosmovisiones y sentimientos que trascienden muchos espacios sociales.

¹ Profesores, docentes investigadores, Universidad Santo Tomás, Seccional Bucaramanga.

Fecha de recepción: 20 de febrero de 2008; fecha de aceptación: 30 de septiembre de 2008

La búsqueda del acceso equitativo a la tierra de uso agrícola mediante programas redistributivos como los de reforma agraria ha sido un esfuerzo inútil y costoso en Colombia; actualmente se procura encontrar estrategias e instrumentos que coadyuven a dinamizar los mercados de tierras, como una alternativa que posibilite las transacciones de compraventa, arrendamiento y *leasing* a precios razonables, dada la información que se tenga del comportamiento del mercado y la transparencia que se alcance en las negociaciones.

Palabras clave: mercado de tierras, precio de la tierra, renta de la tierra, administración de tierras, tierras agrícolas.

Abstract

Usually the formation of land prices for agricultural use hasn't had parameters that can be accepted without repairs neither for sellers nor for buyers. The first factors prevail of subjective character whereas for the seconds is agro-ecological quality of grounds and its capacity to generate rent that determining factors at the time to agree the price.

The land is a complex able to influence the development of a society, with a good administered, it can contribute to the economic growth, to the generation of use, to solve problems of poverty and feeding security. In fact, the history shows how the societies that have become into industrialized nations are those that first solved its agrarian problems and those that no, have been suffered the opposite's effects. The land is a factor that affects the social, political and economic relations that occurs within a nation by its material existence and value like property, and by its social influence that inspires measures and minks of the universe and feelings that extend many social spaces.

The search of the equitable access to the agricultural land use, through programs redistributive as those of agrarian reform that have been an effort useless and expensive in Colombia, at the moment it's tried to find strategies and instruments that help to liven the land markets up, like an alternative that makes possible buying and selling transactions, renting and leasing with reasonable prices according to the information that has been obtained of the market behavior and the transparency in the negotiations.

Key words: Agricultural earth, land market, land prices, land rent, and land Administration.

Clasificación JEL: Q0, Q1

1. Introducción

El crecimiento económico y la búsqueda del desarrollo social, objetivos de la mayoría de los países de América Latina, están sustentados en políticas públicas que procuran dotar de recursos naturales como fuente de materias primas para la industria, la producción de alimentos y la producción o transformación primaria de bienes exportables generadores de divisas que dinamicen sus economías. El espectro de las necesidades de tierra varía desde el pequeño productor agrícola hasta el gran empresario agroindustrial, maderero o minero.

El mercado ofrece tierras a precios muy oscilantes que ameritan ser evaluados cuidadosamente desde la perspectiva de la generación de renta como inversión, y de su importancia de acuerdo con la estructura de costos imperante, pues es necesario considerar que en la oferta y demanda de tierras, existen múltiples enfoques al momento de abordar el tema de los precios establecidos por el mercado en determinado tiempo y lugar.

2. La oferta y la demanda de tierras para uso agrícola

Los oferentes suelen acudir a aspectos subjetivos muy diversos, como por ejemplo, el prestigio del dueño, las transacciones de vecinos, la expectativa de inversión de terceros, entre otros, y los demandantes se aferran a aspectos más concretos de su proyecto como calidad del suelo, distancia a las vías principales, dotación de aguas, etc. Se entiende que ambas partes consideran al momento de negociar un precio, la existencia de planes de seguridad ciudadana y la presencia del Estado.

Cuando a un inversionista o a un pequeño productor se le ofrece un precio de oferta, descubre que cuenta con muy pocos elementos técnicos o económicos para argumentar una contrapropuesta, aunque por lo general se le presenta un valor con todos los pormenores bien establecidos. Para mejorar el proceso de toma de decisiones en las inversiones agropecuarias y en el desarrollo de proyectos de infraestructura para el desarrollo regional, se requiere conocer primero cuáles son las variables que inciden en el comportamiento del mercado de

tierras y cuál es el peso que ellas tienen en la determinación del precio final.

Lograr explicar la dinámica del mercado de tierras facilita a empresarios y a pequeños productores disponer de alternativas de negociación que los protejan de la especulación, y les permita hacer transacciones a precios razonables por su coherencia con las reales potencialidades y limitaciones del suelo en negociación. Se está, entonces, frente a un problema de carencia de información para tomar decisiones dentro del mercado de tierras. La fácil comunicación con Barrancabermeja –capital de la provincia de Mares– con Bucaramanga y con el resto del país, la diversidad de las actividades rurales como la agricultura empresarial, la agricultura campesina, la minería, la pesca artesanal, la acuicultura, la explotación de bosques y la gama de los diferentes pisos térmicos, fueron los factores determinantes considerados en este trabajo para ubicar el área de influencia del proyecto.

3. El valor de la tierra

La tierra es sustrato y sustento del medio rural y en torno a su existencia física y sus potencialidades se han estructurado hechos sociales y políticos de gran parte de la historia de la humanidad. La historia de Colombia, como parte de la historia humana, también está íntimamente ligada a las circunstancias que rodean las cuestiones de tierras. La economía y la política han sido hechos sociales que han configurado un conjunto de reglas de juego acerca de la cuestión agraria en Colombia; esas reglas, impuestas desde La Colonia, dadas luego por formalismo democrático y, posteriormente, por consenso informal en algunas regiones, han servido como límite o como derechos a las acciones humanas referidas a la propiedad de la tierra.

La tierra es un factor que incide en las relaciones sociales, políticas y económicas que se dan dentro una nación: por su existencia material y su valor como bien productivo, como bien patrimonial, y por su influencia social inspiradora de cosmogonías, cosmovisiones y sentimientos que trascienden muchos espacios de la vida social. Es un factor complejo capaz de incidir en el desarrollo de una sociedad que bien

administrada, contribuye al crecimiento económico, a generar empleo, a resolver problemas de pobreza y a garantizar la seguridad alimentaria de su población. De hecho, la historia nos muestra cómo las sociedades que han logrado convertirse en naciones industrializadas y pujantes han sido justamente aquellas que han logrado resolver los problemas agrarios y las que no, han tenido que padecer los efectos contrarios, tal como se señala en el proyecto PNUD-INCORA-FAO (1993): "En Colombia la violencia es inseparable del problema de la tierra, de los poderes y la cultura que ella engendra, de las migraciones de los campesinos y también de las pésimas condiciones de vida en los barrios pobres de las ciudades".

Según (Balcázar, 2001), profesor de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad Nacional de Colombia, en el siglo XXI más importante que el acceso a tierras resulta el fortalecimiento del capital humano, el desarrollo de las capacidades de los campesinos y las condiciones institucionales, que determinan en último caso, la amplitud de las oportunidades y opciones de progreso y bienestar. Sustenta su posición en que las acciones encaminadas a redistribuir la propiedad están condenadas al fracaso porque se enfocan a corregir los resultados, mientras las causas que generan la concentración improductiva de la propiedad, y por tanto el atraso, pobreza y desigualdad social, se mantienen o incluso se refuerzan. Las referencias antes citadas dan cuenta de los argumentos empleados por las corrientes del liberalismo económico propias del modelo predominante en Latinoamérica y de manera particular en Colombia en los últimos 15 años, que han cambiado el rumbo y la orientación de las políticas públicas, a las que no ha escapado la política de tierras, independientemente del peso social que aún conserva su redistribución equitativa y democrática.

En el cambio de significado de la tenencia o propiedad de la tierra han influido además de los modelos económicos y las políticas de desarrollo, otras formas de interpretación del medio rural y de la agricultura. Usos diversos del recurso natural como el desarrollo de actividades mineras, ecoturísticas, turísticas, artesanales, industriales, agroindustriales y de agricultura alternativa, al igual que el debate mundial sobre el medio ambiente, y ocasionalmente, las discusiones sobre la

conformación de regiones y el ordenamiento territorial, parecen haber generado una dinámica que deja fuera de contexto la política pública que tenía como axiomas la vocación agrícola de la población rural, la superación de la pobreza de las familias rurales mediante la asignación de tierras por ellos mismos colonizadas o a través de colonizaciones dirigidas por el propio Estado y el fraccionamiento de unidades productivas para ser entregadas a familias pobres en forma de parcelaciones. El paisaje de cualquier área rural de Colombia es hoy la expresión concreta de las políticas de tierras y de la reforma agraria intentada. Trascurridos los años del periodo de análisis, se continúa evidenciando pobreza en la población rural, concentración de la propiedad rural, inseguridad en los derechos de propiedad, altos costos de transacción en el mercado de tierras, degradación de los suelos de uso común y atraso en los sistemas de información territorial.

4. El precio de la tierra

El precio de la tierra ha sido determinado desde varias perspectivas, pero todas confluyen finalmente en dos grandes tendencias: una que tiene asidero en las teorías y análisis del marxismo, siendo Kaustky (1983;1899) su principal exponente. Según el citado autor, el precio no es más que la manifestación en moneda corriente, del valor que la tierra tiene por su capacidad productiva de bienes agrícolas. La segunda tendencia en la valoración de tierras se sustenta en las señales del mercado inmobiliario y del mercado de los bienes agrícolas; se considera la tierra un bien sujeto enteramente a las leyes de oferta y demanda, principios del liberalismo económico. Kautsky (1983: 91) expresaba que las diferencias en productividad entre los diversos lotes de tierra aumentan en el transcurso del desarrollo económico y por tanto aumenta la renta de la tierra que es según él la que determina finalmente el precio de la misma. De igual manera, señala el autor que el progreso y la prosperidad de la agricultura se manifiestan con un aumento en el número de hipotecas, de una parte por las crecientes necesidades de capital propias del modelo, y de otra, por el aumento de la renta del suelo, lo cual permite la expansión del crédito. Anota el mismo Kautsky que la cesión en arrendamiento de la tierra a un arrendatario capitalista fue el medio por el cual llegó a la agricultura el capital necesario para su modernización.

Cuando se acude a las señales del mercado, se usan técnicas para determinar el precio, las cuales son de aceptación general y de uso universal que incluso han sido adoptadas legalmente por las instituciones del Estado colombiano; en el caso de las tierras, ellas son: *Método de comparación o de mercado*: es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al objeto de avalúo. *Método de capitalización de rentas o ingresos*: es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener a partir del mismo bien o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Para Urbina (1999), los precios de la tierra gravitan alrededor de factores que él denomina criterios, ellos son: la ubicación dentro o fuera de la frontera productiva, la intervención de instrumentos de política o jurídicos sobre la definición u origen de los derechos de propiedad y como último factor, el comportamiento del mercado *horizontal* de tierras en el que interviene la demanda y la oferta con un mismo poder de negociación y suficiente información del costo de oportunidad de los factores productivos. El citado autor, al proponer la construcción de un mercado de tierras en Colombia, plantea como referente para los precios de predios por fuera de la frontera productiva agropecuaria, el avalúo catastral más la ponderación del valor de mejoras significativas; para las que están dentro de la frontera, propone que el precio sea el determinado mediante el Avalúo Fiscal por UAF, AUF, una factor que asigna precio unitario a la Unidad Agrícola Familiar UAF y que es esencialmente una tasación de precio por medio del análisis de la productividad; cuando los derechos de dominio se transfieren mediante figuras jurídicas, como la extinción de dominio el precio sería cero y en el caso de expropiación su precio sería igual a los costos del proceso, incluidos avalúo, lucro cesante y daño emergente. Lo planteado por el autor es una buena iniciativa, pero se requiere profundizar en las ponderaciones, porque se sesga hacia la valoración exclusiva de la tierra desde la perspectiva agropecuaria; es reconocido que la tierra no arable

tiene valor susceptible de ser expresado en precio como bien ambiental o mineroenergético y en el caso de las extinciones de dominio, aunque no haya desembolsos monetarios, se ocasionan costos de transacción.

Höllinger (1999), exponiendo sus ideas acerca de la formación de precios de la tierra, en su escrito sobre mercados tierra y reforma agraria, acude al modelo de (Reydon y Plata, 1997), para exponer que en el capitalismo contemporáneo la tierra es un activo que tiene valor como factor productivo para el agricultor o como activo líquido para el inversionista financiero y que ello conlleva a la noción de dos tipos de insumos para la formación del precio: unos endógenos y otros exógenos; los primeros son el diferencial entre la renta capitalizada fruto de la actividad sumada a los subsidios, menos los costos de ejercer los derechos de propiedad, los impuestos y los costos de transacción; los exógenos son la liquidez de la tierra frente a otros activos y la valoración patrimonial como diferencia entre el precio de compra y el precio de venta de la tierra, a su vez, la liquidez se entiende como disposición a negociar tierras al contrastar tasas de interés e inflación, es decir, variables macroeconómicas en general. El autor menciona la presencia de factores extraeconómicos en la formación del precio como prestigio social, poder político, tradición familiar, afirmando que en algunos casos, estos últimos factores pueden llegar a tener mayor peso que los económicos en la disposición de compra.

Lo acabado de expresar conlleva a establecer inicialmente dos aspectos: hay una posibilidad matemática de expresar factores que forman el precio de la tierra, acudiendo a dar valor en unidades monetarias a condiciones objetivas del mercado y, de otro lado, existen unos factores absolutamente subjetivos que pueden intervenir en la formación del precio, y su expresión en unidades monetarias obedece a lógicas sociales y particulares que pueden dar al traste con los ejercicios intelectuales.

La necesidad de explicar la formación de los precios de la tierra, especialmente los de uso agrícola, ha llevado a asimilar metodologías ya reconocidas como la de los precios hedónicos, que parte de la idea de que el conjunto de características que componen un bien heterogéneo tienen un reflejo en su

precio de mercado. Se asume entonces que el precio de un bien puede ser descompuesto en función de sus diferentes atributos y, por ello, se puede asignar un precio implícito a cada uno de ellos una vez estimada la ecuación de precios hedónicos. El precio es $P_t = f(X_1, X_2, X_3, X_n)$ siendo cada variable independiente un atributo como fertilidad, disponibilidad de agua, vías de comunicación. Y a su vez, la derivada parcial $\partial P_t / \partial X_n$ indica matemáticamente la disponibilidad a pagar un plus del precio por cada mejora del atributo analizado, en condiciones *ceteris paribus*.

Haixiao Huang, y otros, (2006) justamente acudieron a la metodología de los precios hedónicos para analizar el comportamiento de los precios de la tierra agrícola en Illinois, Estados Unidos, para ello establecieron series históricas de datos entre 1979 y 1999 de 102 condados; las variables analizadas fueron precio, tamaño, clase agrológica, productividad, distancia a la capital, distancia al centro poblado más cercano, índice de ruralidad, índice de precios al consumidor, densidad de población, índice de tributación, densidad de explotación porcícola e indicador de morbilidad por peste porcina. Mediante análisis de regresión, determinaron que el precio de la tierra rural en Illinois, durante el período de análisis, aumentó con en relación a la productividad del suelo, la densidad de población y el ingreso personal, mientras que disminuyó con el tamaño del predio, el índice de ruralidad y la distancia a los grandes centros poblados. Es notable el resultado que encontraron en la relación del precio con la productividad de la tierra, pues ella presentó una elasticidad de 0,68; en la relación del precio con el ingreso per cápita de la elasticidad fue 0,47 y en la relación entre precio y la distancia a la capital, Chicago, la influencia de esa variable fue hasta seis veces superior a la que se encontró relacionada con centros poblados de mediana importancia.

El análisis de formación de precios presenta otras variables en Colombia y tal vez otras lógicas, Bustamante (2006), reconoce que el precio de la tierra tiene básicamente tres tipos de valoración: el que establece el sistema catastral con propósitos fiscales, el que se transa en el mercado abierto del que solamente se enteran los agentes que intervienen conociendo tres atributos del bien en particular: valoración, localización y capacidad productiva y el precio reportado ante la Superinten-

dencia de Notariado y Registro. Se reconoce aquí la presencia de factores analizables desde la metodología hedónica, especialmente en el segundo caso, donde la valoración se sustenta en la expectativa de desarrollo de proyectos de infraestructura, localización con relación a los polos de desarrollo y la ya comprendida capacidad productiva, no obstante lo anterior, la estructura agraria bimodal ha motivado estudios que analizando la tenencia de la tierra tocan la temática del precio y es cuando se "descubren" factores no considerados en otros países, como la seguridad personal, el poder local, la presencia de cultivos ilícitos, entre otros.

5. Metodología

En el trabajo de campo se practicó una encuesta piloto a personas con conocimiento del mercado de tierras en la provincia de Mares; se obtuvieron 20 variables por consultar en la encuesta definitiva; los datos para analizar las variables fueron obtenidos a partir de la ponderación dada a cada variable, desde *muy importante* = 5, hasta el *nunca considerado o irrelevante* = 0, pasando por las categorías *importante* = 4, *considerable* = 3 e *indiferente* = 2. Se efectuaron las encuestas y entrevistas dirigidas a personas vinculadas al mercado de tierras y se indagó sobre cómo es su forma más usual de actuar dentro de un negocio de tierras. Con esto último se buscó obtener información cualitativa que no era posible mediante la pregunta cerrada de la encuesta. Se preguntó sobre las prácticas usuales en la región, y que se han convertido con el paso del tiempo en costumbres comerciales; se preguntó acerca del plazo, las formas de pago, los sistemas de costeo de la transacción, el pago o no de intereses o renta según la fecha de pago o la entrega material y definitiva del predio; el precio formal y el precio realmente pactado, y a manera de filtro sobre la primera parte de la encuesta, se orientó la entrevista a afirmar o controvertir algunos de los datos ya aportados, sobre todo en lo relacionado con el valor de la transacción de tierras y los factores que, según ellos, inciden directamente en la formación del precio de una propiedad como la suya.

6. Resultados encontrados

6.1 resultados cuantitativos

El análisis descriptivo de cada variable no evidenció preponderancia de una sobre la otra, por lo que se hizo necesario recurrir a una ponderación o valoración de cada variable de acuerdo con su importancia dentro del problema. Quizá esta situación se pudo abordar desde un juicio de expertos, pero ello podría ser recurrente con el problema mismo, donde son las consideraciones individuales las que prevalecen; en consecuencia con lo expresado, se recurrió al análisis de componentes principales.

El cálculo de los factores o componentes mostró que en solo tres variables ya se suma un 48,3% de la varianza total, lo que no resulta motivador desde la lógica de este método, porque se estaría dejando de explicar la mayoría de varianza. No obstante, se continuó avanzando en el análisis de los factores hasta que se llegó a verificar que siete componentes explican aproximadamente el 80% de la varianza; esta situación en sí misma, explica poca correlación entre las variables y una cier-

Tabla 2. Cálculo de los componentes

Variables en orden de varianza	Valor propio	Varianza	Porcentaje Acumulado
1	4.020080	21.158	21.158
2	2.639060	13.890	35.048
3	2.523960	13.284	48.332
4	1.986450	10.455	58.787
5	1.378170	7.254	66.041
6	1.196910	6.300	72.340
7	1.129870	5.947	78.287
8	0.987035	5.195	83.482
9	0.749697	3.946	87.427
10	0.560115	2.948	90.375
11	0.440103	2.316	92.692
12	0.352155	1.853	94.545
13	0.307376	1.618	96.163
14	0.244326	1.286	97.449
15	0.178219	0.938	98.387
16	0.129669	0.682	99.069
17	0.104808	0.552	99.621
18	0.043391	0.228	99.849
19	0.0286207	0.151	100.000

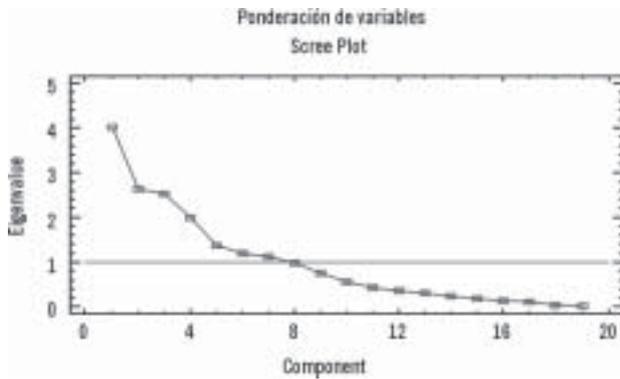
ta complejidad del problema que hizo necesario buscar otras alternativas de análisis.

Como se observa en la Gráfica 1, siete componentes o factores contienen el 78% de la varianza total calculada. En la

Tabla 1. Variables y su descripción

Número de orden asignado a la variable	VARIABLE	DESCRIPCIÓN
1	UBICACIÓN	Distancia en Km. a Barrancabermeja
2	VÍAS DE ACCESO	Posibilidad de acceso en vehículo al predio
3	EL ÁREA TOTAL DEL PREDIO	Cabida en hectáreas del predio
4	CLASE DE SUELO	Clase agrológica del suelo
5	DISPONIBILIDAD DE AGUA	Dotación natural de agua para riego
6	USOS DEL SUELO	Uso actual y potencial del suelo
7	INFRAESTRUCTURA DE PRODUCCIÓN	Construcciones y mejoras para la producción
8	SEGURIDAD PERSONAL	Opción de libre movilización en la zona
9	CASA O ÁREA DE RECREO	Construcción para vivienda
10	OPINIÓN DEL CÓNYUGE O DE UN PARIENTE	Grado de incidencia en la decisión del negocio
11	SUGERENCIA DE SOCIOS	Grado de incidencia en la decisión del negocio
12	OPINIÓN DE UN GREMIO U ORGANIZACIÓN	Grado de incidencia en la decisión del negocio
13	INFORMACIÓN DE NEGOCIOS RECIENTES	Datos verificables sobre transacciones recientes
14	RENTABILIDAD DEL PREDIO	Tasa de retorno de las inversiones productivas
15	PRECIOS DE VENTA DE LA PRODUCCIÓN	Variaciones en el precio de los productos
16	PRECIOS DE LOS INSUMOS	Precio de los insumos para producir según aptitud
17	IMPORTANCIA COMO PATRIMONIO FAMILIAR	Valor del predio como bien patrimonial familiar
18	PROBABLE VALORIZACIÓN	expectativa de proyectos de infraestructura
19	TASA DE INTERÉS BANCARIO	Tasa de interés en el mercado y costo de oportunidad
20	OTRA (Cuál?)	Variable que el encuestado considere importante

Gráfica 1. Ponderación de variables



modelación estadística sería ideal esperar que no más de tres de ellos expliquen la mayor varianza encontrada, y que el primer componente o factor contenga la máxima varianza. Si la mayoría de varianza se pudiera explicar con un único componente, sería como llevar el problema a una sola variable, con la sencillez de análisis que esto significaría; sin embargo, encontrar los siete componentes con aproximadamente el 80% de la varianza, puede estar indicando que dadas las condiciones sociales e individuales propias de la población de la zona donde se hizo el estudio, la determinación del precio depende de valoraciones muy disimiles y con marcado sesgo de subjetividad. La Tabla 3 muestra las ecuaciones lineales de los

componentes principales y la comunalidad o "el peso" que cada variable tiene en cada componente, es decir, en qué cantidad se explica cada variable en cada factor.

Para el análisis, el primer componente principal explica el 21% de la varianza total y se conforma por la siguiente ecuación lineal:

$$\begin{aligned} \text{Comp. 1} = & \text{(ordenados de positivo a negativo y de mayor a menor)} \\ & + 0.347233 * \text{Sugerencia de socios} \\ & + 0.337913 * \text{Opinión de un gremio u organización} \\ & + 0.302039 * \text{Tasa de interés bancario} \\ & + 0.298967 * \text{Casa o área de recreo} \\ & + 0.283929 * \text{Información de negocios reciente} \\ & + 0.205159 * \text{Uso del suelo} \\ & + 0.201593 * \text{Clase de suelo} \\ & + 0.192117 * \text{Disponibilidad de agua} \\ & + 0.152061 * \text{Seguridad} \\ & + 0.114259 * \text{Instalaciones} \\ & + 0.087091 * \text{Ubicación} \\ & + 0.0585086 * \text{Vías de acceso} \\ & + 0.0306122 * \text{Opinión del cónyuge o de un pariente} \\ & + 0.0203774 * \text{Tamaño} \end{aligned}$$

Tabla 3. Tabla componentes principales

	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4	Comp. 5	Comp. 6	Comp. 7
Cal. 1	0.087091	-0.0679122	0.133393	0.0731192	-0.404677	-0.303118	0.221907
Cal. 10	0.0306122	0.00667301	-0.117723	0.553027	-0.123687	0.0816833	0.20681
Cal. 11	0.347233	0.218626	-0.0807861	-0.184957	0.0371825	0.151797	0.181455
Cal. 12	0.337913	0.385162	-0.0401441	-0.158929	0.235245	-0.14574	-0.126734
Cal. 13	0.283929	0.288799	-0.0489325	-0.221729	-0.336134	-0.14126	0.19828
Cal. 14	-0.265149	0.41745	0.125392	0.00090608	0.141257	-0.136896	0.0844621
Cal. 15	-0.248576	0.450621	0.15809	-0.0604945	-0.0878849	-0.201116	0.0748899
Cal. 16	-0.285371	0.0231215	0.158474	-0.029308	-0.426821	-0.270202	-0.287141
Cal. 17	-0.160032	0.47368	0.189821	-0.0226797	-0.0175332	0.345964	0.0406431
Cal. 18	-0.310971	-0.103334	-0.00271476	0.310486	-0.048785	0.0157189	0.368797
Cal. 19	0.302039	0.0018249	0.0625721	0.0608552	0.0568995	-0.473417	0.130811
Cal. 2	0.0585086	-0.107064	0.463421	0.0376763	-0.0947174	0.361578	-0.178368
Cal. 3	0.0203774	0.105664	0.173896	0.23656	0.486768	-0.102002	-0.312468
Cal. 4	0.201593	0.245864	-0.343174	0.252432	-0.206282	-0.0336644	-0.231585
Cal. 5	0.192117	-0.0348073	0.33849	-0.254193	-0.102001	0.269365	0.352402
Cal. 6	0.205159	0.280059	-0.0834784	0.234678	-0.332444	0.269916	-0.319043
Cal. 7	0.114259	-0.134219	0.472826	-0.8142445	-0.119723	-0.198149	-0.238558
Cal. 8	0.152061	0.242519	0.311723	0.307993	0.158219	-0.159197	0.250381
Cal. 9	0.268847	-0.116521	0.228945	0.367957	0.0135648	0.0930973	0.0402495

- 0.310971* Probable valorización
- 0.285371* Precios de los insumos
- 0.265149* Rentabilidad del predio
- 0.248576* Precios de venta de la producción
- 0.160032* Importancia como patrimonio familiar

Esta ecuación muestra una correlación positiva con las variables: sugerencia de socios, opinión del gremio u organización, tasa de interés bancario, casa o área de recreo e información de negocios recientes, sin que su ponderación tenga un valor cercano a "uno", lo que sería de gran significado. Un segundo grupo de variables están conformadas por: uso del suelo, clase del suelo, disponibilidad de agua, seguridad e instalaciones, que son características propias y técnicas del predio, reflejadas en el uso actual de la tierra. Un tercer grupo, poco significativo, los conforman la ubicación geográfica y la opinión familiar. Como correlación negativa se tiene la probable valorización, los precios de los insumos agropecuarios, la rentabilidad del predio y el precio de venta de la producción, lo que agrupa estas variables es que no se considera la tierra como productora de bienes y servicios, sino como un cuerpo presente que se valoriza con la oferta y demanda del mercado de tierras o con la simple corrección monetaria. Una última variable de correlación negativa es la importancia como patrimonio familiar, posiblemente porque se presenten en el área de estudio fenómenos sociales o carencias que afecten esa noción de valoración a la variable.

El segundo componente principal explica el 13.9% de la varianza total y se conforma por la siguiente ecuación lineal:

Comp. 2= (ordenados de positivo a negativo y de mayor a menor)

- + 0.47368* Importancia como patrimonio familiar
- + 0.45002* Precios de venta de la producción
- + 0.41745* Rentabilidad del predio
- + 0.311723* Seguridad
- + 0.280059* Uso del suelo
- + 0.24586* Clase de suelo
- + 0.21962* Sugerencia de socios
- + 0.20575* Información de negocios reciente
- + 0.18516* Opinión de un gremio u organización

- + 0.10566* Tamaño
- + 0.023121* Precios de los insumos
- + 0.00697* Opinión del cónyuge o de un pariente
- + 0.003152* Tasa de interés bancario
- 0.134219* Instalaciones
- 0.11652* Casa o área de recreo
- 0.10706* Vías de acceso
- 0.10333* Probable valorización
- 0.0979* Ubicación
- 0.034807* Disponibilidad de agua

Este segundo componente explica cerca del 14% de varianza total, y contribuye a un acumulado cercano al 35% de la también varianza total. Este componente presenta correlación positiva con las variables, importancia como patrimonio familiar, precio de venta de la producción, rentabilidad del predio y seguridad, con valores que no son cercanos a la unidad, pero que explican la complejidad de considerar el precio de la tierra de uso agrícola, ello ya como se había establecido en el primer componente, pero de manera inversa en su peso de incidencia. No obstante, es importante resaltar la poca importancia que tiene en los dos componentes variables como: opinión del cónyuge o de un pariente, la ubicación y la disponibilidad de agua, pudiendo reafirmarse que el propósito del negocio de tierras obedece más a costos de oportunidad regional, que dependen más de consideraciones subjetivas que de sustento en razones técnicas o agrológicas. Complementando, en general, la variable que más aporta a un componente, aportará menos a los otros.

6.2 Resultados cualitativos

Lo encontrado a través de las entrevistas dirigidas evidenció prácticas arraigadas culturalmente, que en algunos casos se institucionalizan de manera paralela a lo formal normativo; la relación contractual reconoce en un primer plano lo consuetudinario y deja el marco legal como espacio para dirimir lo que no alcance a hacer valer el acuerdo entre las partes. Al indagar sobre las transacciones de tierras se estableció que los acuerdos de pago entre particulares se logran después de una serie de pulsos o pujas por el precio; lo usual es ofertar con un margen porcentual por encima, pero predispuesto a ceder de-

pendiendo de las condiciones de pago. Tácitamente se entiende al comenzar la transacción que el pago se hará en efectivo y que la costumbre es pagar el precio finalmente acordado al firmar la escritura ante la presencia de un notario. Orlando Martínez, propietario de un terreno de uso agrícola y ganadero en el corregimiento de El Centenario, municipio de El Carmen de Chucurí, cuenta que *siempre se pide como para rebajar un 10% después de varios tanteos, claro que cuando empezaron a llegar los carboneros, ellos ofrecieron como al triple de lo que se estaba negociando, pero en poquito (tiempo) la gente se acomodó y entonces así se quedó el precio.*

Lo anterior afianza lo expresado al comienzo y fue complementado con el cambio en la costumbre de pago introducida por las empresas o personas jurídicas dedicadas a la reciente explotación de carbón en la zona, que sólo pagan hasta que la transferencia haya sido inscrita ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos y se produzca el respectivo certificado de libertad y tradición del predio. Se modificó aquí una costumbre pero primero *tuvo la empresa que explicar porque pagaba así y no en la notaría.* Es importante aclarar que en la Notaría solo se da protocolo a un acuerdo de voluntades entre dos partes; es solo la inscripción del acto ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la que transfiere plenamente el dominio.

Todos los entrevistados expresaron la costumbre de pagar los costos de la compra-venta por partes iguales, excluidos los pagos de impuestos; manifestaron que *es lo de ley.* No obstante, esta es una regla de juego consuetudinaria, pues no hace parte del derecho positivo. Otra costumbre es que los negocios entre personas naturales no consideran intereses de mora en los pagos hasta por un año. En la zona baja del municipio de Puerto Wilches, un entrevistado, Orlando Gómez, del corregimiento de Vijagual, comentó: *Dejé que el que me vendió sembrara hasta que completara el año, que fue cuando pagué después de liquidar un ganado, pero todo sin réditos.* En general se encontró que la fecha de pago no afecta el precio, pero a su vez, ninguna de las 54 personas entrevistadas señaló plazos superiores al año.

El valor informado en las escrituras de compraventa no es el realmente transado en ninguno de los casos. Todos los entre-

vistados fueron expresivamente afirmativos y coincidentes en registrar los negocios por un poco más alto del avalúo catastral, pero significativamente más bajo del avalúo comercial; solamente cuando negocian con personas jurídicas se acuerda el pago real aunque una entrevistada, que solicitó reserva de su nombre manifestó respecto a un negocio de tierra: *«uno habla y allá (en la empresa donde le compraron la tierra) me dieron un cheque y plata para acomodarnos y bajar Impuestos»*, haciendo referencia a un acuerdo de pago con una empresa que le compró un terreno para montar una estación de servicio sobre la vía a la costa, cerca de Barrancabermeja. Se deduce del contexto de la conversación que hubo algún manejo contable para hacer viable la compra, soslayando los impuestos de la compraventa.

Una finca vale por el punto donde está y por la situación de la zona, expresó Marlene Arévalo Peinado, vecina del municipio de Puerto Wilches, *porque por acá se da en todas partes de lo mismo.* Este comentario contrasta comparada con el de otro entrevistado, pues un agricultor de Barrancabermeja, Eliécer Velandia Caicedo, al contársele el comentario de la señora Marlene, respondió: *No, porque solo por el hecho de estar sobre La Panamericana y poder hablar por celular un predio no puede valer, solo es la calidad del grano de tierra y el agua lo que dice si vale o no.* A mayor altitud sobre el nivel del mar los entrevistados fueron dando más importancia a las condiciones agrológicas. Sin embargo, se percibe una nueva dinámica formadora del precio cuando en Zapatoca, el señor Ernesto Rueda, la única persona de todas las entrevistadas que informó expresamente el valor de la transacción, manifiesta: *el paisaje de esta finca es lo que yo cobro.*

Al dirigir el diálogo de las entrevistas hacia la verificación de precios, se obtuvieron datos muy cercanos a los expresados en la encuesta. La percepción es que la información de las transacciones reales es el referente que más incide en la disposición a negociar. La información de negocios de tierras en la provincia de Mares, conocida inicialmente solo por comprador y vendedor se difunde a través de las personas más cercanas a ellos y empieza un recorrido que por inercia se conjuga en el imaginario de los oferentes, con las condiciones más particulares de sus propiedades para ajustar el precio de oferta según

el caso, hacia arriba o hacia abajo de la referencia y la demanda se acomoda a ello para iniciar el pulso. Con mucha fuerza y mas allá de las condiciones productivas de la tierra, el precio conocido de la más reciente negociación local es el referente más sólido para las partes.

7. Conclusiones

En la provincia de Mares no existe un factor o grupo de factores que sean decisivos en la formación del precio de la tierra, pero en general se encontraron dos tendencias: una en la que pesa la opinión gremial, la tasa de interés bancario, la vivienda, los negocios y luego la capacidad productiva representada en agua, instalaciones y seguridad personal y, la otra, en la que el patrimonio familiar, la producción, la rentabilidad y la seguridad personal es lo importante. El primer conjunto agrupa las variables más significativas para un empresario agrícola o pecuario, con tecnología y recursos financieros, a estas personas le resulta posible adecuar o corregir deficiencias de la tierra para hacerla productiva. El segundo conjunto agrupa las variables que suelen ser importantes para las familias poseedoras de tierras.

Si se observa la dinámica económica de la provincia de Mares, se evidencia la presencia de plantaciones palmeras, empresas mineras, empresas petroleras y haciendas ganaderas que han estado consolidándose desde los años 80 cuando se construyó la vía troncal. A la demanda de tierras de las empresas ha respondido suficientemente la oferta de familias propietarias desde época anterior; de acuerdo con estos resultados de este trabajo, se interpreta que la demanda y la oferta, en el orden que se expusieron, están dando señales acerca de los factores que son importantes para cada una de ellas en la determinación del precio de la tierra.

El análisis de las entrevistas muestra que al desconocerse información completa sobre las variables del mercado de tierras, se acude a un único factor: el último negocio conocido. En el imaginario de los entrevistados se compara el estado de la última propiedad negociada con la tierra objeto de compra o venta y según se la ubique mentalmente en superiores o inferiores condiciones de producción a la de referencia, se oferta o

se demanda. Según el caso, se considera un plus precio sobre el bien de referencia o se calcula el costo de adecuar la tierra a un estado parecido al referente.

Los proyectos de desarrollo con su infraestructura influyen jalonando el precio hacia el alza, para el caso de la Provincia de Mares, donde hay montajes mineros o petroleros, el dialogo con los entrevistados siempre condujo a señalar «la empresa» como la promotora de nuevos valores de referencia.

Las técnicas de valuación formalmente aceptadas no forman parte del lenguaje o del imaginario de las personas entrevistadas y aunque en las entrevistas se sugirió el tema, no hubo reconocimiento alguno de esos métodos.

La institucionalidad de las tierras de uso agrícola conserva prácticas de soslayo a la responsabilidad fiscal, falseando el precio real de una negociación, evadir impuestos está implícito y ello se considera *natural*, esta actitud es aceptada tácitamente por los que ofrecen y demandan tierras y es aceptada por el mercado.

Concluir que en la provincia de Mares no existe un factor o grupo de factores que sean definitivos en la formación del precio de la tierra, es contrario al de otras investigaciones que si lo han logrado, por ejemplo, en Illinois, Estados Unidos, donde se pudo determinar la correlación de un factor sobre el precio de la tierra e incluso hasta su elasticidad, esto se puede explicar por las circunstancias sociales de la zona del presente estudio, donde han ocurrido eventos que han afectado intermitentemente la convivencia y el afianzamiento de la economía en condiciones pacíficas.

Referencias

- Balcázar, Alvaro, *Acceso a tierras y disminución de la pobreza rural*, Colombia Tierra y Paz, INCORA, 2001,
- Bustamante R, Jorge, "Concentración de la propiedad rural y el conflicto violento en Colombia, un análisis espacial", en *Coyuntura Social*, n. 34, junio de 2006, pp. 73 -111 Fedesarrollo, Bogota.
- Congreso de la República, *Ley 160 de 1994*, Gaceta Oficial, Bogotá, 1994.
- Constitución Política de Colombia. 1991. Art.58, Declarada inexecutable por la Corte Constitucional. Sentencia C-595 de 1999
- FAO. *Mercado de tierras en México*, Roma, 1993.
- Kautsky. Kart. *La cuestión agraria*. Siglo XXI Editores. México, 1983. p.91,
 ——— *La cuestión agraria*, Siglo XXI Editores. México. 1983 p. 101.
- Haixiao Huang, Miller Gay Y, sherrick Bruce J, y Gómez Miguel, "Factors Influencing Illinois farmland Values", en *American Journal of Agricultural Economics*, v. 88 (2), mayo del 2006, pp. 458-470.
- Höllinger Frank, "Del mercado de tierras al mercado de reforma agraria", en *El mercado de tierras en Colombia, ¿una alternativa viable?*, compilación de Absalon Machado y Ruth Suárez, Tercer Mundo Editores en coedición con CEGA e IICA, julio de 1.999, pp. 137-151.
- Ministerio de Agricultura, *Agrovisión Colombia 2025*, Bogotá, 2002
- Molina Javier, *Acceso a la tierra por medio del mercado: experiencias de Bancos de Tierras en Centroamérica*, FAO. 2000.
- . *Derechos de propiedad, mercados de tierra y crédito rural*, FAO, 2000.
- PNUD-INCORA-FAO, *Tierra, economía y sociedad*, 1993, Proyecto 91/018.
- Urbina Hernando, "Hacia la construcción de un mercado de tierras", en *El mercado de tierras en Colombia, ¿una alternativa viable?*, compilación de Absalon Machado y Ruth Suarez, Tercer Mundo Editores en coedición con CEGA e IICA, julio de 1999, pp. 105-132.