

## El valor del suelo agrícola y su dinámica reciente y esperable

Lunes, 25 de Septiembre de 2017 - Id nota:660141

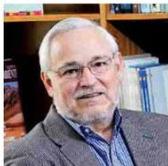
Medio : Revista del Campo  
Sección : Especial  
Valor publicitario estimado : \$1994400.-  
Página : 22  
Tamaño : 25 x 16

<http://www.clientes.chileclipping.com/multimedia/20170925/phpANNHcB.jpg>

### TASACIONES AGRÍCOLAS



#### OPINIÓN



## El valor del suelo agrícola y su dinámica reciente y esperable

**Eugenio Figueroa B.**, Ph.D. (University of Maryland), M.A. (University of Toronto)  
y director del Departamento de Economía de la Universidad de Chile.

El precio de un activo económico corresponde al valor presente (de hoy día) de todos los flujos esperados de ingresos que ese activo generará en el futuro. Esta conceptualización teórica es útil para valorar la tierra agrícola en un mundo estable, con certidumbre sobre las actividades futuras y para un horizonte de tiempo conocido. En condiciones distintas a estas, las variables que influyen sobre el eventual flujo de ingresos futuros son tantas, tan dinámicas e inciertas que la definición conceptual es compleja de operativizar para valorar la tierra agrícola.

Ello, porque no solo deben considerarse las potenciales producciones agrícolas futuras, sino

que también los usos alternativos de la tierra, como los forestales, industriales, urbanos y turísticos. Si la tierra es fundamentalmente de vocación agrícola, la seguridad de disponibilidad de agua futura determinará obviamente, y de manera crucial, el precio de la tierra. También lo hará, y de manera significativa, si los usos potenciales son algunos de los otros nombrados. Esto implica que el cambio climático y sus efectos en las precipitaciones medias pueden tener en el futuro un impacto muy relevante en el precio de la tierra que hoy es agrícola.

Por otra parte, la tierra es un recurso cuya escasez solo puede seguir aumentando, a menos que el sistema económico y la manera

de vivir cambien dramáticamente, lo que no parece probable en el mediano plazo. Esto señala que el precio del suelo agrícola debería seguir subiendo más que la inflación en las décadas venideras, como lo ha hecho en las recientes. Es decir, es esperable que la

expansión urbana, las crecientes necesidades por espacios menos congestionados y por mayor ocio y recreación, etc.

Esto lleva a otra predicción: las expectativas de plusvalía seguirán atrayendo inversionistas que buscarán rentabilidad y refugio

### El precio del suelo agrícola debería seguir subiendo más que la inflación en las décadas venideras.

tierra agrícola siga exhibiendo plusvalía, aportando ganancias de capital a sus dueños en el futuro. Ello, porque las demandas por tierra para usos alternativos seguirán creciendo, por el aumento secular de los ingresos, la

en las tierras agrícolas, porque como activos, ellas ofrecen mucha mayor seguridad que una gran cantidad de alternativas de inversión que son más riesgosas, especialmente después de lo revelado por la última crisis

financiera global.

Esto último ha aumentado el atractivo de las tierras agrícolas como inversión, porque ellas no se volatilizan y desaparecen como ocurrió en todo el mundo con billones de dólares en derivados financieros durante la crisis de 2007-2008. Esta es parte importante de la explicación de la subida del precio de la tierra en las décadas recientes en Chile y otros países. Y augura que el precio del suelo agrícola seguirá subiendo si Chile sigue ofreciendo condiciones de estabilidad económica, social e institucional a los enormes capitales de inversión que se mueven por el mundo en busca de oportunidades y refugios seguros.