

DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE LA TIERRA EN EL PARTIDO DE PERGAMINO: ALGUNOS ASPECTOS METODOLÓGICOS

CAROLINA CHARLOT y PATRICIA LOMBARDO¹

Recibido: 14/05/03

Aceptado: 21/08/03

RESUMEN

En el marco de un proyecto de investigación que tiene como objetivo general analizar las transformaciones de la estructura social agraria que se produjeron en el partido de Pergamino en el período comprendido entre 1988 y 1999, se planteó un problema metodológico en torno a la elaboración de una tipología de productores agropecuarios.

La falta de disponibilidad de información referida al precio de la tierra según sus distintas calidades, constituía un impedimento para construir un índice destinado a la medición del nivel de capitalización de las unidades productivas. Dicho índice, que combina tierra y capital, expresa la capacidad productiva correspondiente a la dotación de tierra (cantidad y calidad) y la magnitud del capital comprometido en la explotación.

Para la resolución del problema planteado se tomó la decisión de ponderar la proporción de cada clase de capacidad de uso por el precio respectivo. En este trabajo, además de desarrollar la estrategia metodológica implementada, se analizan algunas cuestiones referidas a la relación existente entre precio de la tierra, su utilización y calidad en las explotaciones agropecuarias de Pergamino.

Palabras clave. Tipología - Productores agrarios - Nivel de capitalización - Precio de la tierra - Fertilidad.

LAND PRICE SETTING IN THE AREA OF PERGAMINO: SOME METHODOLOGICAL ASPECTS

SUMMARY

Within the framework of a research project aimed at analysing the transformations that the agrarian social structure underwent in the area of Pergamino between 1988 and 1999, a methodological problem in the creation of a characterisation of farm producers arose.

The lack of information available on the different prices of land according to its quality, was an obstacle for the creation of an index intended for the measuring of the level of capitalization of productive units. This index, which combines land and capital, shows the productive capability respective to the land base (according to its extension and quality) and the amount of capital invested in the exploitation.

It was concluded that, in order to solve such problem, the proportion of each class of land use capability would be weighted over the respective price. In this work, besides developing the implemented methodological strategy, some issues referred to the existent relationship among land price, its use, and its quality in agricultural exploitations in Pergamino are analysed.

Key words. Characterisation - Farm producers - Levels of capitalization - Land price - Fertility

¹Cátedra de Economía Agraria, Facultad de Agronomía, UBA. Av. San Martín 4453 (1417) Buenos Aires.

INTRODUCCIÓN

La producción agropecuaria, a diferencia de la industrial, reconoce la particularidad de la tierra como factor productivo, pues es el medio fundamental en el que se apoya la actividad primaria.

La tierra posee determinadas características que la distinguen de los otros factores de la producción, a saber:

- Su duración es ilimitada, si se conserva con técnicas apropiadas.
- No es uniforme, ya que posee diferencias de fertilidad natural lo que se manifiesta en rendimientos diferentes o, visto desde otra óptica, costos medios diferentes para obtener igual rendimiento.
- No es reproducible a voluntad.
- No es transferible de un lado a otro.

De acuerdo con los economistas clásicos, y debido a las características mencionadas, la tierra genera renta. Este concepto se puede definir como aquella porción del producto de la tierra que se paga al propietario por el uso de la potencia original e indestructible del suelo. Únicamente, se paga renta por su uso porque la tierra no es ilimitada en cantidad ni uniforme en calidad (Ricardo, 1973).

La teoría ricardiana sobre la renta diferencial de la tierra, sostiene que el costo del productor marginal, que produce en las tierras más pobres y más lejanas, determina el precio de los productos agrícolas. Para los demás productores, cuyos costos son naturalmente menores, hay mayores ganancias.

La renta de la tierra (retribución que se imputa a la tierra por el hecho de que para comprometerla en la explotación se debe recurrir al mercado de tierras), surge como un residuo (ganancia extraordinaria) al descontarle al ingreso bruto los gastos, la depreciación del capital y su costo de oportunidad (González y Pagliettini, 2001).

Conociendo la renta, se puede determinar el valor presente de la tierra en función de las rentas futuras descontadas hasta el presente (valor actual neto).

Teniendo en cuenta su característica de renta perpetua, se considera que el número de años en que se percibe la misma tiende a infinito, quedando

expresado el valor actual de las rentas esperadas de la tierra como sigue:

$$V_t = R/i$$

donde:

V_t = valor presente de las rentas esperadas de la tierra

R = renta esperada de la tierra

i = tasa de descuento

En consecuencia, el precio de la tierra es función directa de la renta esperada y está inversamente relacionado con la tasa de descuento utilizada. Este cálculo estima el valor de productividad de la tierra.

El precio de mercado de la tierra es el que resulta del juego de su oferta y demanda. Debido a las imperfecciones del mercado y por tratarse de una inversión de alta seguridad, existe una discrepancia entre el valor actual de las rentas esperadas y el precio de mercado.

Durante el desarrollo de un proyecto de investigación¹, en el cual se analizan los principales cambios que se produjeron durante la década de los '90 en el partido de Pergamino, se planteó una encrucijada metodológica. El no disponer de información sobre el precio de la tierra, constituía un obstáculo para la elaboración de un índice destinado a la medición del nivel de capitalización de las unidades productivas.

Con el fin de solucionar este problema, se decidió ponderar la proporción de cada clase de suelo por su precio respectivo. En este artículo, también se analizan algunas cuestiones referidas a la relación que existe entre precio de la tierra, su utilización y calidad en las explotaciones agropecuarias de Pergamino.

METODOLOGÍA

La estrategia metodológica está basada en el análisis comparativo de información censal (Censo Nacional Agropecuario 1988 y Censo Experimental de 1999) y en la elaboración de una tipología de unidades productivas presentes en Pergamino.

Para la tipificación, se utilizaron como variables principales el uso de mano de obra y el nivel de capitalización.²

¹Proyecto de investigación UBACyT (programación 2001-2002): "Transformaciones recientes en el agro pampeano: el caso de Pergamino en la década de los noventa" (G020).

²Estas variables han sido utilizadas en los distintos proyectos de investigación desarrollados por la Cátedra de Economía de la Facultad de Agronomía de la UBA (UBACyT TG22 y G045), en el marco de una línea de estudios sobre la agriculturización de la Región Pampeana.

La utilización de mano de obra se refiere a la proporción del trabajo familiar, respecto del trabajo asalariado empleado en la explotación. Se toma como base para su cálculo la relación entre la mano de obra familiar permanente y el total de la permanente (familiar y no familiar), o bien transitoria cuando no existe permanente. A través del cociente $F/(F+NF)$ se clasifican las unidades productivas (UP) en familiares y no familiares. Cuando el cociente es mayor que 0,5, la cantidad de familiares que trabajan en la UP en forma permanente supera a la cantidad de asalariados permanentes y las UP son consideradas "familiares". Cuando el cociente es igual o menor que 0,5 se las considera "no familiares".

Teniendo en cuenta la existencia de estrategias económicas diferenciadas entre unidades productivas familiares y no familiares, se debe considerar la introducción de una segunda variable que es el nivel de capitalización.

Para medir el nivel de capitalización, se calcula un índice combinado de Tierra y Capital (ITC), que expresa la capacidad productiva correspondiente a la dotación de tierra (cantidad y calidad) y la magnitud del capital comprometido en la explotación. El nivel de corte del ITC, es decir, aquél que permite discriminar a las unidades capitalizadas de las que no lo son, es el que sirve de "piso" de capitalización. Esto se fundamenta en el concepto de explotación familiar capitalizada que se puede asociar con el de "unidad económica agropecuaria" (UEA) (González y Pagliettini, 2001), entendida como "todo predio que por su superficie, calidad de tierra, ubicación, mejoras y demás condiciones de explotación, racionalmente trabajado por una familia agraria que aporte la mayor parte del trabajo necesario, permita subvenir a sus necesidades y a una evolución favorable de la empresa".¹

Este índice toma en cuenta al valor de la tierra y los componentes más importantes del capital de explotación. De esta forma se busca resolver la necesidad de un cálculo relativamente rápido y poco engorroso que permita diferenciar, por lo menos, dos grandes grupos de situaciones: productores capitalizados y productores no capitalizados.

El problema metodológico que se planteó estaba referido a la determinación del precio de la tierra según segmento censal.² Por un lado, se disponía de la información correspondiente a la superficie total por segmento y, por otro, del precio por unidad de superficie (hectárea) según clase de capacidad de uso.³

Por lo tanto, se decidió solicitar al Instituto de Clima y Agua de INTA un estudio que permitiera relacionar los segmentos censales con la distribución de la superficie por su capacidad de uso. Como resultado de ello, se obtuvo un informe sobre clases de capacidad de uso de las tierras según segmentos censales del partido de Pergamino (Cuadro N° 1).

Los datos de suelos presentados se sustentan en la información del Mapa de Suelos de la República Argentina y de la provincia de Buenos Aires (SAGPyA-INTA). Para la determinación de la capacidad de uso de las tierras se utilizó, además, información satelital de imágenes Landsat TM de los años 1993 y 2001.⁴

Suelos Clase I

Lomas suavemente onduladas. Dentro de esta clase de uso se encuentran dos subclases que se diferencian sutilmente por su textura:

- *Los suelos clase I-1* son suelos Argiudoles típicos, bien drenados, de textura franco limosa. Son tierras muy aptas para la agricultura, con buena textura y estructura, alta saturación de bases intercambiables y adecuada retención de humedad y fertilidad natural.
- *Los suelos clase I-2* son Argiudoles Vérticos, profundos, moderadamente bien a bien drenados, con textura más arcillosa que los I-1. Son tierras aptas para agricultura pero, principalmente en su fase inclinada, es necesario adoptar prácticas de conservación.

Suelos Clase III w

Lomas planas. Estas tierras se presentan en las planicies altas, extremadamente llanas, que suelen constituir divisorias de cuencas de drenaje. Dominan suelos Argiudoles ácuicos, profundos, moderada-

¹El ITC de corte se obtiene a partir del nivel de capitalización de la EAP que representa la unidad económica.

²El segmento censal es el área de trabajo que se le asigna a un censista.

³El precio/ha para la clase I-1 es \$4.000, para la I-2 es \$3.700, para la clase III asciende a \$3.000, para la IV \$2.000 y \$500 para la VI. Estos datos fueron proporcionados por informantes calificados de la zona.

⁴De acuerdo a la resolución espacial del satélite utilizado, el error aproximado en la medición de superficies es del 3%.

CUADRO N° 1. Superficie por clases de capacidad de uso de la tierra según segmentos censales (expresada en hectáreas).

Segmento	Clase I - 1	Clase I - 2	Clase III w	Clase III e	Clase IV e	Clase VI	Total
1	0	3.078	0	207	908	835	5.028
2	1.446	4.012	0	234	1.897	1.807	9.396
3	1.595	0	3.121	0	0	2	4.718
4	3.413	1.782	0	58	316	939	6.508
5	4.033	1.066	390	672	1	488	6.650
6	687	3.483	0	220	1.829	1.962	8.180
7	4.424	0	0	2.041	907	2.125	9.498
8	1.675	2.117	0	113	411	453	4.770
9	0	4.026	0	0	1.449	911	6.386
10	0	4.380	0	0	0	963	5.343
11	0	4.636	0	544	0	1.419	6.600
12	0	5.611	0	0	0	1.494	7.105
13	0	5.406	0	0	0	2.576	7.983
14	0	3.950	0	0	0	1.238	5.188
15	0	5.795	7	0	0	2.266	8.068
16	3.900	1.387	3.371	338	0	2.827	11.824
17	0	4.640	0	745	0	2.135	7.519
18	1.983	1.556	4.962	0	0	550	9.051
19	706	3.634	657	0	0	1.051	6.047
20	3.402	0	0	0	0	302	3.704
21	3.003	0	6	0	0	222	3.232
22	2.918	509	117	0	0	249	3.792
23	2.162	2.494	0	16	0	297	4.969
24	7.348	0	1.325	486	0	1.259	10.419
25	704	0	1.030	0	0	2	1.736
26	2.820	0	4.191	0	0	702	7.712
27	7.309	0	4.721	1.026	0	1.783	14.839
28	1.641	0	1.375	0	0	0	3.016
29	3.870	0	13	1.671	0	987	6.541
30	3.153	0	531	662	0	1.048	5.394
31	6.536	0	66	1.598	0	1.754	9.954
32	3.258	0	61	1.325	0	1.209	5.853
33	4.115	0	453	501	0	694	5.763
34	700	0	3.340	0	0	18	4.058
35	3.115	0	1.753	0	0	571	5.439
36	7.556	0	2.220	660	0	1.136	11.573
37	1.573	0	0	0	0	182	1.755
38	3.098	0	0	1.196	0	1.197	5.492
39	11.042	0	161	273	0	1.507	12.983
40	3.565	0	0	3.306	0	2.203	9.274
41	3.280	0	0	1.406	0	1.457	6.143
42	6.205	0	564	1.017	0	810	8.595
43	4.136	0	0	2.182	0	1.855	8.173

CUADRO N° 2. Distribución de las clases de suelo y precio por hectárea por segmento.

Segmento	% I-1	% I-2	%III	% IV	% VI	% total	\$/ha
1	0,0	61,2	4,1	18,1	16,6	100	2.832,9
2	15,4	42,7	2,5	20,2	19,2	100	2.770,2
3	33,8	0,0	66,2	0,0	0,0	100	3.336,9
4	52,4	27,4	0,9	4,8	14,4	100	3.307,0
5	60,6	16,0	16,0	0,0	7,3	100	3.534,8
6	8,4	42,6	2,7	22,4	24,0	100	2.559,0
7	46,6	0,0	21,5	9,6	22,4	100	2.811,0
8	35,1	44,4	2,4	8,6	9,5	100	3.338,0
9	0,0	63,0	0,0	22,7	14,3	100	2.857,6
10	0,0	82,0	0,0	0,0	18,0	100	3.123,1
11	0,0	70,3	8,2	0,0	21,5	100	2.954,2
12	0,0	79,0	0,0	0,0	21,0	100	3.027,2
13	0,0	67,7	0,0	0,0	32,3	100	2.667,3
14	0,0	76,1	0,0	0,0	23,9	100	2.936,2
15	0,0	71,8	0,1	0,0	28,1	100	2.800,6
16	33,0	11,7	31,4	0,0	23,9	100	2.814,2
17	0,0	61,7	9,9	0,0	28,4	100	2.722,2
18	21,9	17,2	54,8	0,0	6,1	100	3.187,5
19	11,7	60,1	10,9	0,0	17,4	100	3.103,0
20	91,8	0,0	0,0	0,0	8,2	100	3.714,6
21	92,9	0,0	0,2	0,0	6,9	100	3.757,2
22	76,9	13,4	3,1	0,0	6,6	100	3.699,5
23	43,5	50,2	0,3	0,0	6,0	100	3.637,1
24	70,5	0,0	17,4	0,0	12,1	100	3.403,2
25	40,5	0,0	59,3	0,0	0,1	100	3.402,7
26	36,6	0,0	54,3	0,0	9,1	100	3.138,1
27	49,3	0,0	38,7	0,0	12,0	100	3.192,1
28	54,4	0,0	45,6	0,0	0,0	100	3.544,0
29	59,2	0,0	25,7	0,0	15,1	100	3.214,3
30	58,5	0,0	22,1	0,0	19,4	100	3.098,9
31	65,7	0,0	16,7	0,0	17,6	100	3.216,2
32	55,7	0,0	23,7	0,0	20,7	100	3.040,1
33	71,4	0,0	16,5	0,0	12,0	100	3.413,0
34	17,2	0,0	82,3	0,0	0,4	100	3.161,3
35	57,3	0,0	32,2	0,0	10,5	100	3.309,9
36	65,3	0,0	24,9	0,0	9,8	100	3.407,4
37	89,6	0,0	0,0	0,0	10,4	100	3.637,6
38	56,4	0,0	21,8	0,0	21,8	100	3.019,2
39	85,0	0,0	3,3	0,0	11,6	100	3.560,3
40	38,4	0,0	37,8	0,0	23,8	100	2.790,6
41	53,4	0,0	22,9	0,0	23,7	100	2.941,2
42	72,2	0,0	18,4	0,0	9,4	100	3.486,4
43	50,6	0,0	26,7	0,0	22,7	100	2.938,7
Total	41,1	21,1	19,3	2,6	15,9	100	3.135,0

mente bien a imperfectamente drenados. Son suelos aptos para cultivos de cosecha y pasturas, pues pueden tener problemas de encharcamiento en momentos de excesos hídricos.

Suelos Clase III e

Pendientes hasta 3%. Estas tierras presentan suelos Argiúdoles típicos en fase inclinada. Por esta particularidad presentan susceptibilidad a erosión hídrica, se observan indicios de erosión actual.

Suelos Clase IVe

Fin de la pendiente. Estas tierras presentan suelos someros con erosión actual.

Suelos Clase VI

Cañadas y planos de expansión de los ríos.

Como puede observarse, la clase I predomina en la mayoría de los segmentos. Por lo tanto, la determinación del precio de la tierra por segmento, tomando en cuenta sólo la calidad con mayor peso dentro de cada uno de ellos, hubiera implicado un valor uniforme para todo el Partido, lo cual resta precisión y no tiene en cuenta la realidad objetiva.

Entonces, se tomó la decisión de ponderar la proporción de cada clase de capacidad de uso por el precio respectivo. A continuación se pueden observar los precios ponderados para cada segmento (Cuadro N° 2).

A partir de la información disponible se decidió profundizar en el análisis de la relación entre el precio de la tierra, su utilización y calidad.

RESULTADOS

En el proyecto de investigación, el valor de la tierra tiene un alto peso en el índice utilizado para medir el nivel de capitalización de los productores de Pergamino. Cerca del 90% del índice promedio

CUADRON° 3. Composición del ITC según tipo de productor.¹

	Índice de Capital	Índice de Tierra	ITC
FC	8,4	91,6	100
FNC	12,9	87,1	100
NFC	6,6	93,4	100
NFNC	15,5	84,5	100
Pergamino	9,1	90,9	100
UE	10,4	89,6	100

se debe a la tierra y este porcentaje aumenta en los tipos capitalizados, llegando al 93,4% en los no familiares capitalizados.

Martínez Dougnac (2001), destaca la importancia que ha tenido la tierra en la evolución histórica de la composición del capital agrario de las explotaciones agropecuarias de Pergamino.

La importancia de este factor productivo en el conjunto de las unidades productivas orientó el análisis, en primer término, hacia la distribución de las distintas clases de suelos² según los segmentos censales. Para ello, y teniendo en cuenta que el precio promedio de la unidad de superficie para el partido de Pergamino es de 3.135 \$/ha³, se agruparon a los segmentos en dos categorías: por un lado, los que superaban el promedio (23 segmentos) y, por otro, aquellos cuyo precio por hectárea era menor a 3.135 \$ (20 segmentos).

CUADRO N° 4. Distribución de las clases de suelo, según grupos de segmentos (en porcentaje).

Segmentos	I-1	I-2	IIIw	IIIe	IV	VI	Total
> precio	73,7	15,0	86,6	35,7	9,4	31,4	51,2
< precio	26,3	85,0	13,4	64,3	90,6	68,6	48,8
Total	100	100	100	100	100	100	100

¹Como producto del empleo de las variables mencionadas, utilización de la mano de obra y nivel de capitalización, se pueden clasificar a las unidades productivas en cuatro tipos: familiares capitalizados (FC), familiares no capitalizados (FNC), no familiares capitalizados (NFC) y no familiares no capitalizados (NFNC).

²Descriptas en el informe elaborado por el INTA (2002).

³Fecha de tasación: octubre de 2002.

Como puede observarse, más del 70% del suelo clase I-1 se encuentra en el grupo de segmentos de mayor precio. El grupo de menor precio posee el 85% del suelo clase I-2 pero, también el 90% de la clase IV y casi el 70% de la clase VI.

Analizando dentro de cada grupo, se destaca que en el de mayor precio cerca del 60% de la superficie es clase I-1, casi no posee clase IV (0,5%) y sólo un 10% de la superficie de este grupo es clase VI. El grupo de menor precio presenta casi un 40% de su superficie de clase I-2 pero, también, posee cerca de un 5% de clase IV y más de 20% de clase VI.

En el Cuadro N°5, se puede ver la relación entre el precio de la tierra y el uso que hacen de ella los productores.

CUADRO N° 5. Distribución de las explotaciones, por orientación productiva, según grupos de segmentos (en porcentaje).¹

Segmentos	EAP's agrícolas	EAP's mixtas	EAP's ganaderas
> precio	56,2	54,5	35,3
< precio	43,8	45,5	64,7
Total	100	100	100

En el grupo de segmentos de mayor precio se ubica más del 55% de las EAP's consideradas como agrícolas y mixtas y sólo el 35% de las ganaderas. Esto guarda relación con la distribución de las distintas clases de suelos descripta en el Cuadro N° 4. En este grupo, se encuentra casi el 74% de los suelos de clase I-1 (muy aptas para agricultura) y el 87% de los de clase III w (aptos para cultivos de cosecha y pasturas).

Cabe destacar que Pergamino es un partido predominantemente agrícola. Los datos provenientes del Censo Agropecuario Experimental de 1999, muestran que el 54% de las explotaciones son agrícolas y ocupan el 36% de la superficie, en tanto que un 37% son mixtas ocupando el 58% de la tierra.

De acuerdo con el esquema clasificatorio utilizado en el proyecto, se puede decir que las explotaciones

capitalizadas (tanto familiares como no familiares) tienen un uso del suelo mixto; mientras que, proporcionalmente, las no capitalizadas son más agrícolas puras. Las explotaciones puramente ganaderas son una ínfima proporción del total. Las distintas orientaciones productivas también guardan estrecha relación con el tamaño de las EAP's; en tanto que las de mayor tamaño pueden realizar rotaciones con ganadería (mixtas), las más pequeñas no tienen oportunidad de hacerlo.

Las EAP's más pequeñas (de hasta 100 ha) son en general agrícolas puras y, fundamentalmente, familiares no capitalizadas. Este uso continuado e intensivo del suelo, registrado por décadas, exclusivamente con cultivos de cosecha anual, especialmente en unidades pequeñas, ha acentuado el proceso degradatorio de los suelos, la contaminación del ambiente y el agua subterránea por el uso de insumos químicos (Pizarro, 1998).

En las explotaciones más grandes, en el otro extremo de la distribución, predominan las no familiares capitalizadas, con uso mixto del suelo.

En proporción, el grupo de menor precio posee el doble de explotaciones ganaderas. Sin embargo, la ganadería como única actividad no es relevante en el partido. Sólo el 9% de las EAP's pueden considerarse como ganaderas, y les corresponde un 6% de la superficie total.

Por último, se analiza la relación entre el uso del suelo y el valor de la hectárea en Pergamino.

CUADRO N° 6. Distribución del uso del suelo, por grupo de segmentos.

Segmentos	Cereales (*)	Oleaginosas 1 (**)	Oleaginosas 2 (***)	Forrajeras y pastizales
> precio	66,7	57,0	69,5	50,3
< precio	33,3	43,0	30,5	49,7
Total	100	100	100	100

(*) Alpiste, avena, maíz, sorgo, trigo pan.

(**) Colza, girasol, soja.

(***) Girasol, soja.

¹En este proyecto de investigación se consideran como EAPs agrícolas todas aquellas que realizan cereales y/o oleaginosas y no tienen bovinos; como ganaderas las que tienen bovinos y no implantan cereales ni oleaginosas; y como mixtas aquellas que realizan cereales y/o oleaginosas y además poseen bovinos.

Analizando por tipo de cultivo, el grupo de segmentos de mayor precio realiza las dos terceras partes de los cereales y casi el 70% de las oleaginosas de segunda ocupación. Por otra parte, dentro del grupo de menor precio casi la tercera parte de la superficie corresponde a forrajeras y pastizales, lo cual se corresponde con lo ya mencionado sobre una mayor participación de EAP's ganaderas dentro de este grupo.

Aproximadamente las 3/4 partes de la superficie implantada con soja (de primera y de segunda), trigo, maíz y forrajeras (anuales y perennes), corresponde a productores capitalizados. Sin embargo, la mayor participación en términos de cantidad de EAP's dedicadas a estos cultivos corresponde a los familiares no capitalizados.

CONCLUSIONES

Históricamente, en el partido de Pergamino, la tierra ha tenido un peso significativo en la composición del capital de las unidades productivas. Por lo tanto, llama poderosamente la atención la falta de disponibilidad de información referida a su precio, según su localización, así como a su evolución a través del tiempo.

Esto llevó a diseñar una estrategia metodológica que permitiera determinar el precio de este factor productivo, según su clase de capacidad de uso y su distribución en los distintos segmentos censales¹. La

tierra es heterogénea en cuanto a fertilidad natural, lo que se traduce en rendimientos y costos diferenciales. Una mejor calidad de suelo implica la obtención de mayores rendimientos a menores costos, lo cual genera una renta diferencial I por margen extensivo. Dicho concepto, proveniente de la teoría económica clásica, implica una ganancia extraordinaria por encima de la ganancia media del capital invertido.

Los segmentos censales con mayor precio por unidad de superficie (hectárea), son aquellos con mayor proporción de suelos clase I de capacidad de uso. Las explotaciones ubicadas dentro de estos segmentos son, en su mayoría, agrícolas o mixtas responsables del grueso de la producción de los cereales y las oleaginosas del partido. Esto estaría demostrando que la calidad de los suelos es el factor más relevante en la determinación del precio, pero no el único. El precio de la tierra no siempre refleja su valor de productividad, ya que en muchos casos se ve influenciado por factores tales como el prestigio social o situaciones inflacionarias.

AGRADECIMIENTO

A la Ing. Agr. María del Carmen González, responsable de la Cátedra de Economía Agraria de la Facultad de Agronomía - UBA, por sus valiosos comentarios.

BIBLIOGRAFÍA

- GONZÁLEZ, M.C. y L. PAGLIETTINI. 2001. Los costos agrarios y sus aplicaciones. Editorial Facultad de Agronomía. Buenos Aires. 78 p.
- MARTÍNEZ DOUGNAC, G. 2001. Agricultura familiar y concentración económica en la Región Pampeana. Hipótesis a partir de un análisis histórico. *Revista de Estudios Agrarios y Agroindustriales*, Vol (I): 123-140.
- PIZARRO, J. 1998. Evolución y perspectivas de la actividad agropecuaria pampeana argentina. *Cuadernos del PIEA*, 6: 11-57.
- RICARDO, D. 1973. Principios de economía política y tributación. Editorial Ayuso. Buenos Aires. 142 p.

¹Esta afirmación fue corroborada con técnicos e inmobiliarias de la zona.