



# **Universidad Nacional Autónoma de México**

El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

Tesina que para obtener el Diploma de  
Especialización en Valuación Inmobiliaria

Presenta

**SERGIO GARCIA SANTIZO**

Centro de Investigaciones y Estudios de Posgrado  
Facultad de Arquitectura



Ciudad Universitaria, CD. MX. Octubre de 2016



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.



## **Director de Tesis**

Evi. Ing. Manuel Garcia Córdova

## **Sinodales Propietarios**

Evi. Arq. Alfonso Penela Quintanilla  
Eco. Evaristo Arnulfo Romero Salgado

## **Sinodales Suplentes**

Evi. Ing. Juan Antonio Gómez Velázquez  
Evi. Ing. Carlos Alfonso Sandoval Miranda



# Dedicatoria

A dios por darme fe y esperanza de seguir adelante en mi vida personal y profesional.

A mis padres, hermano y familiares cercanos por su apoyo incondicional. En memoria de mis abuelos paternos quienes tuvieron el placer de tener una finca cafetalera siendo yo parte de esa tradición del cultivo y producción del café, así como la confianza que me han brindado durante mi carrera profesional, a mi mascota incondicional que estuvo a mi lado todo el tiempo.

A la Universidad Nacional Autónoma de México una vez más por su apoyo académico

Al Posgrado de Arquitectura por ofrecerme una opción de superación profesional

A mis maestros por darme sabiduría y enseñanza

A mi director de Tesis y Sinodales por su apoyo y tiempo

A todos mis compañeros de generación quienes estuvimos constantes durante todo este tiempo y por haber logrado superar obstáculos pese a los contratiempos durante el propedéutico e inicio de semestre, ya que en esos momentos la universidad pasa conflictos propios de la comunidad universitaria



# El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

<b>INDICE</b>	<b>Página</b>
<b>Introducción</b>	
Breve Historia del Café	5
Marco conceptual	6
<b>Capítulo 1</b>	
1.1. El Café en México y otros países de América Latina	8
1.2. El Café y sus variedades	11
<b>Capítulo 2</b>	
2.1. Producción mundial del café	14
2.2. Costo y Producción del cultivo del café	18
2.3. Nivel Nacional de Producción	24
2.3.1. Programa de Fomento para el cultivo del Café	26
2.4. Nivel Nacional	28
2.5. Nivel Estatal	34
2.6. Exportación y Proyección	37
<b>Capítulo 3</b>	
3.1. La tierra agrícola en México y otros países de América Latina	40
3.2. La tenencia de la tierra en el Estado de Chiapas	46
3.2.1. Ley del catastro en Chiapas	50
3.2.2. Reglamento del Catastro en Chiapas	51
<b>Capítulo 4</b>	
4.1. Valor de la tierra	53
4.2. Los valores de la tierra rural agrícola y el mercado de compra-venta	54
4.3. Valores de la tierra agrícola cafetalera en el Soconusco del periodo de 1975 a 2015	
4.3.1 Análisis del valor de la tierra agrícola cafetalera de acuerdo a su producción y rentabilidad	67
4.4. Comportamiento del Mercado local de terrenos en venta y/o renta	70
4.5. Obtención del valor aproximado de la tierra agrícola actual en la zona soconusco	72
<b>Conclusiones</b>	73
Referencias Bibliográficas	
Glosario de Términos	
Anexos	



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

### INTRODUCCIÓN

#### Breve Historia del Café

Existen muchas historias en relación al origen del café, una de ellas dice que por el año de, 1140 en Absinia, unos pastores se dieron cuenta que sus cabras se ponían muy inquietas y se dieron a la tarea de investigar el por qué, y descubrieron que comían unos frutos rojos que se daban en unas matas. Los pastores tomaron los frutos y prepararon una bebida caliente para protegerse del frío nocturno del desierto. Se dice que esa bebida es lo que conocemos como café.

Otra de las más conocidas leyendas, dice que un pastor llamado Kaldi conducía a su rebaño en Etiopía. Un día las cabras encontraron unos cafetos y comieron sus bayas y masticaron las hojas. Llegada la noche las cabras en lugar de dormir se pusieron a retozar alegremente y mantuvieron la energía toda la noche.

Cuenta otra leyenda que los monjes capuchinos tomaron los frutos y las hojas de la misteriosa planta e hicieron con ellas una cocción. Para obtener esa infusión el jefe de la comunidad secó en la llama los granos, que sufrieron su primer tueste y así nació el café como tal. Llamaron a esta bebida Kawa (significado de café en árabe).

Una vez cocinado, el monje probó la bebida y la encontró de un terrible sabor, por lo que arrojó a las llamas los granos quedaron sin cocer. Los granos conforme se quemaban despedían un olor agradable, por lo que el monje tuvo la idea de preparar la bebida con estos granos y el brebaje, aunque amargo, tenía un aroma y un sabor agradable y producía, después de beberlo, un efecto tonificante, por lo que los monjes decidieron adoptarlo para mantenerse despiertos durante sus oraciones. Estas semillas tan especiales se obtienen de un arbusto llamado cafeto.

La historia de café se remonta hacia la antigüedad, fue introducido a Europa por los árabes y los turcos en el siglo XV, pero fue hasta el siguiente siglo que se empezó a extender su consumo.<sup>1</sup>

El café llega a América, alrededor de 1720, el café dejó rápidamente de ser un elemento exótico; la planta se fue adaptando a las condiciones de selvas y bosques de América, desplazando incluso al cacao. Se introdujo a la región mexicana de Córdoba (Veracruz) en 1796, procedente de la isla de Cuba.<sup>2</sup>

1.- <http://www.cafesdemexico.com/index.php/es/el-cafe/34-historia-del-cafe-.html>

2.- <http://www.mexicodesconocido.com.mx/un-buen-cafe...el-mexicano.html>



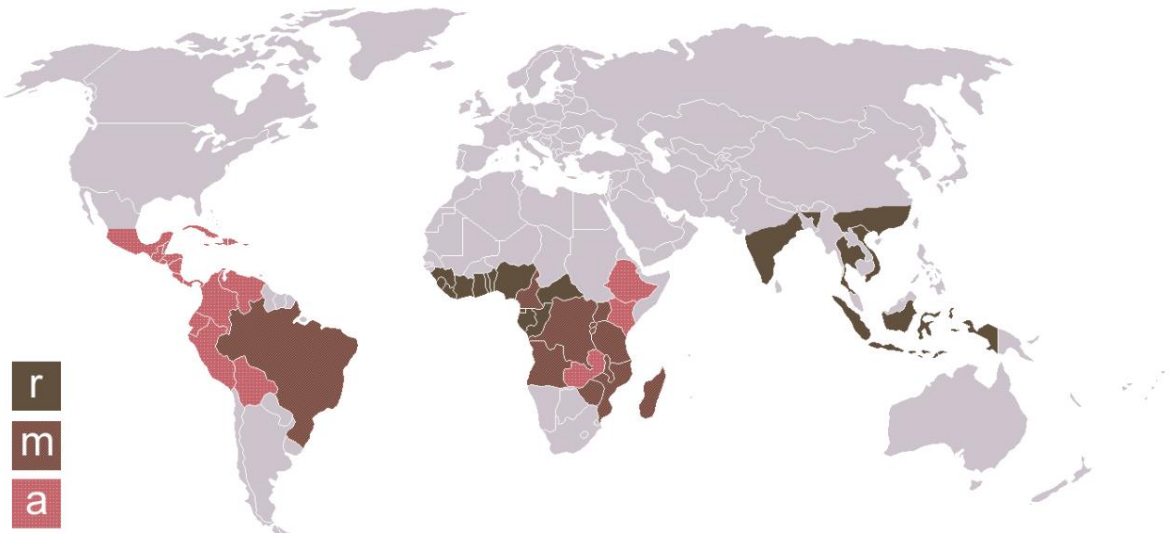
## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

### Marco Conceptual

Toda vez que hemos expuesto acerca del café y sus atributos, ahora tomaremos como base aquellas tierras o lugares que de acuerdo a su ubicación geográfica y en específico su altitud que son propicios para el cultivo del café, estas tierras o fincas bien llamadas, se encuentran alrededor del mundo entre ellos África, Asia, América Latina y dentro de este México por ser uno de los países con buen café y entre los estados más representativos, Veracruz, Chiapas y Oaxaca.

**Estas tierras propicias para la siembra y cultivo del café a lo largo de los años son merecedoras de valorarlas refiriéndonos a su siembra, cultivo, producción y que de manera importante económica, ya que no se le ha dado el verdadero valor por lo que producen o pueden llegar a producir**, por lo que nuestra investigación la enfocaremos a ese rubro en específico de acuerdo a tipo de tierra, su tipo de café, siembra, cultivo, cosecha, fertilización, y su producción en general, así como la comercialización tanto interior y su exportación a E.U., Canadá, Europa, Japón, si bien es parte de toda una cultura, en México lleva alrededor de 200 años de haberse introducido.

Abajo se muestran los países productores de café en el mundo y su clasificación de acuerdo al tipo de café: r “Robusta”, m “Mezclas”, a “Arabiga”.<sup>3</sup>



Fuente: Sergio G. / Ubicación Geográfica

3.- <http://mundodelcafe.es/granos-de-cafe/>



## **El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco**

---

Se podría considerar que, en este trabajo terminal, el cual es motivo de una especialidad de valuación inmobiliaria, no olvidando que el terreno es en sí, el asentamiento de inmuebles, pero los cuales tienen en su forma rustica actividades humanas como foco principal, donde se dan formas de producción e interaccionan económicamente llegando al pulmón de sus procesos de mercado los cuales se han mencionado antes (siembra, cultivo, procesamiento, envasado, distribución y consumo).

Así también de forma general podríamos decir que la tierra es un recurso de importancia decisiva para las sociedades rurales, sirve además como factor de producción y para acumular riqueza; por una parte, en muchos casos, la propiedad de la tierra podría contribuir a mejorar el destino de los pobres de las zonas rurales. \*\*





### Capítulo 1

#### 1.1 El Café en México y otros países de América Latina

La distribución de la tierra en América Latina y el Caribe se caracteriza por sus enormes desigualdades. Pese a que en algunas regiones han surgido estructuras modernas, todavía subsisten los grandes latifundios junto a gran número de explotaciones pequeñas. \*

En los últimos años, el establecimiento del derecho a la propiedad privada de la tierra, así como las transacciones de tierras mediante los mecanismos del mercado, han comenzado a ocupar el primer plano. Tratar de encontrar respuesta a preguntas como las siguientes: ¿Cómo se llevan a cabo, realmente, las transacciones en las zonas rurales? ¿Qué papel desempeñan los costos de transacción y las instituciones correspondientes, como los derechos de propiedad?\*

Además, es muy común que el comportamiento económico sea el reflejo de la lógica intrínseca de los campesinos, muy distinta de la que se aplica en la agricultura comercial. \*

Para el caso de México las **fincas cafetaleras** han pasado por tres periodos. Desde su formación hasta que fueron intervenidas en 1942 por el Estado a raíz de la Segunda Guerra Mundial, con una gran productividad pero altos costos sociales. La segunda etapa (entre 1942-1950) estuvo bajo la tutela del Gobierno federal, con un descuido en las formas productivas; por último, cuando en la década de los cincuenta las propiedades fueron devueltas a los particulares.

La Revolución, el agrarismo cardenista y la fiebre cafetalera desatada por el auge internacional de los precios en el quinto decenio del siglo pasado, dieron lugar al surgimiento de un importante número de pequeños y medianos ejidatarios. Actualmente existen más de 282 mil productores repartidos en doce estados de la República: Oaxaca, Chiapas, Veracruz, Puebla, Guerrero, Colima, San Luis Potosí, Jalisco, Hidalgo, Querétaro, Nayarit y Tabasco.

Para **mayo** y **junio**, el paisaje de los campos de café se llena de cientos de campesinos que inician la siembra para que la planta esté bien establecida durante el invierno y no le afecten las bajas temperaturas. Es entonces cuando los pueblos cafetaleros se tornan mosaicos de diversidad cultural, ya que de las 54 comunidades indígenas de la República, **27** tienen relación con esta actividad: amuzgos, coras, chatinos, chinantecos, chontales, choles, huicholes, ixcatecos, jacaltecos, mames. También mazatecos, mixes, mixtecos, motozintlecos, nahuas, otomíes, popolucas, teneks, tepehuas, tlapanecos, tojolobales, totonacas, triquis, tzeltales, tzotziles, zapotecos y zoques. <sup>2</sup>



## **El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco**

---

Los tipos de café producidos en México, de acuerdo a su clasificación son: Altura, Prima Lavado, Lavados, Naturales, siendo las principales variedades Arábica (97%) y Robusta.

El cafeto está clasificado como del reino vegetal, subreino semipétalas o metaclamidias, orden rubiales, familia: rubiásea, género: coffea, especie: arábica y robusta.

El clima más favorable para el cultivo del café se localiza entre el Trópico de Cáncer y el Trópico de Capricornio. Las plantaciones de café que se encuentran dentro de esta franja proporcionan las mejores calidades y las que están fuera son marginales para el cultivo. Dentro de la franja las zonas adecuadas para el cultivo están determinadas por el clima, suelo, y altitud. El cafeto necesita temperaturas favorables en promedio de 20 °C. y precipitaciones pluviales de 2500 mm. Para obtener la calidad del café, la altura adecuada para la siembra es de 600 msnm hasta 1,400 msnm produciéndose los mejores cafés del mundo, en México se produce café de calidad comparable con el café de Colombia.

---

2.- <http://www.mexicodesconocido.com.mx/un-buen-cafe...el-mexicano.html>

\*.- Frank Vogelgesang (Agradezco a mis colegas de la CEPAL y a Alexander Schejtmán, de la Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación (FAO), por sus valiosas sugerencias (octubre de 1995).

\*.- Mercados de tierras agrícolas en América Latina y el Caribe: una realidad incompleta, Pedro Trejo Compilador, CEPAL, Santiago de Chile Julio 2003



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

En México el café se cultiva en 12 estados: Chiapas, Veracruz, Puebla, Oaxaca, Guerrero, Hidalgo, San Luis Potosí, Nayarit, Colima, Jalisco, Querétaro, Tabasco. La época de recolección del café inicia en el mes de septiembre y concluye en el mes de marzo del siguiente año.

El café ocupa el primer lugar como producto agrícola generador de divisas y empleos en el medio rural. Por las características del cultivo emplea para sus labores de limpia, cosecha y beneficiado del grano tanto a mujeres, hombres y niños que conforman toda la familia.

El sistema de plantaciones de café en nuestro país es bajo sombra, permitiendo conservar el medio ambiente, la flora y fauna, mantos acuíferos, captación de carbono y además de regalar una vista maravillosa a diversos tonos de colores y el verde brillante de sus hojas.

A finales de los 80's los cultivadores de café decidieron desarrollar el café orgánico, que aparte de conservar el equilibrio ecológico de los suelos, se encuentra libre de químicos y contaminantes, y el aprovechamiento de los desechos agrícolas a través del reciclaje y elaboración de composta, y que se comercializa en los mercados más exigentes de Estados Unidos, Canadá y Europa con un sobre precio, por lo que son ellos quienes consumen los mejores granos en el mundo.

La agroindustria del café se ha diversificado en todo el mundo y ahora podemos encontrar diferentes productores en todos los continentes. Es curioso pero hoy día donde se consume mejor café es en los lugares que no se produce, esto debido a que los países que no lo producen tienen la capacidad de importar granos de café de diversas regiones del mundo y hacer sus mezclas.<sup>1</sup>



*Fuente: Sergio Garcia / Variedades de Granos*

1. <http://www.cafesdemexico.com/index.php/es/el-cafe/34-historia-del-cafe-.html>  
Actualizado (Miércoles, 13 de Junio de 2012 17:50)



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

### 1.2 El café y sus Variedades

*El cafeto puede alcanzar los 10 metros de altura en estado salvaje. Sin embargo, en los cultivos comerciales, únicamente se dejan crecer hasta los 3 metros. Su origen está localizado en Etiopía y Yemen.*

Es un tipo de planta que requiere condiciones climáticas muy concretas, específicamente, requiere de lugares con bastante humedad y temperaturas estables. Es por ello que, generalmente, se encuentra en estado salvaje en las tierras altas y montañosas. Además, muchos de los cultivos comerciales, también utilizan esas ubicaciones. Estas condiciones acotan considerablemente los lugares en los que se puede producir, dejando como única opción, a los países cercanos a las zonas del ecuador.

La principal razón por la cual el hombre se interesó en su siembra, fue para consumir sus semillas. Éstas se tuestan para mejorar su conservación y facilitar su posterior molienda. En el momento en el que se prepara un café, será necesario pulverizar estos granos usando molinillos de café, con el fin de obtener el polvo que, tras mezclarlo con agua caliente, dará como resultado la típica infusión de café.

En el mundo existen dos grandes grupos de semillas: **arábigas y robustas**. Además, desde su descubrimiento, han surgido numerosas variaciones adaptadas a los cultivos locales, de los países con plantaciones propias.

Estas especializaciones, han dado lugar a una amplia variedad de granos. Muchos de ellos se utilizan en el tercer gran grupo de semillas, **las mezclas**. La idea detrás de este conjunto, es obtener pepitas con características ajustadas, con el objetivo de combinar las propiedades de distintas clases de semilla.<sup>2</sup>

#### Arábigo

Este es, de entre todos los tipos de granos de café, el que actualmente representa **entre el 70 y el 80% de la producción mundial**. Es originario de las montañas del sudeste de Etiopía, siendo este el primer café cultivado.

Aproximadamente el 98% de los cafetos son variedades arábicas como la Bourbon, Caturra, Maragogipe (o Mátago), Mundo Novo, Garnica y Typica; siendo esta última la que predominaba en México hasta hace poco; sin embargo, actualmente se le está reemplazando por variedades de porte bajo y mayor producción como la Catimor y Catuai. Cada variedad posee diferencias de calidad, volumen producido, rendimiento, resistencia a las plagas y a las enfermedades, aroma, acidez, etc.<sup>4</sup>

2.- <http://mundodelcafe.es/granos-de-cafe/>

4.- El Mercado del Café en México, Centro de Estudios de las Finanzas Públicas, Cam. De Diputados, San Lázaro 2001, CEFP/054/2001



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

*La variedad de café arábigo (semilla clara y grande) contiene poca cafeína, entre un 1% y 1.5%. Mientras que la robusta (oscura y pequeña), ofrece una cantidad de entre 2 y 3 veces mayor.*

Existen multitud de variantes, cuya principal diferencia es la localización del cultivo. Y es curioso, porque la mayoría de éstos están situados en aturas comprendidas entre los 1.200 y 1.800 metros, y con temperaturas que oscilan entre los 15 y 25 °C.

¿Qué sabor tiene? Se caracteriza principalmente por tener un gusto suave y agradable. Además, suele asociarse a aromas silvestres y frutos secos, complementado con un toque dulce y ácido a su vez.<sup>2</sup>

### Robusta

Los árboles de la especie Robusta pueden llegar a medir entre 8 a 12 metros, con hojas mucho más largas y corrugadas que las del Arábica y pueden cultivarse entre los 100-700 m.s.n.m y una temperatura ambiente entre 24-30°C. Para que su fruto madure puede tardar entre 9-11 meses después de la floración. En general son plantas más resistentes a enfermedades, plagas y condiciones climatológicas adversas. Esta especie produce un café más fuerte, poco aromático, áspero y amargo. El contenido de cafeína es el doble que la especie Arábica generalmente con un 2.2%. En general el precio de los cafés robusta es bastante inferior a los de la variedad Arábica. El mayor productor de cafés robusta del mundo es Vietnam.<sup>5</sup>

¿Qué variedades existen?

Moka es una variedad de café originaria de Yemen; Java de Indonesia; Kenya AA de África; Tarrazú de Costa Rica; Peaberry nace en el monte Kilimanjaro de Tanzania; Sierra Nevada de Santa Marta en Colombia; Harrar de Etiopía; Yigacheffe de Etiopía; Kopi Luwak de Indonesia y otras islas como Java, Sumatra, Bali, Célebes. Mandheling y Lintong de Indonesia; Toraja Kolassi de Isla de Celebes, Blue Mountain de Jamaica.

### Mezclas

Debido a las grandes diferencias presentes entre el café arábigo y sus derivados, y el robusta, surgió la idea de realizar mezclas entre ambos. El objetivo principal era **obtener cafés con propiedades combinadas**.<sup>2</sup>

El café es considerado como una de las materias primas más importantes a las que se les da seguimiento en la economía mundial. Es así que para muchos de los países menos adelantados del mundo, las exportaciones de café representan una parte fundamental de sus ingresos en divisas, en algunos casos más del 80% (Asociación Bancaria de Guatemala, 2012).

2.- <http://mundodelcafe.es/granos-de-cafe/>

5.- <http://www.cafesiboney.com/loesencial/arabicavsrobusta/>



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

---

La producción cafetalera posee un alto valor económico y social, además la actividad desempeña un papel ambiental importante, ya que su producción se da bajo sistemas que mantienen una cubierta vegetal casi permanente sobre el suelo, reduciendo así los problemas de erosión. La combinación de los beneficios económicos, sociales y ambientales que genera el cultivo del café hace necesaria que los agentes involucrados en el sector promuevan los incentivos necesarios para apoyar la competitividad y crecimiento económico del grano.

El café proporciona las condiciones ideales para la cooperación internacional entre países productores y consumidores, con la cual se asegura una adecuada remuneración para los productores en tanto provee a los consumidores con café de calidad a precios accesibles (Barrera, Parra, Herrera, Jarquín & Pohlan, 2004). El desequilibrio entre la oferta y la demanda ha afectado tradicionalmente el comercio del café, y la corrección de este desequilibrio es un objetivo constante en los foros de cooperación internacional. Actualmente, se tiene un mercado de exportación con una dinámica muy diferenciada, donde se presentan altas exportaciones de café robusta y naturales con una fuerte disminución de las exportaciones de arábigos lavados. Las principales conclusiones de los encuentros internacionales se circunscriben a establecer un sistema de intercambio de información entre países que identifiquen oportunidades y acciones para mejorar las condiciones actuales y futuras del mercado internacional del café (Barrera, Parra, Herrera, Jarquín & Pohlan, 2004).

El propósito del presente documento es tratar de describir el valor de las tierras que producen café en el estado de Chiapas y en específico de la zona del Soconusco, así como de la producción nacional y mundial que el café es merecedor y como un reconocimiento al Estado de Chiapas quien posee importantes elementos y variables que pueden potenciar al sector cafetalero de la región dándole la importancia necesaria. Además, se caracteriza la herramienta del componente al fomento productivo del café, como eje articulador y motivador de acciones productivas entre los productores e incentivando el valor económico, así como la tradición familiar lo que representa tener estas tierras tan prodigiosas.

A su vez que nos permitirá saber el cómo, cuándo y donde se cultiva el café, haciendo referencia obviamente a la tierra en la que se produce y las características de estas mismas, generando en conjunto el poder obtener un valor monetario para su posible transacción de compra, venta y/o renta según sea el caso.



### Capítulo 2

#### 2.1. Producción mundial de café

La producción mundial de café verde promedio en el periodo 2000-2012 fue de 7 millones 964 mil toneladas. De éste volumen, el 75 por ciento lo aportaron los diez principales países productores. Brasil ocupa el primer lugar al reportar el 30.5 por ciento de la producción total, seguido de VietNam, Indonesia y Colombia con un aporte de 12.4, 8.1 y 7.8 por ciento de la producción mundial, respectivamente. La India y México ocupan el quinto lugar al representar el 3.5 por ciento de la oferta mundial de café.

Con base en la Tabla 1 durante el periodo 2000-2012, México tuvo una producción promedio de 282 mil 569 toneladas de café verde. Sin embargo, registró una Tasa Media de Crecimiento Anual (TMCA) negativa -2.61 por ciento. A diferencia de sus principales competidores quienes presentaron una TMCA positiva.

En el ámbito internacional, las cifras de producción para la cosecha 2013-14, dependerán de la afectación por sequía en la próxima cosecha de Vietnam, y volumen de producción dañado en Centroamérica debido a sequía y presencia de la roya.

Según un análisis de la Coordinadora Nacional de Organizaciones Cafetaleras (CONOC), para el ciclo cafetalero 2013-14 se perfila una producción un poco menor que el consumo, a diferencia del ciclo 2012-13, en que se estimó una cosecha aproximada de 6 millones de sacos más que el consumo.

El organismo señala que de acuerdo con un reporte del Banco Rabobank para el ciclo 2013-14 la producción mundial de café podría ser de un millón de sacos menos que el consumo. La producción en Centroamérica y México podría ser afectada por la roya en unos 3.3 millones de sacos.

Siguiendo la Tabla 2 podemos observar que la superficie mundial de café verde cosechada en el mundo en el periodo 2000-12 promedió 10 millones 497 mil hectáreas, de las cuales casi la mitad se concentró en Brasil (21.6%), Indonesia (12.4%), Colombia (7.2%) y México (7.0%). Sin embargo, estos países, a excepción de Colombia, han perdido la capacidad de incorporar un mayor número de hectáreas para la producción de este grano, así lo demuestra la TMCA negativa durante el periodo 2000-2012.



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

**Tabla 1. Principales países productores de café verde, 2000-2012 (Millares de toneladas)**

País	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Promedio 2000-20012	TMCA %
Brasil	1,904	1,820	2,650	1,987	2,466	2,140	2,573	2,249	2,797	2,440	2,907	2,700	3,038	2,436.2	3.97
VietNam	803	841	700	794	914	831	985	1,251	1,056	1,058	1,106	1,277	1,292	993.7	4.05
Indonesia	555	569	682	664	647	640	682	676	698	683	684	639	657	652.0	1.42
Colombia	637	656	697	694	674	667	725	757	689	469	535	469	465	626.7	-2.60
India	292	301	301	275	271	276	274	288	262	262	290	302	314	285.2	0.61
México	338	303	313	311	312	294	280	269	260	264	245	237	246	283.6	-2.61
Guatemala	312	276	222	244	250	248	235	244	248	249	248	243	248	251.3	-1.90
Perú	192	196	213	203	231	189	273	226	274	243	265	332	303	242.5	3.90
Etiopia	230	157	160	126	156	172	241	273	260	265	371	377	276	236.7	1.52
Honduras	193	206	173	175	185	191	214	236	241	231	229	282	300	220.7	3.73

**Fuente:** Elaboración propia con datos de la Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura, FAO. Fecha de consulta: Abril, 2014.





## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

**Tabla 2. Superficie cosechada a nivel mundial de café verde, 2000-2012 (Miles de hectáreas)**

País	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Promedio 2000-20012	TMCA %
Brasil	2,268	2,336	2,371	2,396	2,368	2,326	2,312	2,264	2,222	2,136	2,160	2,149	2,120	2,263.6	-0.56
Indonesia	1,261	1,313	1,372	1,382	1,304	1,255	1,309	1,296	1,295	1,266	1,268	1,293	1,234	1,296.0	-0.17
Colombia	675	705	711	721	771	807	786	798	733	765	778	739	778	751.3	1.18
México	701	747	725	743	761	762	763	772	767	766	741	688	695	740.9	-0.07
Côte d'Ivoire	829	602	455	410	740	719	748	777	650	623	450	153	160	562.8	-12.81
VietNam	477	474	493	481	479	484	483	489	500	507	512	544	574	499.7	1.56
Etiopía	250	244	218	232	260	261	295	407	391	395	499	516	529	346.0	6.43
India	308	314	321	321	325	333	341	343	345	351	356	360	369	337.4	1.49
Perú	264	274	287	292	295	302	321	324	333	343	350	367	312	312.7	1.39
Uganda	301	264	218	264	264	263	220	285	345	320	270	320	310	280.3	0.24

**Fuente:** Elaboración propia con datos de la Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación, FAO. Fecha de consulta: Abril, 2014.



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

Según la Tabla 3, los rendimientos promedio a nivel mundial del café se ubicaron en 691 kilogramos por hectárea (Kg/Ha). Destacan de manera importante Belice (2,312 Kg/Ha), Vietnam (1,977 Kg/Ha), Tonga (1,961 Kg/Ha), Sierra Leona (1,897 Kg/Ha) y China (1,801 Kg/Ha).

**Tabla 3.** Rendimiento del café verde, 2000-2012  
(Kilogramos/ Hectárea)

País	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Promedio 2000-20012	TMCA %
Vietnam	1,683	1,775	1,420	1,652	1,907	1,718	2,039	2,559	2,111	2,085	2,160	2,347	2,250	1,977	2.45
Brasil	839	779	1,118	830	1,041	920	1,113	993	1,259	1,143	1,346	1,257	1,433	1,082	4.56
Guatemala	1,143	1,010	905	990	1,010	1,002	947	980	995	993	995	972	992	995	-1.17
Honduras	917	949	845	767	783	799	855	989	996	953	849	1,066	1,128	915	1.74
India	947	959	938	859	832	826	803	840	761	748	815	838	852	847	-0.88
Colombia	943	931	981	962	874	827	923	949	940	612	688	634	597	836	-3.74
Perú	725	716	740	696	784	626	850	697	821	711	757	903	971	769	2.47
Etiopía	920	645	734	543	600	657	818	672	665	672	743	730	521	686	-4.62
Indonesia	440	433	497	480	496	510	521	522	539	539	539	494	533	503	1.61
México	482	405	432	418	411	386	366	348	340	345	331	344	354	382	-2.54

**Fuente:** Elaboración propia con datos de la Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación, FAO. Fecha de consulta: Abril, 2014.



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

### 2.2. Costo y Producción del cultivo del café

El café es un producto de mucho riesgo, de sumos cuidados, de buena suerte y de beneplácito de la naturaleza. “El café puede ser un placer para quien lo toma, pero también una pesadilla para quien lo cultiva, un inestable pero lucrativo negocio para quien lo comercializa y una fuente de riqueza y poder para quien controla su transformación...” dice un finquero.<sup>2</sup>

Desde su sembrado el cafeto para ser cultivado tarda alrededor de 4 a 5 años en producir flor y posteriormente su fruto, una planta de café tiene una vida productiva en promedio de 20 años, por lo que después de este periodo se tendrá que reemplazar por una nueva y así esperar nuevamente su estado reproductivo como parte del ciclo.

Los almácigos de la planta de café tienen un costo dependiendo del tipo o variedad que se requiere sembrar cada uno de estos tiene un valor aproximado de \$40.00 a \$50.00 para poder tener una idea de la cantidad de plantas que se requieren en una hectárea requeriría alrededor de 2,500.00 plantas (Robusta), 1600.00 plantas (Arábica u otra variedad) las cuales en su edad reproductiva pueden llegar a generar un promedio de 1,1.50 a 2.00 toneladas máximo por hectárea dependiendo del tipo de variedad, si existe o no una buena temporada de lluvias, así como una buena floración, a parte del costo de la planta y su sembrado, también habrá que tomar en cuenta dependiendo el caso del abono y del riego ya sea por temporal o por goteo, este último requiere de inversión para poder tecnificar el campo requiriendo de instalación a base de ductos (mangueras o poliducto perforado), bombeo desde un pozo u otro tipo de depósito siendo de vital importancia el agua sobre todo durante el tiempo de sequía, también será necesario en algunos casos fertilizantes para tener una plantación de buena producción y libre de plagas, ya que el gusano que ataca a estas plantas es la “roya” enemigo número uno; así también mano de obra constante de limpieza de los sembradíos, la recolección propia durante la cosecha (tapisca), otro requerimiento del café es la necesidad de sombra término medio, a todo esto sumamos los gastos de inversión para tener una plantación en buenas condiciones y de producción.



*Fuente: Sergio Garcia / Almácigos y Siembra*



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

Más adelante veremos cómo impactan estos costos aunados al valor de la tierra y su rentabilidad, para poder tener una idea más clara y apegado al valor aproximado que queremos llegar.

Según López y Caamal (2007), en Chiapas los costos totales para mantener una hectárea de café convencional se ubican en promedio en los \$9,443.40 pesos, de dicho valor, casi el 72.6% correspondió a los gastos en pago al jornal, en tanto que el resto fue por el uso de fertilizantes, el rendimiento promedio por hectárea fue de 10 quintales por hectárea, por lo que el ingreso promedio se ubicó en \$9,200 pesos por hectárea, en otras palabras, los ingresos fueron menores a los costos.<sup>6</sup>

De acuerdo a una investigación de forma personal realizada con campesinos dedicados al cultivo del grano de café pudimos obtener la siguiente información acerca del gasto para el mantenimiento de durante un proceso normal de la tierra considerando diferentes conceptos.



*Fuente: Sergio Garcia / Limpia y Deshije*

2. <http://www.mexicodesconocido.com.mx/un-buen-cafe...el-mexicano.html>.

6. López, É., & Caamal, I. 2009. Los costos de producción del café orgánico del estado de Chiapas y el precio justo en el mercado internacional. Revista Mexicana de Economía Agrícola y de los Recursos Naturales, 175-198.



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

### Costos de Inversión y Mantenimiento para Cultivo de Café Árábica (Una hectárea)

Concepto	Unidad	P. Unitario	Cantidad	Importe
Planta de 30cm. (Inv. Inicial)	Pieza	50.00	1,600.00	80,000.00
1ra. Limpieza y Balizada [por cuerda (16=1 hectárea)] una vez	Hectárea	3,200.00	1.00	3,200.00
Sembrado y Fertilización	Hectárea	2,980.00	1.00	2,980.00
Agovio y Deshije (1.5 de Edad)	Hectárea	1,920.00	1.00	1,920.00
Deshierbe y Limpieza General 2 veces al año	Hectárea	1,920.00	2.00	3,840.00
Riego de temporal				
		Costo x Año x Hectárea (Sin plantas)		11,940.00
		Costo x Año x Hectárea (Con plantas)		91,940.00
		<b>Suma</b>		<b>\$91,940.00</b>

### Costo de Producción del Cultivo de Café Árábica

Concepto	Unidad	P. Unitario	Cantidad	Importe
Tapisca o Recolección (1/2 día), Beneficiado (1/2 día Despulpado, 1/2 día Reposar, 1/2 Lavar), 4 días Secado manual o 1/2 día con máquina, Encostalado (4 personas x Jornal) 4 persona x 40 cajas de café (10 quintales) x 3.5 días	Quintal (46kg. Retrillado)	441.20	1.00	\$441.20
Exportación	Quintal (46kg. Retrillado)	0.00	0.00	\$0.00
			<b>Suma</b>	<b>\$441.20</b>



Fuente: Sergio Garcia / Recolección y/o Tapisca



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

Sin embargo a razón de esta inversión que se requiere; el campo cafetalero ha tenido que recurrir a los abonos orgánicos, ya que estos pueden ser iguales o de menor costo, mejoran la calidad del grano, le dan mayor vida a la tierra y los plantíos o sembradíos se mantienen por algunos años más, cabe aclarar que la vida de útil o de producción de una planta de café es aproximadamente de 20 años, por lo que esta requiere de renovarse por nuevas.

### Costos de Inversión y Mantenimiento para Cultivo de Café Robusta (Una hectárea)

Concepto	Unidad	P. Unitario	Cantidad	Importe
Planta de 30cm. (Inv. Inicial)	Pieza	40.00	1600.00	\$64,000.00
1ra. Limpieza y Balizada [por cuerda (16=1 hectárea)] una vez	Hectárea	3,200.00	1.00	\$3,200.00
Sembrado y Fertilización	Hectárea	2,980.00	1.00	\$2,980.00
Agovio y Deshije (1.5 de Edad)	Hectárea	1,920.00	1.00	\$1,920.00
Deshierbe y Limpieza General 2 veces al año	Hectárea	1,920.00	2.00	\$3,840.00
Riego de temporal				
		Costo x Año x Hectárea (Sin plantas)		\$11,940.00
		Costo x Año x Hectárea (Sin plantas)		\$75,940.00
		<b>Suma</b>		<b>\$75,940.00</b>

### Costo de Producción del Cultivo de Café Robusta

Concepto	Unidad	P. Unitario	Cantidad	Importe
Tapisca o recolección y secado a mano en patios (No se beneficia) secado 4días y encostado	Quintal	110.72	1.00	\$110.72
Exportación	Quintal	0.00	0.00	\$0.00
			<b>Suma</b>	<b>\$110.72</b>



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

Existen casos en los cuales se tienen una planta de “Robusta” que es más resistente a las plagas, que requieren solo agua de la temporada de lluvia, con fertilizantes orgánicos y sombra que se da de forma natural por los árboles, así como una topografía no tan accidentada, la cual ayuda a una mejor recolección, es entonces cuando el costo de la producción requiere menor inversión y obteniendo una mayor producción, así como una ganancia de producción con un valor mayor por hectárea.



Fuente: Sergio García / Flor y Grano de Café

### El Proceso Industrial

Una vez que hemos expuesto parte de la inversión inicial y durante el proceso de crecimiento, para la variedad “Arabica y Otras” se obtiene el fruto “La cereza” del café se corta de manera manual y una por una. Después se lleva a “despulsar” en el “beneficiadero”; esto significa quitar la pulpa a la cereza, la cual se hace mediante una retrilladora y la separa en dos partes, las cuales se van a dos estanques diferentes llenos de agua en donde se fermentan por un día y al final se seca, después de dicho proceso, viene el “secado” del grano, que se hace en patios. En México este último proceso generalmente se lleva a cabo en asoleaderos que se extienden en los patios, un proceso natural con el sol del día. El secado tarda de 4 a 5 días, pero con maquinaria éste se afecta en 30 horas. Así es como se llega al café de “pergamino”, o de “almendra”, que es su capa protectora, donde se mantiene con un 12% de humedad y se puede guardar seco en sacos de 55kg. Promedio, durante semanas, meses o hasta un año en la beneficiadora sin deterioro de su calidad, el proceso final del café será entonces el “Tostado” con aquellos distribuidores quienes lo venderán al consumidor final.

El caso del “Robusta” es diferente ya que este solo se recolecta se limpia en los estanques y se va al patio de secado, sin necesidad despulsar el grano, por lo que su sabor es fuerte; esto implica entonces que no requiera un mayor proceso industrial, reduciendo el costo y dando una mayor ganancia.



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

### Café "lavado" o café de altura

Pocas figuras son tan vitales para el medio como el catador; un "clásico" en el mundo del café. Se trata de una persona con una especial capacidad sensorial organoléptica para determinar la calidad del grano. Está capacitada para controlar el proceso industrial en el beneficiado húmedo y seco y el adecuado almacenamiento para su correcta conservación. Podríamos asegurar que es la persona que más sabe de café, incluido el dueño de los granos. Con la agudeza de sus sentidos determina la clasificación de los cafés.

A la hora de seleccionar un café podemos elegir entre un "Bueno Lavado", "Prima Lavado" o "de altura". El primero es el café de exportación; se produce a poca altura y su calidad se distingue por el suave sabor, aroma delicado, acidez ligera y poco cuerpo.

"Prima Lavado", se da en una zona de altura media; su sabor y aroma son agradables, buena acidez y buen cuerpo. Éste puede ser el café estándar que se cosecha en nuestro país, siendo su producción de un 80%. El "de altura", corresponde al recolectado en regiones de más de 950 msnm y se distingue por un aroma exquisito y un sabor incomparable. Es el de mejor calidad y se le conoce entre algunos expertos como café "estrictamente altura" o "fancy". Su aroma es fuerte y grato y tiene mucho cuerpo.<sup>2</sup>



*Fuente: Sergio Garcia /Tanques de Fermentado y Despulpadora*

De acuerdo con Silva (2006), los costos de producción del café convencional son más bajos comparados con los del orgánico, debido, primero, a que en el cultivo del café orgánico se utiliza una mayor cantidad de mano de obra para el mantenimiento de la plantación, y segundo, por la cantidad de abono orgánico usado, cuyo valor de compra es más elevado. Sin embargo, los sobrepuestos logrados por el café orgánico comparados con los del café convencional, por una parte, así como los precios llamados "premio" que se le adhieren por pertenecer al sistema de comercio justo, por otra parte, permiten a los productores orgánicos mantenerse en el mercado de este producto a nivel mundial, amortiguando los altos costos que se generan durante el mantenimiento de las plantaciones de café.\* Aunque de forma personal podría diferir de esta aseveración ya que se ha demostrado en párrafos anteriores que es lo contrario.





## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco



*Fuente: Sergio Garcia /Patios de Secado y Encostalado de Café*

La rentabilidad de los productores de café orgánico es superior, por mucho, a la del café convencional, misma que se ve reflejada en una mayor capacidad de respuesta por parte de los productores orgánicos ante posibles infortunios, debido a que sus ingresos disminuyen los impactos de sus costos, dándoles mayor estabilidad en el mercado del café en comparación con los productores de café convencional. Es por eso que el “Café Orgánico” llamado así, es de mejor calidad y no requiere tanta inversión, así como un sabor diferente y mayormente requerido por los grandes consumidores en el mundo.

### 2.3. Nivel Nacional de Producción

Para el caso de los principales productores de café en el mundo, México es el menos posicionado en la lista de países presentada anteriormente, en cuanto a rendimiento, promediando una producción de 382 Kg/Ha, es decir, un ochenta por ciento por debajo de la producción promedio mundial. Además, la TMCA indica una tendencia negativa en la producción por superficie cultivada.

Producción nacional de café

El café es uno de los cultivos tropicales más importantes no sólo para los 56 países productores del Tercer Mundo, sino para Estados Unidos, Europa y Japón, que consumen el 80% del café producido (Moguel & Toledo, 1996).

Aunado a lo anterior, los productores se enfrentan a una ventana de oportunidad ante el crecimiento del consumo del café a nivel mundial. De acuerdo con datos de Euromonitor International, el consumo total y per cápita de café ha aumentado desde el año 2005, y se estima que continuará creciendo hasta el 2015. Así, en el año 2005 el consumo fue de 2.0 millones de sacos de café verde<sup>1</sup>, en 2010 se ubicó en 2.7 millones y se estima que en el año 2015 el rubro representará 3.6 millones de sacos. Por otra parte, el consumo per cápita en 2005 y 2010 se ubicó en 1.16 y 1.43 kilogramos, respectivamente, y se espera que para el año 2015 el consumo se ubique en 1.85 kilogramos.



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

El consumo mundial de café no solo seguirá creciendo a tasas anuales del 2,5%, sino que incluso durante el año 2014 podría superar la oferta, con un promedio superior a los 145 millones de sacos (La Patria, 2013).

Hay unos 75 millones de potenciales consumidores nuevos cada año, que están demandando por lo menos tres millones de sacos adicionales. Esto, frente a una menor producción mundial, provocada en especial por los problemas de sequías que hoy se registran en Brasil, principal productor del mundo (La Patria, 2013).

Para que haya una buena producción de Café es necesario tener ante todo un buen clima, esto es precipitación pluvial adecuada, asoleamiento y sombras idóneos para que se tenga una buena cosecha.

En el mundo se han reflejado y se tienen consecuencias del cambio climático el cual ha hecho que cada año que pasa las lluvias sean mayores o menores dependiendo del ciclo que corresponde al año en curso como son los fenómenos del “Niño” o la “Niña” para este año 2016 es el que actualmente se ha pronosticado y prevalecerá; siendo estos fenómenos naturales los escenarios los que pueden tener un mayor impacto en el valor de las tierras

Por tal motivo es motivo importante ya que esto lleva al productor o dueño de las tierras de la agricultura en general y específicamente del Café a tener una mejor o peor cosecha, así como la obtención de mejores recursos por ellas.

Si los productores tienen una mejor producción su tierra en ese momento tendrá un mejor valor debido al mayor aprovechamiento y rendimiento; será entonces necesario dar estos lineamientos para darle un mayor y mejor valor debido a la que esta tierra genera.



*Fuente: Sergio Garcia /Tostadora y Almacenaje de Exportación*



## **El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco**

### **2.3.1. El Programa de Fomento Productivo del Café**

Las políticas de comercialización de granos y oleaginosas han buscado, en primer lugar, adaptarse a las nuevas condiciones generadas por la apertura nacional a los mercados internacionales y, como segundo propósito, responder a las demandas de una parte de los productores del país (Riedemann, 2007).

En México el “Programa Pro-campo Productivo de 2013”, incluyó un componente que permitió otorgar apoyos directos al ingreso de productores de café, con base en la productividad del predio y a través de las acciones pretendió estimular las actividades agro-culturales en los cafetales para mejorar continuamente la competitividad fundada en el rendimiento por hectárea y el volumen comercializado. Además, se consideró el fomento de la agricultura de carácter orgánico, ya que se apoyó con recursos adicionales a predios cuya producción estuviera certificada o que tuvieran alguna otra certificación sustentable.

El objetivo del programa consistió en incrementar la capitalización de las unidades económicas de producción cafetalera, que permitan elevar el volumen de producción por hectárea y fomenten la comercialización. La población objetivo consideró a las personas físicas o morales legalmente constituidas, registradas en el Padrón Nacional Cafetalero (PNC) productores que realicen actividades de comercialización directa, registrados y/o validados en el Sistema Informático de la Cafecultura Nacional (SICN), ubicados en las 12 entidades federativas con mayor actividad económica cafetalera, que son: Chiapas, Colima, Guerrero, Hidalgo, Jalisco, Nayarit, Oaxaca, Puebla, Querétaro, San Luis Potosí, Tabasco y Veracruz. Adicionalmente, se solicitó ser productor de café sustentable, en este caso se debe presentar el certificado individual o grupal emitido por una empresa certificadora.

La distribución del apoyo económico consideró una superficie (30%) y la productividad (70%), y en los casos de producción orgánica certificada se consideraba un apoyo adicional (40%). La superficie sujeta al beneficio consideraba un umbral de 10 hectáreas, mientras que el apoyo por productividad integraba hasta 10 quintales<sup>2</sup> de rendimiento por hectárea.

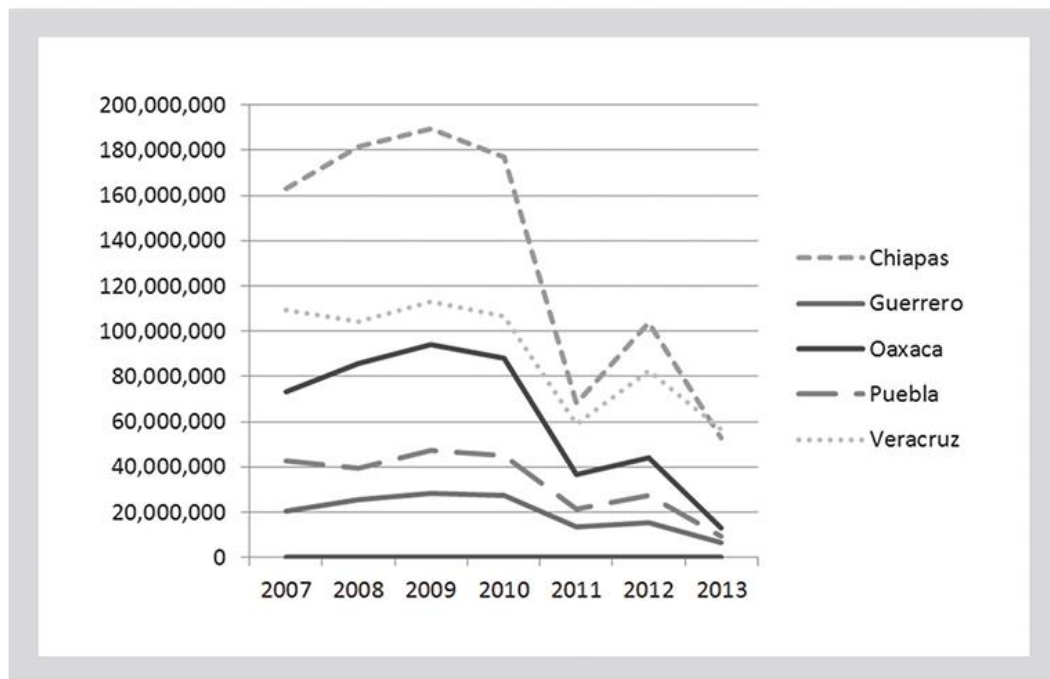
Por lo anterior, el apoyo otorgado por el programa puede cubrir en la mayoría de los casos productivos la diferencia entre los ingresos y los costos totales. Sin embargo, esta situación está condicionada por la estructura de los precios y la demanda futura del grano. A pesar de vislumbrar un horizonte de una alta demanda de café en los mercados nacional y mundial, es importante incorporar herramientas de política que cubran los riesgos y la incertidumbre.



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

Siguiendo con la información del Gráfico 1, la evolución presupuestal del programa ha presentado un debilitamiento importante en los últimos años, los principales estados productores han experimentado una tasa de crecimiento promedio anual negativa, los casos más relevantes son Oaxaca y Puebla, quienes presentaron durante el periodo 2007-2013 una tasa de -25 y -22 por ciento, respectivamente. Mientras que Chiapas y Guerrero han padecido un debilitamiento presupuestal durante el periodo equivalente a un -17 por ciento. Veracruz experimento un retroceso de -10 por ciento en su tasa de crecimiento presupuestal.

**Gráfico 1.** Evolución presupuestal del Programa de Fomento Productivo del Café, 2007-2013 (En pesos corrientes)



**Fuente:** Elaboración propia con datos Programa Procampo Productivo, 2013



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

### 2.4. Nivel Nacional



*Fuente: Sergio G. / Ubicación del Estado*

México a nivel mundial ocupa el quinto lugar como país productor después de Brasil, Colombia, Indonesia y Vietnam, con un volumen de producción que oscila entre los 4 a 5 millones de sacos por año. México a pesar de ser uno de los países que más produce café, tiene uno de los consumos más bajos (1.2 kg per cápita), esto probablemente por la falta de difusión para incrementar el consumo, la carencia de cultura de café de los mexicanos y los tabús que existen alrededor del café en el aspecto de salud.

De acuerdo a datos publicados en Comercio Exterior de México, por Don Miguel Lerdo de Tejada en los años de 1802, 1803 y 1805, se exportaba café en proporciones de 272, 483 y 336 Qq. Respectivamente, este café se supone que era originario de Córdoba, Ver.

Con base en el registro del Padrón Nacional Cafetalero (PNC), el cultivo del café en México se desarrolla en 12 estados, 404 municipios, 4 mil 572 localidades, por 510 mil 544 productores y en 675 mil 258 hectáreas (AMECAFÉ-SIAP).



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

De acuerdo con la Tabla 5, los estados de Chiapas, Oaxaca y Veracruz son las entidades con el mayor número de productores, en su conjunto agrupan al 74% de los agricultores dedicados al cultivo del grano, siendo Chiapas el que concentra el mayor número de productores, aproximadamente el 36%. En el mismo sentido el estado posee la tercera parte de los predios destinados a la actividad cafetalera. Chiapas posee la mayor proporción de hectáreas destinadas al cultivo del café, representa 36% del total nacional, seguido de Veracruz y Oaxaca, con un 20 y 19%, respectivamente.

**Tabla 5.** Características de la producción cafetalera en México, 2010

Entidad	Número de Productores	Predios (Número)	Superficie (Ha)	Hombres (Número)	Mujeres (Número)
Chiapas	183,761	198,320	241,876	148,916	34,733
Oaxaca	103,052	146,134	128,802	62,854	39,991
Veracruz	90,248	137,704	138,427	64,190	26,011
Puebla	48,215	66,166	67,137	32,632	15,555
Guerrero	22,699	29,867	39,507	12,616	10,045
Hidalgo	35,379	46,635	23,925	25,702	9,667
Nayarit	5,327	9,415	16,402	4,108	1,199
San Luis Potosí	18,048	29,115	14,001	13,524	4,504
Jalisco	1,413	1,785	2,656	1,018	394
Colima	863	1,169	1,304	671	186
Querétaro	312	413	222	203	109
Tabasco	1,227	1,398	1,000	1,078	149

**Fuente:** Asociación Mexicana de la Cadena Productiva del Café, A.C. (AMECAFÉ)

Asimismo, el 41% de los hombres y el 24% de las mujeres dedicadas a la producción de café se concentran en el estado de Chiapas. Lo que indica que una parte importante de la fuerza de trabajo del sector se encuentra directamente asociado al territorio con mayor producción de café en el país.

Chiapas es el principal productor mundial de café orgánico, 18 millones de toneladas anuales son producidas por más de 60 mil productores una tercera parte son mujeres indígenas y campesinas que cultivan los cafetos bajo la sombra de árboles nativos, sin usar agroquímicos para evitar contaminar la tierra (Mariscal, 2011).

Chiapas es un estado con una gran tradición en el cultivo y la comercialización del café. La variedad de café que más se produce en él (al igual que en el resto del país) es la denominada "arábiga" también se cultiva el café "robusta" que es la otra especie que se produce comercialmente en el mundo y se usa sobre todo en la industria de los cafés solubles (Barrera & Parra).



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

El café orgánico puede definirse como el producto obtenido a través de un proceso productivo en el que los agroquímicos son sustituidos por elementos orgánicos e involucra prácticas para evitar la erosión del suelo, mejorar la fertilidad, mantener la biodiversidad, rejuvenecer plantaciones y el manejo integrado del agro-ecosistema para el control de hierbas, plagas y enfermedades. Implica también una rigurosa realización de las labores de cosecha, beneficio, almacenamiento y transporte a fin de obtener un producto de alta calidad (Trápaga y Torres, 1994).<sup>6</sup>

Según la Tabla 6, el resto de los estados productores de café han estado sujetos a esta dinámica de pérdida de presupuesto, incluso Querétaro y Tabasco no recibieron apoyos por parte del programa durante 2013.

**Tabla 6.** Evolución de los montos asignados por estado al Programa de Fomento Productivo del Café en Pesos Corrientes

Entidad	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Chiapas	162,816,740	181,562,919	189,527,424	176,726,967	68,351,783	103,874,139	52,918,412
Colima	906,593	560,677	1,061,838	1,106,875	409,824	524,660	277,550
Guerrero	20,714,923	25,611,743	28,407,998	27,590,988	13,471,513	15,389,488	6,602,806
Hidalgo	9,042,172	2,539,379	3,741,113	3,836,899	2,314,653	2,760,214	211,637
Jalisco	181,788	219,189	1,143,530	1,183,095	62,192	177,839	57,697
Nayarit	12,143,894	13,105,081	17,733,563	17,097,670	7,558,563	10,841,986	4,662,686
Oaxaca	73,220,460	85,720,354	93,890,889	88,164,244	36,850,474	44,298,043	12,913,369
Puebla	42,743,506	39,290,134	47,209,350	44,835,253	21,288,719	27,282,588	9,518,108
Querétaro	69,600	1,150	1,000	950	3,571	3,399	0
San Luis Potosí	4,287,025	6,103,960	7,038,938	7,187,544	3,043,898	2,774,643	676,049
Tabasco	316,150	650	650	617	0	0	0
Veracruz	109,560,620	104,351,305	112,896,271	106,398,874	58,729,796	82,499,481	56,376,159
<b>TOTAL</b>	<b>436,003,471</b>	<b>459,066,541</b>	<b>502,652,564</b>	<b>474,129,976</b>	<b>212,084,986</b>	<b>290,426,480</b>	<b>144,214,473</b>

**Fuente:** Elaboración propia con datos Programa Procampo Productivo, 2013

6. [http://www.espacioimasd.unach.mx/articulos/num7/La\\_produccion\\_de\\_cafe\\_en\\_Mexico\\_ventana\\_de\\_oportunidad\\_para\\_el\\_sector\\_agricola\\_de\\_Chiapas.php](http://www.espacioimasd.unach.mx/articulos/num7/La_produccion_de_cafe_en_Mexico_ventana_de_oportunidad_para_el_sector_agricola_de_Chiapas.php)



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

La producción de café se agrupa en cuatro regiones (SIAP, 2014):

- Vertiente del Golfo: comprende los estados de San Luis Potosí, Hidalgo, Puebla, México y Veracruz.
- Vertiente del Océano Pacífico: a esta pertenecen los estados de Colima, Guerrero, Jalisco, Nayarit y parte de Oaxaca.
- Región Soconusco: integrada por una gran proporción del estado de Chiapas, destacando la producción de café orgánico, el cual es altamente demandado en los mercados norteamericanos y europeos.
- Región Centro Norte de Chiapas

La caficultura se practica a altitudes que van desde los 300 hasta casi los 2000 metros sobre el nivel del mar en zonas que exhiben una gran variedad de climas, suelo y tipos de vegetación. No obstante, la elevación más indicada para la producción del café se sitúa entre los 600 y 1200 metros, en zonas fundamentalmente semiáridas y justo en la franja de transición entre las regiones ecológicas tropical y templada (CIMAT, 2006).

El 40% de la superficie con cafetales corresponde a selvas altas y medianas (zona tropical húmeda), el 23% a bosques de pino y encino, el 21% a selvas bajas caducifolias y el 15% a bosque mesófilo de montaña. Lo que significa que desde el punto de vista biológico, las regiones cafetaleras son de las más ricas y diversas en flora y fauna (Bartra, 2006).

### Tipo de suelo

El Soconusco se encuentra constituido geológicamente por terrenos cuaternarios y paleozoicos, en donde predominan los suelos cambisol, luvisol, planosol, solonchak y acrisol. El uso del suelo es principalmente de agricultura (48.76%) y Pastizal Cultivado (26.64%).

**Tabla 6: Uso del Suelo**

Tipo de Vegetación	Distribución Porcentual Regional
Agricultura	48.76%
Pastizal Cultivado	26.64%
Zona Urbana	2.55%
Selva	4.56%
Bosque	4.35%
Pastizal Inducido	1.29%
Manglar	5.08%
Área Sin Vegetación	0.09%
Tular	5.23%
Popal	0.08%
Otro	0.00%

Fuente: INEGI. Carta de Uso de Suelo y Vegetación escala 1:250 000 Serie III.





## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

### Clima

La región soconusco presenta climas de los grupos cálidos y semicálidos. Predomina el cálido subhúmedo con lluvias de verano, seguido por el clima cálido húmedo con lluvias abundantes de verano.

Durante los meses de mayo a octubre, la temperatura mínima promedio va desde los 9°C y hasta los 22.5°C, predominando los 21°C a 22.5°C en el 65.72% de la región.

En este mismo periodo, la temperatura máxima promedio oscila de los 18°C y hasta los 34.5°C, predominando los 33°C a 34.5°C en el 62.91% de la región. La precipitación pluvial en estos meses oscila de los 1,200 milímetros y hasta más de los 3,000 milímetros.

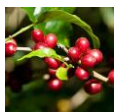
En el periodo de noviembre a abril, la temperatura mínima promedio va de los 9°C hasta más de 19.5°C, predominando de 18°C a 19.5°C en el 70.36% de la región; y la máxima promedio va de los 18°C y hasta más de los 33°C, predominando las temperaturas mayores a 33°C en el 62.59% de la región. La precipitación pluvial durante este periodo va de los 75 mm y hasta los 800 mm.

Debido a su latitud (es decir, 13 a 17° N), el Soconusco tiene un clima tropical con una temperatura distinta gama muy pequeños durante todo el año. El mes más frío de los promedios de 27° C, mientras que la media del mes más cálido no sube por encima de 30° C. El calor, por lo tanto, es a la vez constante y esencialmente invariable en la región soconusco, a diferencia de las partes del este de México.

Por otra parte, la región experimenta un patrón de las precipitaciones monzónicas decididamente. Considerando que las temperaturas se mantienen altas significa que en promedio 130 a 160 milímetros (alrededor de 5 a 6 pulgadas) de la humedad podría ser teóricamente ocurrido y / o evaporada a la atmósfera cada mes, en al menos cinco meses del año la precipitación media no llegará a esa cantidad. Así, desde diciembre a abril hay un déficit de humedad en constante crecimiento dentro de la región, por un total de un déficit de más de 550 milímetros (alrededor de 22 pulgadas) en el momento de las lluvias de verano comienzan. Sin embargo, una vez iniciadas las lluvias el déficit total en la estación seca es más que compensado por el final de junio, y posteriormente, el superávit sigue creciendo.

La precipitación máxima mensual se produce generalmente en septiembre, cuando el flujo de humedad en tierra se ve reforzada por el paso ocasional de una tormenta tropical o huracán a lo largo de la costa, en ese mes sólo el excedente que normalmente asciende a más de 500 milímetros (20 pulgadas)

Por su ubicación geográfica, la región presenta una combinación adecuada de lluvias y desniveles geológicos, sin embargo se encuentra expuesta a huracanes, ciclones, depresión y tormentas tropicales que se generan en el océano pacífico provocando inundaciones en los municipios de la región.



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

Con base en la Tabla 4, la producción cafetalera se concentra en los estados de Chiapas, Veracruz, Puebla y Oaxaca, representando el 94% del total de la producción, el 85% de la superficie cosechada y el 83% de los productores. La producción tiene un carácter minifundista ya que cerca del 90% de los productores poseen superficies menores a cinco hectáreas.

Aproximadamente, el 80% de la producción de café se destina a los mercados de exportación, en los años buenos los ingresos en divisas generados por las ventas de café son de alrededor de 800 millones de dólares, sólo superadas por las ventas externas de petróleo (Bartra, 2006).

**Tabla 4.** Indicadores de producción de café cereza y su ECV por estado, ciclo 2012

Entidad	Producción (Toneladas)	Rendimiento (Toneladas/Ha)	Valor Producción (Miles de Pesos)	Producción ECV (Toneladas)	Producción ECV (Sacos de 60 Kg)
Chiapas	532,582.79	2.09	3,481,899,684.22	98,048.49	1,634,141.53
Veracruz	369,455.21	2.65	2,584,749,838.42	68,016.70	1,133,611.74
Puebla	202,947.48	3.43	1,564,469,924.11	37,362.63	622,710.52
Oaxaca	117,439.81	0.94	440,579,491.44	21,620.67	360,344.48
Guerrero	48,447.37	1.03	186,851,849.40	8,919.16	148,652.68
Hidalgo	32,880.30	1.25	212,070,140.00	6,053.26	100,887.72
San Luis Potosí	11,829.87	0.70	18,784,136.00	2,177.88	36,297.98
Nayarit	10,785.20	0.58	90,265,603.59	1,985.56	33,092.59
Jalisco	5,311.38	1.33	33,419,020.20	977.83	16,297.08
Colima	2,043.58	0.82	16,366,251.20	376.22	6,270.38
Tabasco	953.68	0.92	7,131,360.75	175.57	2,926.21
Querétaro	108.00	0.40	972,000.00	19.88	331.38
Nacional	1,336,882.11	1.92	8,647,580,349.05	242,510.41	4,041,840.25

**Fuente:** Elaboración propia con datos del SIAP. **Nota:** ECV se refiere al "equivalente en café verde", para su cálculo se consideró que 1 Kg. de café cereza es igual a 0.1841 Kg. de café verde.

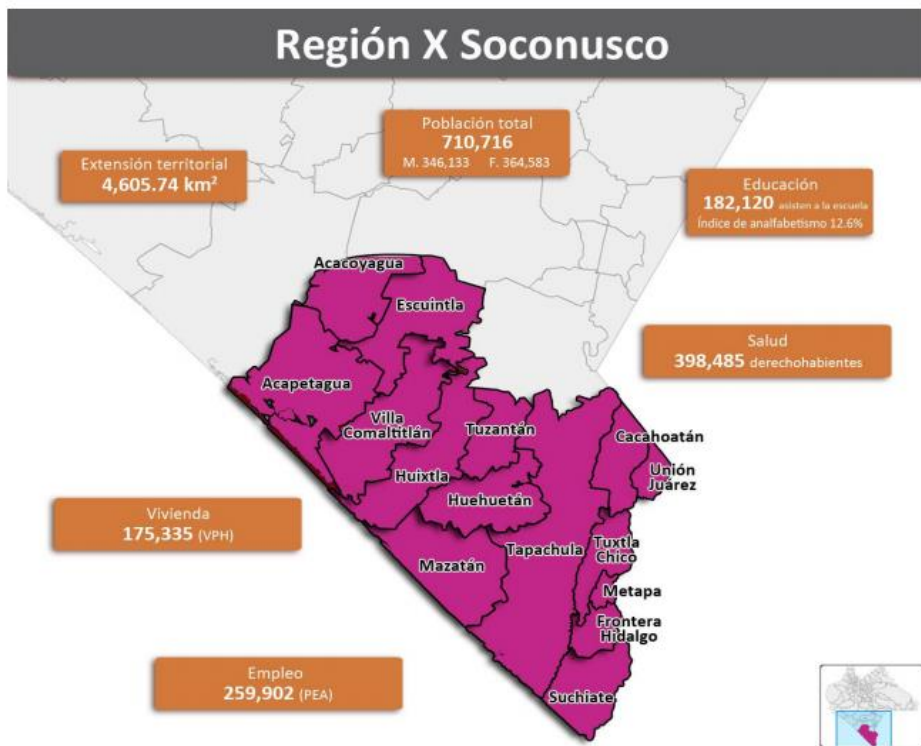


## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

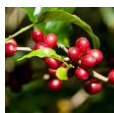
### 2.5. Nivel Estatal

Encontramos en parte de la historia del café en Chiapas, que en nuestro estado la producción de café se divide en lo que es la Región Soconusco; que ocupa gran parte del sur oriente del estado de Chiapas, aunque hablando geográficamente está ubicada en la Vertiente del Pacífico. su clima difiere de los demás estados, ya que las precipitaciones son del orden de los 2 mil 500 hasta cinco mil mm anuales durante la mayor parte del año, sin períodos significativos de sequía. Los cafetales en esta región se encuentran desde los 200 hasta los 1 mil 800 m.s.n.m. y lo que es la Región Centro Norte y Selva Lacandona Chiapas que se caracterizan por tener periodos de sequía prolongados de noviembre hasta abril, aunque en esta zona se encuentra mucha influencia directa de vientos húmedos del Golfo de México. Como característica, los cafetales en esta región se ubican desde los 300 a los 1200 m.s.n.m.

**Chiapas** es el productor número uno de café orgánico de calidad en el mundo. Sin embargo el conocimiento de parte de la historia del café en Chiapas, nuestro estado, es muy poco conocido.



Fuente: Sergio G. / Región Soconusco en el Estado



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

Fundamentando con la información de la Tabla 7, el estado de Chiapas posee el 35% de los beneficiarios totales del programa, asimismo, se presupuestaron cerca de 53 millones de pesos, lo que representa un promedio de \$1,181 pesos por hectárea.

**Tabla 7.** Características de los beneficiarios del Programa de Fomento Productivo del Café, 2013

Estado	Beneficiarios (Número)	Monto (Pesos Corrientes)	Hectáreas
Chiapas	22,750	52,918,412	44,771
Colima	153	277,550	317
Guerrero	4,287	6,602,806	9,133
Hidalgo	275	211,637	268
Jalisco	27	57,697	62
Nayarit	1,212	4,662,686	5,167
Oaxaca	6,582	12,913,369	16,105
Puebla	4,212	9,518,108	9,268
San Luis Potosí	794	676,049	1,003
Veracruz	25,239	56,376,159	46,676
<b>TOTAL</b>	<b>65,531</b>	<b>144,214,473</b>	<b>132,770</b>

**Fuente:** Elaboración propia con datos Programa Procampo Productivo, 2013.

El papel de los programas gubernamentales que apoyan al sector cafetalero de México a partir de apoyos directos al ingreso de los productores es una medida de política adecuada que permite cubrir el diferencial entre los costos e ingresos totales de la actividad agrícola. El estado de Chiapas posee las condiciones necesarias para enfrentar y competir en un mercado internacional, sin embargo, la ausencia de herramientas de política económica que integren el riesgo y la incertidumbre no permitirá en el corto plazo aumentar los ingresos de los pequeños productores.



## **El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco**

Las acciones tendientes a generar una estabilidad de la producción en el ámbito cafetalero se encuentra representado por el Programa de Fomento Productivo del Café, el cual ha permitido generar acciones productivas entre los pequeños productores que inducen la productividad y la incorporación de cultivos orgánicos.

El presente documento analiza las condiciones de producción y de mercado en los contextos nacional e internacional del sector cafetalero. Asimismo, se describe e identifica la importancia del estado de Chiapas en los procesos de integración comercial. Finalmente, se caracteriza la acción gubernamental efectuada durante el periodo 2007-2013 a través del Programa Procampo Productivo y el componente Fomento Productivo del Café.

Chiapas es el líder en producción de café, además presenta un rendimiento por hectárea superior al promedio mundial, sus condiciones en este rubro son similares a países como Vietnam y China. Durante el ciclo agrícola 2012 tuvo una producción de 532 mil toneladas de café cereza, equivalentes a 1 millón 634 mil sacos de café verde, lo que se tradujo en la generación del 40% del valor de producción cafetalera del país. Chiapas, Veracruz y Puebla representaron de manera conjunta el 88% del valor de producción del café durante 2012.

Es también importante destacar que Veracruz y Puebla poseen un alto rendimiento en toneladas por hectárea, esto se debe principalmente al efecto del programa de renovación de cafetales.

El sector presenta grandes ventajas en la comercialización ya que existe un uso de variedades híbridas muy reducido, lo mismo que el uso de agroquímicos, factores que son de interés a nivel internacional debido a la tendencia mundial de consumir alimentos sanos. Es posible afirmar que la producción cafetalera de México es prácticamente artesanal y un porcentaje significativo de los productores son principalmente indígenas (ASERCA, 2013).

El café de Tapachula o el de Pluma Hidalgo, bien se puede comparar con los mejores del mundo, como el de Jamaica. Sin embargo un cuarto del famoso "blue mountain", el mejor cotizado en las boutiques o factorías de café, se vende en 1500 pesos, mientras que el de Tapachula, "de igual o mejor calidad" vale 1350 pesos el kilo". Tal vez el mejor café existente en México es el de Coatepec, el cual tostado y molido no excede de los 80 pesos por kilo.

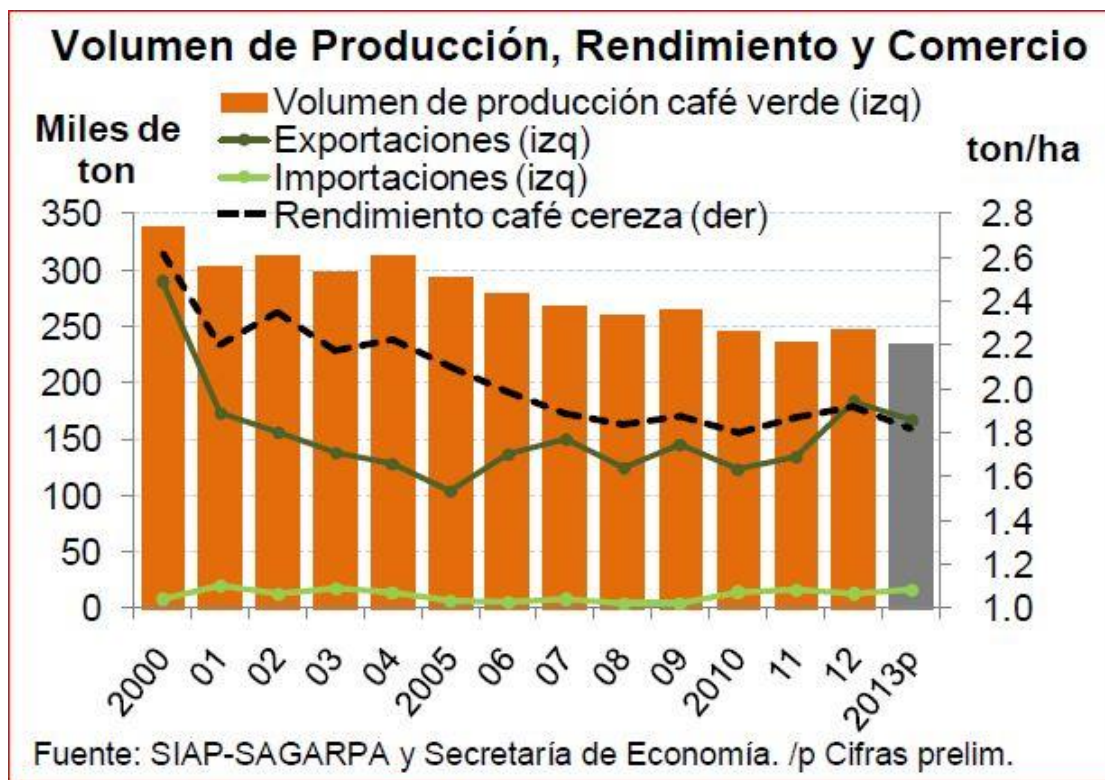
Café Oro Azteca y Orgánico; otro caso de renombre para el café mexicano es el café denominado orgánico. Tiene como fin la sustentabilidad del ecosistema. Esta lógica guarda estrecha relación con el manejo armónico de la tierra que los pueblos indios han realizado desde tiempos antiguos. México es el primer productor de café orgánico en el mundo y es pionero en la cafecultura orgánica.



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

### 2.6. Exportación y sus proyecciones.

De acuerdo a la siguiente tabla, las exportaciones de México al extranjero han tenido variaciones de acuerdo a la producción de cada año (2000-2013) y esto depende en gran medida de las cosechas y los fenómenos climáticos que se tienen ya que este es un factor determinante debido a que en algunos estados o municipios están a expensas principalmente de las temporadas de lluvias y que pueden ser cortas o largas dependiendo de los fenómenos conocidos como “El Niño” o la “La Niña”, que muchas veces son los determinantes.

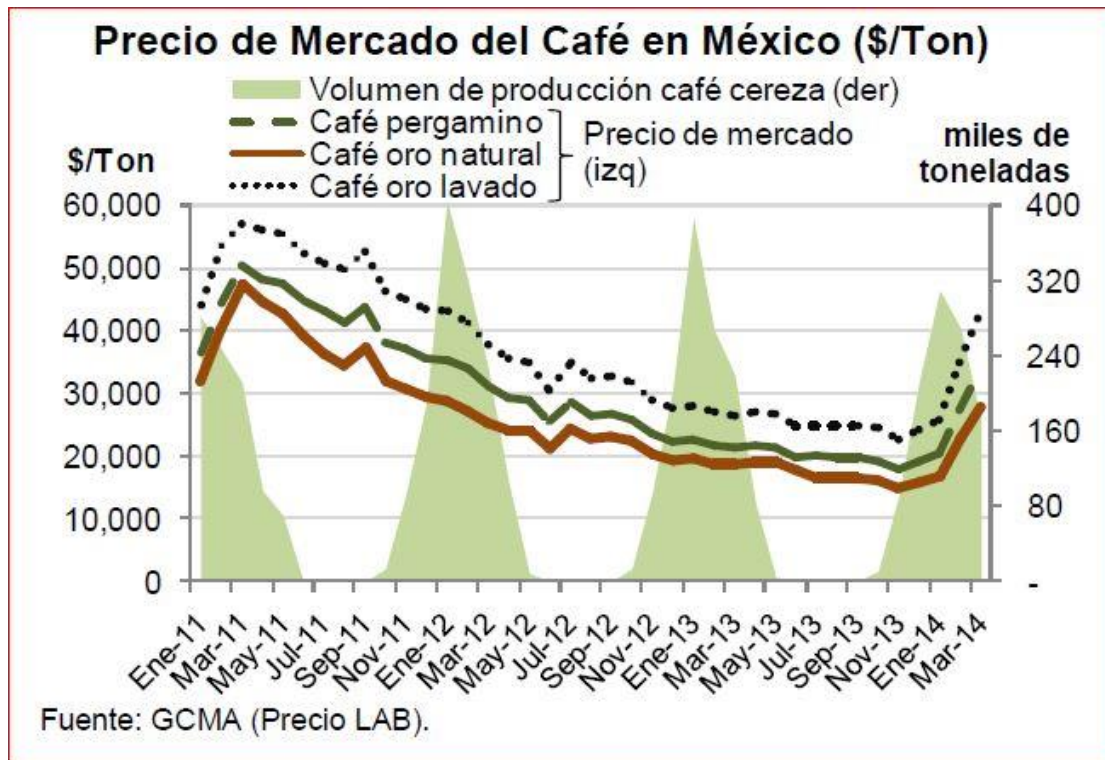




## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

El precio del café en sus diferentes variedades se determina de acuerdo a los mercados internacionales, por lo tanto la producción que se genera en el país durante cada ciclo anual y las ganancias obtenidas son variables, lo que resulta muchas veces determinantes para las exportaciones, siendo la otra cara de la moneda que impacta en tener una buena tierra para su producción y el valor que esta tiene.

Gráfica de los precios en el mercado internacional del Café Mexicano.



Un ejemplo del como las exportaciones de productos del campo han cambiado el valor en las tierras económicamente hablando, es Paraguay, el auge de sus exportaciones agrícolas ha sido asociado a dos factores: las fuertes alzas experimentadas por el precio real de las tierras situadas en la frontera este del país, y el mayor acceso a la tierra por parte de los grandes hacendados, lo cual perjudicó el acceso al recurso de los productores de menor tamaño. \*

\*.- Mercados de tierras agrícolas en América Latina y el Caribe: una realidad incompleta, Pedro Trejo Compilador, CEPAL, Santiago de Chile Julio 2003



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

### Capítulo 3

Una vez que hemos expuesto el trabajo que con lleva a la producción, venta y exportación del café nos adentraremos a lo que se refiere al agrarismo de las tierras y en nuestro caso las dedicadas al cultivo de café para poder así, tener una mejor idea del VALOR económico que representa estas tierras y que producen este maravilloso grano, dando a los vendedores y compradores el medio necesario para realizar una mejor transacción para ambas partes.

Las formas de organización social y política variaban considerablemente, desde las formas complejas de los aztecas, mayas e incas, hasta las más simples de las agrupaciones de la selva amazónica. También diferían sus patrones de subsistencia, pues frente a pueblos con gran desarrollo de la agricultura y ganadería, había otros que vivían fundamentalmente de la caza y la recolección. No obstante, todos estos pueblos tenían una base territorial reconocida por ellos mismos y por los pueblos vecinos. Para estos la tierra tenía un significado amplio, que comprendía no solo la superficie, sino sus recursos naturales como, la flora, fauna, ríos y lagos que había en ella.

Desde su llegada misma, hace cinco siglos, los conquistadores europeos sometieron a los indígenas a procesos de subordinación militar, jurídica, política, económica y cultural y se establecieron en sus tierras. La conquista de nuevos territorios para el respectivo monarca fue uno de los objetivos centrales de los españoles y portugueses que arribaron al llamado nuevo mundo. Españoles y portugueses utilizaron la doctrina del descubrimiento para justificar la apropiación de las tierras. Sobre la base de las bulas papales de Alejandro VI de 1493, en que se autorizaba a los monarcas de España y Portugal para tomar control de las tierras descubiertas y de sus habitantes—que debían ser convertidos al cristianismo—, los conquistadores reclamaron para sí el dominio de las tierras indígenas, sin mayor consideración inicial por sus derechos posesorios. <sup>\*15</sup>

En Brasil, los portugueses aplicaron la *sesmaria*, institución utilizada en Portugal desde antes de la conquista, en virtud de la cual se concedía a los colonizadores tierras no aprovechadas, otorgándoles un plazo de cinco años para su demarcación y aprovechamiento. Cumplidos estos requisitos, las *sesmarias* eran confirmadas a sus titulares. Los colonos portugueses aplicaron este régimen sobre las tierras indígenas, sin tomar en cuenta los sistemas de cultivos rotatorios de estos, finalmente se apoderaron de las tierras.

Existen varias preguntas que nos hacemos día a día en la cuestión agrícola, ¿Quién o quiénes son los que tienen el acceso a la tierra o al campo? Como respuesta nos daremos cuenta que en su mayoría es la población indígena, los comuneros y/o ejidatarios en el caso de México y muchos otros países de América Latina.

<sup>15</sup> Apuntes de clase "Marco Jurídico de la Propiedad Inmobiliaria" Febrero-Junio 2015, Lic. Leonardo Rivero F.

\*.- Mercados de tierras agrícolas en América Latina y el Caribe: una realidad incompleta, Pedro Trejo Compilador, CEPAL, Santiago de Chile Julio 2003





## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

La reforma constitucional en México estuvo seguida, en 1992, por la promulgación de la Ley Agraria y la Ley Orgánica de Tribunales Agrarios. Pese a que las referencias que hace la Ley Agraria sobre los indígenas y sus tierras son limitadas.<sup>26</sup> en ella se regula la situación de los ejidos y comunidades. Junto con reconocerse su personalidad jurídica y patrimonio, se establecieron mecanismos para hacer efectivos los derechos propietarios sobre sus tierras.

Para tal fin se creó, específicamente, el Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares, entidad a la que corresponde otorgar certificados parcelarios, certificados de derechos y títulos de solares urbanos a los ejidatarios de aquellos núcleos agrarios que acepten participar en el programa. El Programa de Certificación podrá autorizar a los ejidatarios para adoptar el dominio pleno cuando la asamblea ejidal así lo decida. A partir de la expedición del título respectivo y de su inscripción en el registro público de propiedad, las tierras ejidales dejan de ser tales y quedan sujetas a las disposiciones del derecho común. Con respecto a la propiedad comunitaria, en los artículos 98 al 107 de la Ley Agraria se especifican los alcances de la forma de vida de las comunidades. Se establece, asimismo, que es posible aplicar a estos núcleos agrarios todas las disposiciones que prevé la misma ley para los ejidos, siempre y cuando no contravengan lo dispuesto expresamente en ella con respecto a las comunidades.

### 3.1. La tierra agrícola en México y otros países de América Latina

A lo largo del tiempo en los diferentes países de América Latina entre ellos México el sector agrario ha tenido varias reformas en cuanto a su legislación y sobre todo cuando se trata de zonas rurales; como sucedió en los años 30 y en su caso Bolivia en los años 50; después de estos cambios algunos se vieron afectados por la deficiente calidad de las tierras redistribuidas, la inseguridad de los títulos de propiedad y la falta de conocimientos agrícolas de los beneficiarios generados quizá por una distorsión política.\*

En relación al párrafo anterior hare un recuento corto acerca de la propiedad y su fundamento en la legislación actual; en nuestro país hablar de propiedad se fundamenta en el Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y del cual parte y emanan el sistema inmobiliario en México, este artículo establece:

Artículo 27.- Propiedad de tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del Territorio Nacional, corresponde originalmente a la Nación la cual ha tenido y tiene derecho de transmitir el dominio de ellos a los particulares.

Si buscamos un método histórico para entender dicho artículo nos tendremos que remontar a la época de la revolución mexicana.

---

26. En su artículo 106, la Ley Agraria dispone que las tierras de los grupos indígenas deben ser protegidas en los términos del artículo cuarto y del segundo párrafo de la fracción VII del artículo 27 constitucional; y en su artículo 164 dispone que en los juicios que involucren a tierras de los grupos indígenas, los tribunales deberán considerar sus usos y costumbres, siempre que no contravengan lo dispuesto en la ley ni se afecten derechos de terceros.



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

En 1917 se reúnen en Querétaro para generar la Nueva Constitución, durante el Gobierno de Venustiano Carranza, pero en esta no se tendría contemplada la REFORMA AGRARIA por lo que el poder de los *militares* y Campesinos pedían se hicieran esos cambios referidos al derecho de la tierra sobre todo los latifundios (Haciendas), por lo que Venustiano Carranza manda a un grupo de gente para llevar a cabo dicha revisión.

Aunado a esto también se hacen nuevos derechos referidos en los artículos 27 y 123, en el que se establecen los derechos de los campesinos al derecho de tierras y de los trabajadores u obreros al derecho social. Toda vez que se hicieren las revisiones y adecuaciones a la constitución esta se manda a las comisiones para su revisión y/o aprobación para la Nueva Constitución de 1917; en la cual se incluyó la **Reforma Agraria** y es *Andrés molina Enríquez*, quien se encarga de la redacción de la reforma a dicho artículo y es el quien establece que el Sistema de la Propiedad deberá acabar y por ende nacionalizarse en lo Agropecuario, forestal, ganadero, basados en la Ley del 6 de Enero de 1915 la cual es al que Federaliza el reparto agrario.<sup>15</sup>

En México, de acuerdo al Artículo 27 constitucional la propiedad se clasifica de acuerdo a su tipo de uso de la siguiente forma:

<i>Pequeña Propiedad</i>	<i>100 hectáreas para riego.</i>
<i>Cultivo Vitivinícola</i>	<i>150 hectáreas por riego.</i>
<i>Propiedad Temporal</i>	<i>200 hectáreas por riego.</i>
<i>Agostadero de Buena Calidad (pasto o alimento para ganado)</i>	<i>400 hectáreas.</i>
<i>Agostadero de Buena Calidad (pasto o alimento para ganado)</i>	<i>800 hectáreas.</i>
<i>Pequeña Propiedad Ganadera</i>	<i>500 cabezas de ganado.</i>
<i>Propiedad Forestal</i>	<i>800 hectáreas.</i>

**XV.** *En los Estados Unidos Mexicanos quedan prohibidos los latifundios.*

*Se considera pequeña propiedad agrícola la que no exceda por individuo de cien hectáreas de riego o humedad de primera o sus equivalentes en otras clases de tierras.*

*Para los efectos de la equivalencia se computará una hectárea de riego por dos de temporal, por cuatro de agostadero de buena calidad y por ocho de bosque, monte o agostadero en terrenos áridos.*

*Se considerará, asimismo, como pequeña propiedad, la superficie que no exceda por individuo de ciento cincuenta hectáreas cuando las tierras se dediquen al cultivo de algodón, si reciben riego; y de trescientas, cuando se destinen al cultivo del plátano, caña de azúcar, café, henequén, hule, palma, vid, olivo, quina, vainilla, cacao, agave, nopal o árboles frutales.<sup>14</sup>*

15. Apuntes de clase "Marco Jurídico de la Propiedad Inmobiliaria" Febrero-Junio 2015, Lic. Leonardo Rivero F.

14. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

Para nuestro caso de estudio las fincas dedicadas al cultivo del café son alrededor de más de 100 hectáreas en algunos casos, sin embargo existen pequeños propietarios dueños de parcelas los cuales también se dedican a la siembra de café o al cultivo de frutas que son propios de la zona, siendo los propietarios y el núcleo familiar que se dedican a este trabajo.

En las zonas rurales, la tierra desempeña una función económica de primordial importancia. Es, simultáneamente, el principal factor de producción, fuente de empleo y repositorio de riqueza personal. En las sociedades rurales, la condición social de las personas y las relaciones de poder suelen estar determinadas, en lo fundamental, por la estructura de tenencia de la tierra\*.

Con el surgimiento de la agroindustria y de las explotaciones agrícolas modernas y bien administradas, en su mayoría de tamaño mediano, la polarización en materia de distribución de la tierra no es ya tan marcada como en el pasado.

Al analizar la tierra como factor de oferta en la producción agrícola, donde la ubicación de los predios no es la característica más importante, contrariamente a lo que ocurre con las tierras urbanas, resulta útil recordar que una unidad de tierra agrícola es una estructura compleja, con atributos físicos, químicos y biológicos claramente definidos. Por lo tanto, como dice Schultz (1953), el echar en un mismo saco todas las parcelas, teniendo en cuenta sólo la superficie para hacer un análisis económico, viola todas las reglas de agregación. \*

La distribución de la tierra en la región es, en general, sumamente poco equitativa. Hay fincas enormes con vastas extensiones subutilizadas u ociosas, mientras al mismo tiempo una proporción importante de la población rural lucha por acceder a la tierra. La agitación social provocada por esta situación no sólo es cosa del pasado, pues sigue teniendo lugar en el presente. Además, a medida que los campesinos cruzan la frágil frontera agrícola en busca de tierras, se observa una degradación del medio ambiente que se ha convertido en fuente de preocupación para las autoridades. \*

Cuando existen zonas cuyos suelos son sumamente fértiles la tasa de crecimiento demográfico es más elevada e impulsa por ello un proceso de subdivisión de la tierra en parcelas de alta productividad esto es una concentración de la calidad (Carter y Jonakin 1987).\*

Otra característica de la economía campesina es la imposibilidad de separar sus funciones de consumo y de producción. Para obtener su sustento, la familia campesina está dispuesta a aceptar un ingreso marginal menor por unidad de trabajo que el correspondiente a las explotaciones más grandes, lo que también redundará en una intensificación del insumo de trabajo por hectárea.

Los resultados del funcionamiento del mercado de tierras dependen de varios factores, como la validez de la relación inversa; las condiciones de los mercados complementarios (capital, trabajo, seguros); las estructuras de poder; la distribución inicial de la tierra; la asignación y la seguridad de los derechos de propiedad; la calidad del suelo; la elección de los cultivos y, por último, en no escasa medida, de que se esté en presencia de un buen año para la agricultura\*.



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

---

El control de un activo como la tierra debe considerarse no tanto como la mera posesión de algo, sino como una red de derechos entre personas, podríamos entonces definir a la propiedad como el conjunto de derechos de una persona en relación a los derechos de otras, expresado por Hoff (1993, p.231) por lo que la actividad económica sería reducida si no hubiese derechos o poderes para consumir activos, obtener ingresos, por su intermedio o transferirlos. \*

La tierra es un bien peculiar, es totalmente inmueble y puede ser utilizada con distintos fines y por varios agentes en forma simultánea. El análisis económico suele estar basado en la premisa de que los sistemas de derechos de propiedad son, en todo el mundo, iguales a aquellos que rigen en el mundo occidental, vale decir, exclusivos, transferibles, enajenables y ejecutorios. \*

Según Feder y Feeny (1993), los derechos de propiedad deben ser considerados como una institución social. Los autores distinguen tres categorías básicas de instituciones: i) el orden constitucional, formado por las normas fundamentales sobre la organización social, esto es, por aquellas normas necesarias para formular las normas restantes; ii) el marco institucional, compuesto por elementos como las leyes, las reglamentaciones, las asociaciones, los contratos y los derechos de propiedad sobre la tierra, que se elaboran en el marco del orden constitucional, y iii) los códigos de conducta normativos, determinados por los valores culturales que legitiman los marcos mencionados y establecen pautas de conducta. Las categorías primera y tercera evolucionan con lentitud, mientras que la segunda puede modificarse en forma más rápida. \*

Los conceptos de propiedad del estado y de propiedad privada son relativamente sencillos en comparación con los regímenes de propiedad comunitaria o de libre acceso. La línea divisoria entre estos dos últimos puede ser relativamente difusa. Sin embargo, en muchos países de América Latina y el Caribe es común que hasta 50% de la tierra cultivada carezca de títulos de propiedad y, por lo tanto, quede de hecho expuesta al libre acceso. \*

Las transacciones de tierras en el medio rural se dan bajo diferentes modalidades una de ellas el Entorno Económico

Los mercados de los países en desarrollo tienen características peculiares, derivadas de múltiples imperfecciones. Ello ocurre no sólo en los mercados de tierras, sino también en los mercados de capital, de trabajo y de gestión de riesgos (seguros). El costo de las transacciones entre miembros de las comunidades es bajo, pero el de las que se realizan con agentes que no pertenecen a ellas es alto.

---

\*.- Mercados de tierras agrícolas en América Latina y el Caribe: una realidad incompleta, Pedro Trejo Compilador, CEPAL, Santiago de Chile Julio 2003.



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

Algunas se llevan a cabo entre miembros de la misma familia, sin que exista un precio visible. Otras tienen lugar por medio de acuerdos contractuales entre partes independientes, como las transacciones entrelazadas de tierra por trabajo de crédito por trabajo o las que adoptan la forma de contratos de aparcería. Otras se realizan entre miembros de organizaciones, como redes de cooperativas. \*

Finalmente, existen las transacciones realizadas mediante el intercambio en los mercados y que pueden adoptar diversas modalidades, las cuales se extienden a la larga a otros mercados, ya sean regulados o informales. La configuración de los intercambios (mercantiles o no mercantiles) depende de las características de los bienes comercializados, de los actores y organizaciones que participan en ellos, y de la estructura del entorno, la cual comprende en forma muy especial la intervención del Estado” todo esto según Janvry, Sadoulet, Thorbeck (1993, p.169). \*

Muchas veces no se tiene en cuenta la sutileza y la complejidad de los derechos de propiedad de la tierra, por lo que no siempre es fácil determinar qué es exactamente lo que se está transfiriendo o vendiendo o comprando. Dentro de este tipo de mercado de tierra rural se hace hincapié en el mercado de la compraventa son factores que pueden determinar los resultados del proceso. \*

Un estudio realizado por la procuraduría agraria durante el sexenio anterior, se habla acerca de la tierra para proyectos de Infraestructura en México, en el cual se refiere a los valores de la tierra agrícola en México.

### Mercado de tierra rural, ¿es o no competitivo?

Algunos autores han coincidido que el mercado de la tierra rural en América Latina, llega a ser inexistente, La superficie territorial de México es alrededor de 1, 964,380.00 km<sup>2</sup>, mas territorio insular (islas). Y en el cual se reportan transacciones entre 25 y 30 mil hectáreas al año, los cuales muchas de estas se dan sobre terrenos diferentes al uso agropecuario, por lo cual se podría definir que la tierra rural y su propio mercado es una excepción, el cual opera en condiciones particulares ya sea por abandono o un uso diferente.

Lo anterior nos permite continuar con la meta-deseo de la economía: el mercado competitivo. Para acercarnos, podemos considerar a la teoría microeconómica 3 que establece, como condiciones sustanciales para este mercado, lo siguiente:

- Bienes o Productos Homogéneos
- Libre acceso o libre movilidad de compradores y vendedores
- Mínima o nula injerencia del Estado
- Concurrencia de participantes en el mercado (Compradores y Vendedores), e
- Información suficiente sobre atributos del bien o producto.

\*.- Mercados de tierras agrícolas en América Latina y el Caribe: una realidad incompleta, Pedro Trejo Compilador, CEPAL, Santiago de Chile Julio 2003.



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

El primer punto no se cumple plenamente ya que la tierra, sobre todo la rural, no es un bien homogéneo, puede variar por la orografía, ubicación, condiciones geológicas, topografía, disponibilidad de agua, tamaño, etcétera. Además, hay que recordar que, al no ser un bien producido por el hombre, su valor no está determinado por el trabajo invertido en su producción.

En muchos países (situación común en Latinoamérica), en el mercado de tierra rural no siempre se da el libre acceso. Las normas jurídicas respecto a la propiedad y posesión van a restringir el acceso a compradores y vendedores. La tercera característica no se cumple plenamente y se encuentra limitada por la legislación. Este aspecto tiene una connotación histórica en Latinoamérica, sus movimientos de independencia y revolución fueron motivados por el combate al latifundismo. Así, aun cuando existieran compradores para grandes extensiones, la ley no permite la concurrencia al mercado.<sup>7</sup>

Sin embargo, la distribución de la tierra en América Latina y el Caribe se caracteriza por sus enormes desigualdades. Pese a que en algunas regiones han surgido estructuras modernas, todavía subsisten los grandes latifundios junto a gran número de explotaciones pequeñas, desde el punto de vista de equidad y de eficiencia dada la relación inversa que existe según se sostiene entre el tamaño de la explotación y de la productividad\*

En los últimos años, el establecimiento del derecho a la propiedad privada de la tierra, así como al de las transacciones de tierras mediante los mecanismos del mercado han comenzado a ocupar el primer plano, por lo que muchas de estas se basan en *la relación que existe entre la tierra y los centros de producción*, siendo este un factor que muchas veces impera para que el productor, lleve o traslade el producto cosechado de forma rápida y accesible al centro de acopio y en el caso específico el café se recolecta en los campos y se lleva a la zona del beneficiado en donde este iniciara un proceso para que pueda llegar hasta su destino final que es el consumidor.

El Café tiene así un Valor preponderante de acuerdo a su producción en la tierra la cual será promisoria para su posible compra o venta del mismo, ya que dependerá en gran medida de lo que el propietario o comprador puedan pactar al momento de hacer la negociación respectiva.

Aunado a lo anterior veremos en el siguiente capítulo lo referente a la tenencia de la tierra específicamente en el Estado de Chiapas y su legislación en esta materia.

---

7. Revista "Estudios Agrarios", Procuraduría Agraria, Octubre 2010

\*.- Mercados de tierras agrícolas en América Latina y el Caribe: una realidad incompleta, Pedro Trejo Compilador, CEPAL, Santiago de Chile Julio 2003



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

### 3.2. La tenencia de la tierra en Chiapas

A comienzos de los años noventa, se introdujeron en México importantes reformas relacionadas con el régimen de tenencia de la tierra y con los derechos indígenas. Mientras las primeras están vinculadas a los cambios en la orientación de la política económica estatal, las segundas responden a la necesidad de adecuar la política indígena de México a la prevaleciente en el ámbito internacional, así como a las presiones y demandas del movimiento indígena que había emergido poco antes en el país. \*

Chiapas es un estado con un tradicional cuidado en el cultivo y de buena comercialización. La primera vez que se introdujo el grano de café al estado fue en 1847 por Gerónimo Manchinelli, en el municipio de Tuxtla Chico, en donde se encuentran las conocidas e históricas ruinas de Izapa, en aquel bello paisaje con el majestuoso volcán Tacaná se adaptó rápidamente el primer grano de café chiapaneco. Este provenía de Guatemala, donde las condiciones climáticas y de producción son parecidas, puesto que no hay que olvidar que en Centroamérica el café comenzó a producirse desde el siglo XVII cuando fue traído de Francia. Posteriormente la segunda etapa del grano de café en Chiapas fue con la llegada de Carlos Gris al Soconusco, con el establecimiento de su finca el Majagual, para 1876 Don Matías Romero, un ilustre político y diplomático mexicano, comenzó con el proyecto de colonización, tras este proyecto, en los años consecuentes se establecieron 22 fincas en toda la zona.

Debido a que Chiapas es un estado productor el Gobierno del Estado ha hecho reformas constantes a la Ley de Catastro para darle un mejor valor a la tierra rural, sin embargo, falta mucho por hacer para darle un mayor y mejor valor a dichos terrenos propios para el cultivo en general y más aún aquellas en la que se siembra CAFÉ.

Se analizaron algunos de los artículos de Ley de catastro del estado para poder darnos una idea de lo que considera para terrenos o tierras rusticas y/o rurales.<sup>8</sup>

En referencia al catastro en el estado de Chiapas la Ley establece, dentro de sus diferentes artículos respecto a los valores que se deberán tomar en cuenta para la valuación, por lo cual he considerado algunos, sin embargo no son estos los que darán cual sería el verdadero valor de la tierra y en el caso específico para aquellas en las que se cultiva café.

---

8.<https://mycoffeebox.com/historia-del-cafe-en-chiapas-sus-origenes-en-el-soconusco>/Todos los derechos reservados. MyCoffeeBox.com 2013-2016. México. Política de Privacidad

\*.- Mercados de tierras agrícolas en América Latina y el Caribe: una realidad incompleta, Pedro Trejo Compilador, CEPAL, Santiago de Chile Julio 2003



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

Por lo referente a las políticas estatales en materia del mercado de tierras agrícolas, se ha tratado que estas sean perfectas pero no es así, se debería en todo caso hacer hincapié a los programas de registro de propiedad y de acuerdo a su demanda la reducción de precios o la eliminación de ciertos impuestos; para que los que menos tienen puedan tener acceso a la tierra para hacerla producir.

Algunos autores han establecido 5 puntos entre ellos los siguientes:

- Eliminación de ciertos créditos a tasas reales negativas, suelen favorecer a los grandes terratenientes. Además, por razones de seguridad, las instituciones financieras les dan preferencia por sobre los pequeños agricultores.
- Mejoramiento del régimen tributario sobre las tierras: en este plano, suele partirse de la premisa de que un régimen de impuestos progresivos sobre la tierra impulsa a los grandes terratenientes a subdividir sus propiedades y vender partes de ellas. Conceder créditos a tasa preferencial a los campesinos pobres, algunos autores también hacen la comparación de los impuestos sobre la tierra y los impuestos sobre la producción. Skinner (1991) afirma que, en determinadas circunstancias, la aplicación de un impuesto sobre la tierra, en lugar de un impuesto sobre las exportaciones o la producción, puede incluso aumentar el precio de la tierra y por ende, contrarrestar los propósitos distributivos. \*
- Registro de las tierras: en este aspecto, hay que tener en cuenta que los procedimientos de registro por ser extremadamente burocráticos y complejos, entrañan considerables costos de transacción, lo cual dificulta el desarrollo de un mercado de tierras dinámico. \*
- Programas de concesión de títulos de propiedad: varios argumentos pueden esgrimirse a favor de estos programas. Por ejemplo, es muy probable que la posesión de un título registrado aumente la seguridad del titular en cuanto a su desempeño futuro, lo cual puede contribuir a mejorar la productividad, ya que el agricultor tendrá mayores incentivos para invertir en maquinarias o fertilizantes si confía en que podrá cosechar lo que había sembrado. \*
- Bancos hipotecarios y bancos de tierras: como se ha señalado en varias oportunidades, la falta de financiamiento externo para los campesinos pobres constituye un obstáculo importante en los esfuerzos por mejorar el acceso a la tierra. \*

En México han existido diferentes dependencias que otorgan créditos a los propietarios de fincas o campesinos de tierras medianas o pequeñas diferentes recursos o créditos para apoyo al campo con el fin de tener mejores producciones, entre ellas Banrural creada en 1926 y subsecuentemente sus cambios y adecuaciones a lo largo de los años durante las diferentes administraciones, actualmente existe Financiera Rural (FINRURAL).

Aclarando que muchas veces o en su mayoría la seguridad que otorga un título de propiedad legal suele redundar en un aumento en el precio de la tierra y por ende un mejor posicionamiento en el mercado a la hora de querer vender o comprar según sea el caso.

---

\*.- Mercados de tierras agrícolas en América Latina y el Caribe: una realidad incompleta, Pedro Trejo Compilador, CEPAL, Santiago de Chile Julio 2003

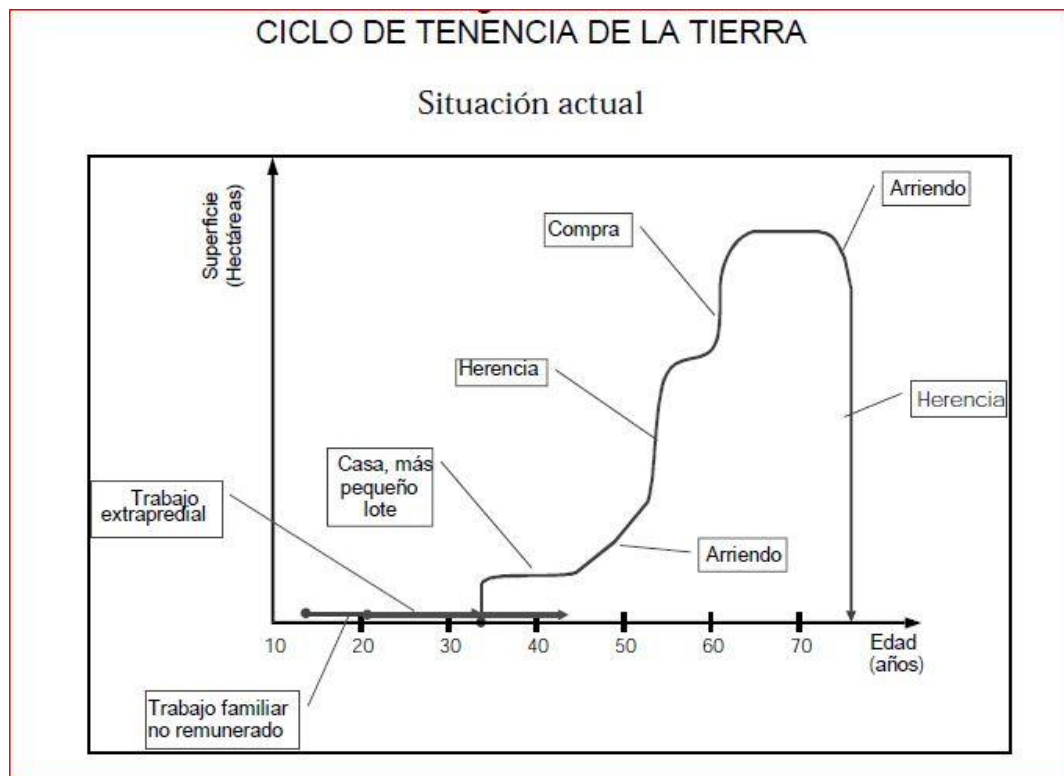




## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

A lo largo de los años las costumbres y herencias que se van heredando es la tierra o bien el patrimonio mismo de padres a hijos y así sucesivamente generando con esto una institución familiar, de alguna forma lógica los hogares de producción del campo se basa pues en mantener dicha sucesión para mantener el patrimonio generando continuidad de la unidad básica de producción en este caso la siembra y producción del café, de tal manera que las comunidades hacen hincapié en promover la propiedad colectiva.

A continuación, se presentan dos graficas en el cual podemos ver como se dan las trasmisiones y que es lo más común en muchas partes del mundo. \*

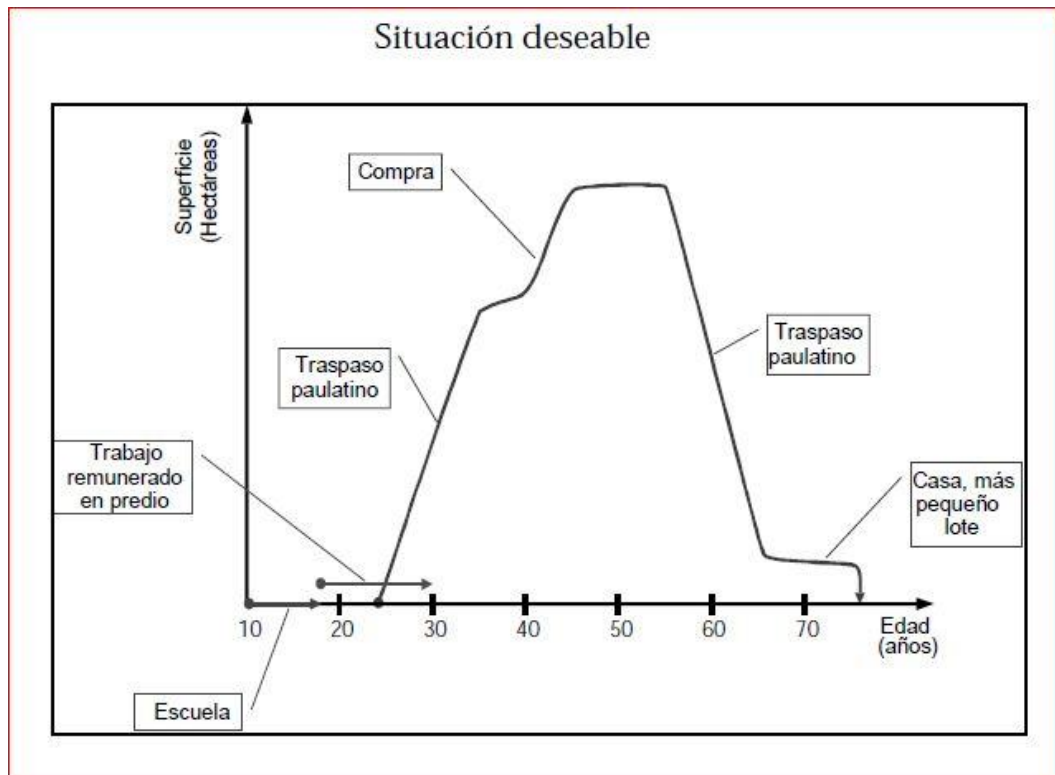


\*.- Mercados de tierras agrícolas en América Latina y el Caribe: una realidad incompleta, Pedro Trejo Compilador, CEPAL, Santiago de Chile Julio 2003



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

Actualmente los campesinos cuando son jóvenes, realizan el trabajo de campo en casa, ya que ahí se tiene la tierra a la mano o cerca de ella, el cual al cultivarla y hacerla producir “No” se tiene una remuneración del padre o dueño, sin embargo a lo largo de los años, a este se le da una pequeña parte de la tierra para que la habite y cultive, después de los 45 años promedio, otra de las opciones que se ve en casos es el arrendamiento, aunque en menor grado, ya después de los 55 años es cuando el padre hereda dicha parte o toda según sea el caso, por lo que al correr de los años esta se puede vender, comprar o arrendar o heredar nuevamente.



En la gráfica superior se aprecia una forma ideal de que los campesinos cuando son jóvenes, pudieran tener las tierras más jóvenes en un proceso paulatino, realizando después una compra o venta a cierta edad y que posteriormente este pueda traspasar o heredar de forma paulatina a sus condescendientes y habitar al final en una casa con un lote más pequeño, con esto las familias campesinas podrían ahorrarse muchos gastos y dar a temprana edad y con mejor calidad de vida a sus herederos, evitando dejar problemas futuros.



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

### 3.2.1. Ley de Catastro en el Estado de Chiapas

En este apartado se consideran algunos artículos de índole Catastral referidos al valor de la tierra rustica o rural para el Estado de Chiapas, sin embargo solo serán de referencia, más no determinantes para el valor comercial de las tierras destinadas a la agricultura y específicamente al cultivo del café.

#### **LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIAPAS**

*N. DE E. EN RELACION CON LA ENTRADA EN VIGOR DEL PRESENTE PARRAFO, VEASE TRANSITORIO PRIMERO DEL DECRETO QUE MODIFICA LA LEY. (REFORMADO PRIMER PARRAFO, P.O. 31 DE DICIEMBRE DE 2009)*

*Artículo 30.- Los valores unitarios de terrenos para bienes inmuebles rústicos se determinarán o actualizarán tomando en cuenta las características agronómicas, pecuarias y forestales, la ubicación de los centros de abasto y consumo, la topografía, las vías de comunicación, el régimen de tenencia y demás factores que puedan influir en los valores unitarios; además; en los casos que sea conocido, se tomará en cuenta el valor derivado de operaciones de compra-venta y el de indemnizaciones pagadas por dependencias de gobierno federales y estatales. Los valores podrán indicarse en planos o tablas; ya sea por clasificación de tierras, por zonas homogéneas, corredores o zonas de valor.*

*Artículo 31.- Los terrenos de los bienes inmuebles rústicos se clasificarán como de riego, humedad, temporal, agostadero, cerril, forestal, almacenamiento, extracción y asentamiento humano ejidal o las que por sus características determine la autoridad catastral. Los criterios para la clasificación de tierras y la definición de las categorías de cada una de ellas deberán indicarse en el Reglamento de esta Ley.*

*Artículo 33.- En el caso de zonas en que predominen los bosques, para la determinación de los valores catastrales unitarios se deberá tomar en cuenta criterios derivados de la explotación forestal siempre y cuando se corrobore con la autoridad ambiental correspondiente, que en dicho predio se realiza la explotación legal, comercial y forestal, así como las normas técnicas de valuación de terrenos, sin prescindir de lo dispuesto en el artículo y en las leyes en materia ecológica.*

*Artículo 34.- Los valores unitarios de construcción se determinarán tomando en cuenta la estructura, instalaciones, acabados y materiales empleados, así como el costo de los materiales de construcción y de la mano de obra; aplicando tabuladores vigentes de precios unitarios de instituciones y dependencias oficiales.*

Los valores unitarios se indicarán para cada una de las clasificaciones de construcción, en tablas por cada localidad o localidades de cada municipio.<sup>9</sup>

9. Ley de Catastro del Estado de Chiapas/Ultima Reforma publicada en el Periódico Oficial. 31-DIC-2009



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

### 3.2.2. Reglamentación del Catastro en Chiapas

Por lo referente a la reglamentación de la misma ley se analizaron algunos artículos que pueden formar parte de aquellos que determinaran el valor para terrenos rústicos y/o rurales; pero al igual que la anterior no serán los que determinen un valor comercial o de mercado.

#### **Reglamento de la Ley de Catastro para el Estado de Chiapas**

*Última reforma, Periódico Oficial No. 211-3ª Sección, Tomo III, de fecha 20 de Enero de 2010*

#### **SECCIÓN SEGUNDA**

#### **DE LA DETERMINACIÓN DEL VALOR**

**Artículo 29.-** *Para los efectos del artículo 31 de la Ley, para la clasificación de los terrenos de los bienes inmuebles rústicos, en sus diferentes categorías, se aplicarán los siguientes criterios:*

**I. Riego por bombeo.** - *Son aquellos terrenos en los que el abastecimiento de agua se hace por medios artificiales, ya sea de fuentes permanentes o intermitentes, tales como depósitos superficiales o profundos, presas o vasos; su aplicación se realiza utilizando fuerza motriz (bombeo.)*

**II. Riego por gravedad.** - *Son aquellos terrenos en los que el abastecimiento de agua se hace por medios artificiales, ya sea de fuentes permanentes o intermitentes, normalmente superficiales, tales como depósitos, presas o vasos; su aplicación se realiza aprovechando la pendiente del terreno (gravedad.)*

**III. Humedad residual.** - *Son aquellos terrenos que, por su ubicación, localización o desbordes con respecto a cuerpos de agua, presentan una buena capacidad de retención de humedad y, debido a su topografía, es factible utilizar maquinaria agrícola para su aprovechamiento agrícola y/o pecuario.*

**IV. Humedad inundable.** - *Son aquellos terrenos que, debido a su topografía y tipo de suelo, se saturan de agua en la época de lluvias y, por su deficiente drenaje, sólo pueden ser utilizados unos cuantos meses al año; son suelos medianamente productivos. 12*

**V. Humedad anegada.** - *Son aquellos terrenos que, debido a su topografía, tipo de suelo y mal drenaje, se mantienen saturados de agua casi todo el año; son poco productivos para la actividad agrícola y/o pecuaria.*

**VI. Temporal mecanizable.** - *Son terrenos cuya fuente de abastecimiento de agua es pluvial y, debido a su topografía, es factible utilizar maquinaria para su explotación agrícola y/o pecuaria.*

**VII. Temporal laborable.** - *Son aquellos terrenos cuya fuente de abastecimiento de agua es pluvial y, debido a su topografía, no se puede utilizar maquinaria, pero si es posible su explotación agrícola y/o pecuaria por otros medios.*



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

VIII. **Agostadero forraje.** - Son los terrenos de topografía inclinada u ondulada en los que predominan plantas forrajeras que se reproducen en forma espontánea o natural y que pueden servir de alimento al ganado.

IX. **Agostadero arbustivo.** - Son los terrenos de topografía ondulada o accidentada en los que predomina la vegetación arbustiva silvestre, que se reproduce en forma espontánea o natural, cuyos retoños pueden servir de alimento al ganado.

X. **Cerril.** - Son terrenos que se encuentran poblados de vegetación silvestre, ya sea arbustiva o arbórea, cuya reproducción y desarrollo se efectúan de manera natural o con la intervención del hombre, con pendientes mayores de 30° y no son aptos para cultivos agrícolas.

XI. **Forestal.** - Son terrenos que se encuentran poblados de vegetación silvestre, predominantemente arbórea, cuya reproducción y desarrollo se efectúan de manera natural, o con la intervención del hombre cuando se persiguen fines de conservación ecológica, fijación del suelo o explotación silvícola.

XII. **Almacenamiento.** - Son terrenos utilizados de acuerdo a su topografía y al tipo de pendiente que presenta el terreno: bajo, lomerío suave, accidentado; están ubicados al margen de fuentes hidrológicas, como arroyos, ríos, etc., en los cuales se hacen estudios de infraestructura para almacenamiento de agua (diques, represas y presas) para consumo humano, irrigación, generación de energía eléctrica, granjas piscícolas, camaronícolas, etc.

XIII. **Extracción.** - Son todos aquellos terrenos que presentan depósitos de minerales o sustancias que son susceptibles de explotación o están siendo explotadas; cuya naturaleza sea distinta de los componentes del suelo o forme un banco de materiales y agregados, como bancos de arena, salinas, terrenos mineros, etc.

XIV. **Asentamiento humano ejidal.** - Son aquellos terrenos que se encuentran ubicados en la zona de urbanización ejidal, localizados preferentemente en las tierras que no son de labor.

XV. **Asentamiento industrial.** - Son aquellos terrenos que cuentan con infraestructura propia para la actividad industrial, en sus diferentes ramas (agrícola, pecuaria, 13 alimenticia, textil, pesquera, maquiladoras, etc.); exceptuando la industria de extracción. Los terrenos laborables en estado baldío, se valorarán en la misma proporción que los predios colindantes que estén en explotación.<sup>10</sup>

10. Ley de Catastro del Estado de Chiapas/Última Reforma publicada en el Periódico Oficial. 31-DIC-2009

11. Reglamento de la Ley de Catastro para el Estado de Chiapas, Última reforma, Periódico Oficial No. 211-3ª Sección, Tomo III, de fecha 20 de Enero de 2010



### Capítulo 4

#### 4.1. Valor de la Tierra

La transformación del dominio de la tierra en mercancía, esto es, en una propiedad privada que puede comprarse y venderse libremente, es uno de los pasos esenciales en ese desarrollo, paso que tuvo lugar durante el tránsito del feudalismo y los sistemas pre-capitalistas al capitalismo, proceso ocurrido primero en Europa occidental y difundido después por el resto del mundo. \*

No es fácil determinar el valor económico de la tierra. El precio es la medida usual del valor económico, al reflejar la escasez, pero esta medida es especialmente difícil de aplicar en este caso: la tierra sirve para propósitos múltiples, lo cual es reflejo de sus características únicas como recurso y como tipo de propiedad. Como consecuencia de ello, el valor de la tierra engloba componentes muy diferentes entre sí, que afectan las señales de precio y la percepción de los agentes con respecto a la oferta y la demanda.<sup>9</sup>

Primero, la tierra es un factor de producción, y, por lo tanto, su valor refleja el ingreso generado por las actividades productivas, sean agrícolas o no agrícolas. En la agricultura, el valor productivo de la tierra depende de factores físicos—calidad del suelo, inclinación y topografía, abastecimiento de agua, condiciones climáticas—y de factores económicos, tales como el acceso al transporte y a los mercados, o el suministro de insumos financieros y técnicos.

Segundo, la tierra es un activo financiero. Es una reserva de riqueza y sirve para protegerse de la inflación y otras circunstancias económicas inciertas. También es valiosa como garantía para la obtención de crédito. Debido a estos factores financieros, la tierra es con frecuencia objeto de especulación.

Tercero, es fuente de empleo. Esto es especialmente importante en el contexto de la agricultura familiar o campesina, en que la gente trabaja más por la necesidad de subsistir que por motivos puramente comerciales.

Cuarto, el valor de la tierra refleja una gama de políticas gubernamentales, tales como impuestos, subvenciones, asistencia técnica y programas de otra índole, que pueden estar orientados directa o indirectamente hacia el sector agrícola. Los costos y beneficios de estas políticas son frecuentemente capitalizados en el valor de la tierra que es afectada por éstas.

Las políticas de aguas son un ejemplo clásico de ello: el valor de la tierra es mayor en aquellas zonas agrícolas que se benefician del suministro subvencionado de agua de riego.

Finalmente la tierra es fuente de poder político.

---

<sup>9</sup> Véanse Brandão y Feder (1995, p. 191), y Muñoz (1993, p. 23).



## **El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco**

La tierra es un bien único ya que tiene características físicas que hacen de ella un bien económico inusual a diferencia de otras mercancías, del trabajo mismo y del capital como tal; otros factores será la producción, otro más es que no puede crearse, reemplazarse o desplazarse, lecciones y enseñanza durante la especialidad de valuación inmobiliaria, los predios urbanos o parcelas de tierra agrícola por su origen tienen características físicas y geográficas diferentes y la diferencia más importante es quizá la ubicación.

La seguridad legal es uno de los principales propósitos de los sistemas de títulos de tierras. El título es un reconocimiento formal del derecho de propiedad. Los sistemas de títulos aumentan la cantidad de información legal y técnica que existe acerca de la tierra, lo que reduce la incertidumbre. Además, el tener un título formal facilita la obtención de créditos, sobre todo de las fuentes formales o institucionales. De ese modo, el título puede hacer aún más valiosos los derechos de propiedad. \*

Sin embargo, los derechos privados o particulares pueden ser seguros y exclusivos, sin ser por ello completamente transferibles, La propiedad deber transferible para que los mercados funcionen, ya que el intercambio privado exige que los individuos o personas tengan el derecho de poder enajenar y transferir bienes.

### **4.2. Los valores de la tierra rural agrícola y el mercado de compraventa**

Puede decirse que los mercados de compraventa de tierras en América Latina y el Caribe se han caracterizado por su escaso dinamismo, sin embargo en varios países ya se ha empezado a cambiar gracias a los ajustes recientes en materia de política agraria. \*

Durante la compraventa, según algunos autores pueden existir tres tipos de limitaciones:

- i) restricciones de la oferta, debidas a la concentración de la propiedad: se supone que la asimetría en la distribución de la tierra se perpetúa a sí misma, porque los grandes terratenientes no muestran, en general, gran propensión a vender sus fincas. Esto se debe, entre otras cosas, a que consideran que la tierra es la mejor manera de almacenar riqueza, constituye una salvaguarda eficaz contra la inflación y es, también, fuente de poder;
- ii) restricciones debidas a la inexistencia de títulos de propiedad privada: en efecto, para compensar la incertidumbre creada por esa situación, las tierras no registradas se mantienen fuera del mercado o se venden a precios inferiores a su valor real (para los efectos inversos del registro de las tierras, véase más adelante);
- iii) restricciones jurídicas, administrativas y tributarias: entre éstas figuran, por ejemplo, la gran duración y el elevado costo de los procedimientos de transferencia y registro; las limitaciones que pesan sobre los beneficiarios de los programas de reforma agraria, que muchas veces no pueden vender o arrendar sus tierras durante años, y las obligaciones tributarias, como los impuestos sobre la transferencia de bienes y sobre las ganancias del capital. \*



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

Las restricciones de la demanda resultan, principalmente, de la falta de recursos para comprar tierras y de los elevados costos de transferencia de las operaciones pertinentes. Los pobres de las zonas rurales no tienen recursos suficientes para comprar tierras, ni pueden obtener financiamiento a través de los canales comerciales, por falta de garantías o porque los mercados financieros son imperfectos o sencillamente no existen. La situación se ve agravada por el elevado costo de las transacciones, lo cual casi siempre deriva de la ineficiencia burocrática, de la magnitud de los impuestos y del trabajo que exige la búsqueda de información. \*

En cuanto a la distorsión de los precios, el meollo del problema reside en el valor actual de la tierra. Por diversos motivos, el precio de equilibrio de la tierra (no hipotecada), para un costo determinado de los créditos, siempre será superior al precio actual del flujo de ingresos generado por la tierra. En cambio, en el caso ideal de un mercado perfecto, el valor de la tierra agrícola sería igual al valor actual de la renta agrícola, capitalizado por el costo de oportunidad del capital. \*

Esta observación es válida, por los siguientes motivos:

Primero, la tierra cumple una función de garantía, es decir, permite acceder al crédito;

Segundo, contribuye a distribuir los ingresos: por ejemplo, sirve de salvaguarda contra la inflación. Estos “servicios” que brinda la tierra aumentan las utilidades que puede obtener el propietario, por lo que el comprador (potencial) debe ofrecer la compensación correspondiente.

En tercer lugar, la observación es válida si se tienen en cuenta los costos de transacción en que incurre el comprador cuando adquiere tierras o recibe crédito.

Cuarto lugar, la apreciación real futura que experimenta el precio de tierra<sup>6</sup> a medida que crece la población y aumenta la demanda urbana de tierras agrícolas, es capitalizada, al menos en parte, para definir su valor actual de mercado, de lo cual se concluye que el precio de mercado de la tierra está determinado no sólo por su uso productivo, sino también por la intervención de otros factores. \*

Por regla general, se podría decir que en los años favorables para la agricultura la oferta de la tierra será baja, mientras que en los años especialmente malos aumentarán las ventas de urgencia, con lo cual los pobres serán, una vez más los primeros en verse afectados. \*

Muchos de los costos o precios de venta de las tierras se publican o establecen como fijos de entrada, aunque existe siempre un ofrecimiento (o regateo) en la mayoría de países entre estos el nuestro México; aunado a esto cuando es mayor la superficie de la tierra en venta el costo por metro cuadro es menor pero cuando, esta tiene menor superficie el precio x metro cuadro aumenta, aunque no en todos los casos aplica de la misma forma sobre todo cuando se trata de un predio urbano.

---

\*.- Mercados de tierras agrícolas en América Latina y el Caribe: una realidad incompleta, Pedro Trejo Compilador, CEPAL, Santiago de Chile Julio 2003



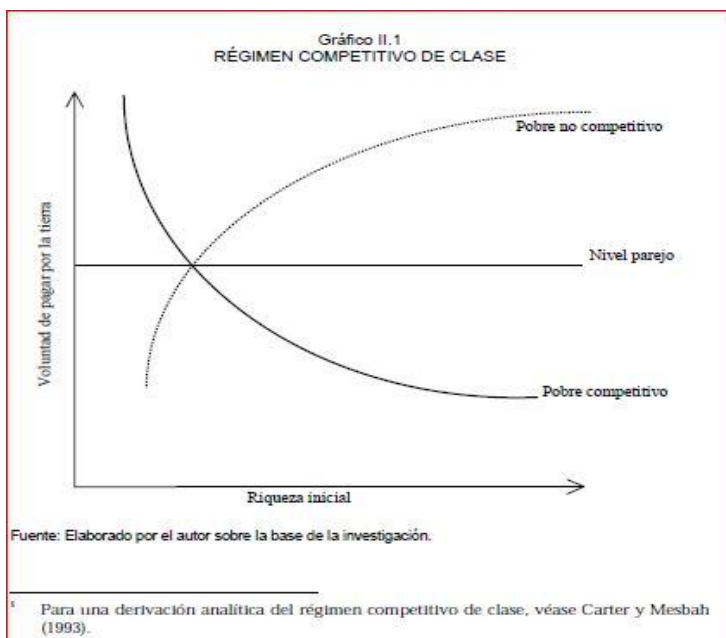


## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

Para la determinación del valor de cualquier bien, producto o servicio, se depende de la cantidad y calidad de datos sobre las operaciones de mercado que sostiene su información. Teóricamente hablando, se dice que cuando la información es compartida por vendedor y comprador, ambos podrán concordar en el valor del mercado. Sin embargo, este planteamiento obvia algunos aspectos importantes: los datos mismos y la información generada puede ser analizada por distintos enfoques y pudiera llegar a definir dos valores.

En la valoración de los actores se encuentran involucradas sus preferencias, (que sostienen el valor subjetivo de la tierra), su manejo o tolerancia al riesgo y la incertidumbre. Para la economía, en una situación de riesgo hay conocimiento de las probabilidades mientras que en la incertidumbre no. Cuando la transacción se da entre un organismo (empresarial y gubernamental) y un agricultor, por lo general los representantes –de la institución– pueden actuar en un entorno de riesgo, mientras el vendedor actúa en un entorno de incertidumbre, esto representa otra asimetría que afecta la transacción.

En el gráfico II.1 se ilustra, esquemáticamente, en qué consiste el régimen competitivo de clase.<sup>6</sup> La línea vertical refleja la voluntad de pagar por la tierra. El régimen competitivo de clase (representado en el gráfico por la línea horizontal) es uno en el cual no hay una relación sistemática entre riqueza y voluntad de pagar por la tierra, es decir, representa un ámbito en el cual el mercado de tierras es un escenario parejo para las distintas clases. Un régimen que se inclina hacia un lado o hacia otro da cuenta, respectivamente, de un mercado de tierras que acentúa la desigualdad (curva punteada) o la reduce (curva continua).





## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

---

### **Políticas referidas a los mercados de tierras en otros Países Latinoamericanos.**

Se ha visto que políticas públicas gozan de un amplio margen de maniobra para dinamizar o desarrollar los mercados de tierras rurales, pero en muchos casos la cuestión no consiste en decidir que políticas deben formularse, sino más bien en prestar atención a las regulaciones que ya existen, pero las cuales no muestran la eficacia deseada y además que tiene efectos que perjudican en materia de equidad. \*

En muchos casos también se da el Mercado de Arrendamiento de tierras, aunque es poco usual en algunos países, en México se da este tipo de requerimiento de algunos ejidatarios o particulares con algunas restricciones, pero que al final resulta ser una alternativa para poder producir el campo, ya que muchas veces el dueño o propietario de las parcelas o tierras no tiene la capacidad de llevar a cabo la siembra y en su caso cosecha de algún producto básico, le resulta conveniente poder hacer este tipo de transacción y obtener de esta manera un recurso económico a cambio de la puesta en renta de su propiedad.

Sin embargo, existe el arrendamiento a tasa fija el cual puede considerarse como una alternativa frente al trabajo asalariado. En otras palabras, daría lo mismo que se contratara mano de obra para trabajar la tierra (empleo remunerado) o que un trabajador arrendara tierra (arrendamiento a tasa fija). Sin embargo, a causa de la relación inversa a que se ha hecho referencia, suele ser más rentable para los grandes terratenientes alquilar una parte de sus tierras, o bien los pequeños propietarios prefieren arrendar, parcial o totalmente sus predios. \*

### **Comportamiento del mercado de tierras (Caso Argentina)**

Dentro del mercado de tierras de la Provincia de La Rioja, se observan dos tipos de compradores claramente diferenciados entre sí: están, por una parte, los grandes inversores, que en virtud de la Ley 22.021 son objeto de promociones y preferencias fiscales. Por lo general, adquieren grandes extensiones de tierra con títulos perfectos, y muchas veces sobrevaluadas. Figuran, por otra parte, los capitalistas provinciales, los cuales, aprovechando la situación de postergación y de titulación imperfecta de los productores, van adquiriendo pequeñas posesiones a muy bajo precio, para después unificarlas y sanear los títulos de propiedad correspondientes mediante los procedimientos ordinarios (Información Posesoria). En la zona minifundista se presenta otra modalidad, la compra de partes alícuotas entre coherederos, con lo cual se evita la atomización excesiva del predio y se favorece la reconstrucción de unidades rentables. \*



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

Según esta publicación en algunos países de América Latina, hay quienes venden las tierras para proyectos que gozan de preferencias siendo impositivas principalmente para aquellos dueños de grandes extensiones, que usualmente las han recibido como herencia y que, por diferentes circunstancias económicas o personales, no están en condiciones de explotarla. Por tal motivo, y debido al mismo tiempo a la gran demanda existente, algunos de ellos deciden poner en venta sus tierras. Por otra parte, como estos terratenientes no llenan por lo general los requisitos para acceder a los beneficios tributarios, son pocos los que invierten en sus tierras. \*

### El precio de la tierra rural en La Rioja (Argentina)

Este estuvo deprimido hasta el comienzo del proceso de promoción industrial y de los programas de fomento agrícola puestos en práctica a partir de 1984, año en que empezó a operar el mecanismo de diferimiento impositivo. Según la disponibilidad de agua, el precio oscilaba, en aquella época, entre 10 y 15 pesos la hectárea para tierras con título de propiedad, y entre 5 y 8 pesos la hectárea para tierras sin título. A partir del comienzo de los programas de fomento, se observó un incremento paulatino del precio de las tierras con aptitud agrícola. Ello se debió, en parte, a la ejecución de los grandes proyectos de inversión contemplados en la Ley 22.021 y otros instrumentos legales.

En La Rioja, el precio de la tierra está determinado, entre otros factores, por la ubicación del predio con respecto a los caminos pavimentados, la disponibilidad de agua, y la existencia de proyectos de inversión. En efecto, los precios más altos se observan en la zona de proyectos agrícolas situada en torno de la capital de la provincia. Un predio con buen suelo, acceso expedito a una ruta pavimentada, energía eléctrica, agua subterránea y pozos para el riego por goteo costaba entre 120 y 200 pesos por hectárea en 1994; pero a fines de 1998, por efecto de los programas recién mencionados, el precio de la hectárea llegaba a casi 1.000 pesos. Sin acceso a caminos o sin energía eléctrica, el valor bajaba a 500 pesos por hectárea. \*

### El precio de la tierra en Salta (Caso Argentina)

En los Valles Calchaquíes, el precio de tierra está determinado, entre otros factores, por el acceso al agua, la topografía y la titulación. Sin título perfecto, la tierra tiene escaso valor. En Cafayate, por ejemplo, se observan enormes diferencias por tales motivos: el predio con riego, título y plantaciones de vid cuesta alrededor de 15.000 pesos por hectárea, mientras que en un campo plano pero sin riego la hectárea vale entre 10 y 15 pesos, y desciende a entre 0.10 y 0.50 pesos si el predio está en el cerro. En Molinos, una finca grande, con 50.000 hectáreas con capacidad de riego, sin contar las mejoras—edificios, maquinas o plantaciones—, tiene un valor promedio de entre 6 y 7 pesos por hectárea. \*

\*.- Mercados de tierras agrícolas en América Latina y el Caribe: una realidad incompleta, Pedro Trejo Compilador, CEPAL, Santiago de Chile Julio 2003.

<sup>6</sup> Ello se validó también para las subvenciones crediticias o las exenciones fiscales sobre el ingreso agrícola.



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

También se ponen en venta algunas grandes fincas, que no pertenecen a latifundistas tradicionales sino a personas que fueron comprando sucesivamente, a lo largo del tiempo, pequeños lotes de minifundistas. Así se constituyó, por ejemplo, una finca en La Angostura, de 21.000 hectáreas, con 700 hectáreas regadas, que contaba además con título perfecto, casa, luz, teléfono, agua y acceso a rutas, transada en 1.700.000 pesos. \*

Lo anterior son ejemplos como es que se dan los valores y basados en factores principales como como son el agua, la topografía, riego entre otros.

Muchas de las empresas agroindustriales pactan con los campesinos el arrendamiento en ciertas zonas y al mismo tiempo los campesinos son contratados como mano de obra a cambio de un salario pudiendo ser mejor ya que se tiene un sueldo constante.

No obstante, además de esta ventaja para los dueños de las tierras, los datos indican que los acuerdos de arrendamiento suelen acarrear un efecto aún más importante, pues pueden beneficiar también, y de muchas maneras, a los pobres de las zonas rurales.

Además de ser una respuesta natural cuando el mercado de compraventa es muy estático, los mercados de arrendamiento aparecen en un contexto de incertidumbre e imperfecciones múltiples. Por eso mismo, pueden contribuir a superar las restricciones de la oferta, como la renuencia de los terratenientes a vender—porque, por ejemplo, pueden preferir conservar su propiedad como salvaguarda contra la inflación, o bien las restricciones de la demanda, como la falta de equidad para la compra de tierras. \*

Muchos del mercado de tierras para su venta o renta según sea el caso a tratado de que sea útil para beneficiar a los campesinos pobres del medio rural.

Dentro de las reformas agrarias, en algunos países Latinoamericanos como Brasil, Colombia y otras del sur de África, se han entregado subvenciones de capital a campesinos sin tierra como parte de un esfuerzo destinado a recurrir al mercado y no al estado. \*

Los mercados de tierras forman parte del contexto más amplio constituido por los derechos de propiedad y los sistemas de tenencia de la tierra. Podría sostenerse incluso que la evolución de los derechos de propiedad es el elemento central de la historia económica. Los derechos de propiedad determinan el dominio, la distribución, el uso y el control de los recursos. \*  
Es también uno de los tres factores de producción considerados en la teoría económica junto con el trabajo y el capital.

---

\*Guilherme Leite da Silva Dias, Claudio Alfonso Vieira, Cicely Moitino Amaral; Profesores del Departamento de Economía de la Facultad de Economía, Administración y Contabilidad de la Universidad de São Paulo. Los autores contaron con la valiosa colaboración de los pasantes Braulio Lima Borges, Daniel da Cruz Couveia Vieira, Mario Scaff Junior y Marcelo Farias Cardoso.



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

### En Argentina. -

Se han dado políticas para la promoción del mercado de tierra rural, en **la provincia de Salta**; la Dirección Provincial de Inmuebles, que tiene a su cargo la ejecución y conservación del Catastro General Único de la provincia, está integrada por tres reparticiones: la Junta de Catastro, que es el área técnica que determina exactamente la posición de los inmuebles de una manera invariable; la Junta de Registro de la Propiedad, área jurídica que lleva las inscripciones tendientes a individualizar a los titulares del dominio o a los poseedores, así como también los gravámenes de las afectaciones, y la Junta de Avaluaciones, que analiza los precios y otros datos económicos pertinentes para estimar el valor fiscal de los inmuebles.\*

Cada trámite se efectúa aquí en un solo paso, ya que desde su ingreso todo se resuelve en un mismo ámbito. Los planos llegan primero a la oficina técnica, y si no presentan inconvenientes, pasan luego a la oficina jurídica y, por último, a la de avaluaciones, único lugar de donde pueden ser retirados. De esta manera, los datos siempre están actualizados e informatizados.\*

En el área técnica, se asigna un número de matrícula al plano y se lo incorpora a la red. Cuando pasa al Registro, ya se encuentra en el sistema computarizado. Si el plano está bien trazado, en ocho días se emite la cédula parcelaria correspondiente. El procedimiento está determinado por ley provincial. En la tasación se fija el valor unitario. El trámite de transferencia del dominio demora 72 horas.\*

### Caso Brasil. -

Para este caso se realiza una investigación en tres vertientes, para abordar el mercado de tierras;

1.- su evolución institucional, que se analiza en la sección 1 se presenta un modelo analítico mediante el cual se intenta explicar por qué los precios de la tierra han sido tradicionalmente elevados en Brasil, pese a la gran oferta de tierras existente. En el modelo se postula que el elevado grado de concentración de la propiedad condujo a una baja utilización del factor, lo cual estuvo unido, por una parte, a la demanda de reserva efectuada por los grandes propietarios y, por otra, al control de la oferta en función de las expectativas de ganancias de capital despertadas por las inversiones en infraestructura del Estado y las subvenciones entregadas por éste.

2.- el comportamiento del mercado de tierras en una microrregión en transición tecnológica acelerada, sección 2 El estudio de esa región permite apreciar que el mercado de tierras no presenta barreras para el desarrollo de nuevas actividades, y que los derechos de propiedad están bien definidos y reconocidos. Sin embargo, como las nuevas actividades plantean una fuerte demanda de capital humano y de capital financiero, la población local, carente de los recursos necesarios para tales proyectos, ha sido crecientemente excluida del sector.

3.- la evolución de los precios de la tierra durante las tres últimas décadas, sección 3 se examina el grado de inflexibilidad de los precios de la tierra en el período 1966-1985. La relación obtenida entre tales precios y los factores que más inciden en ellos fue la esperada, por lo que podría sostenerse que el mercado funcionó en forma eficiente desde el punto de vista económico.



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

En un país con amplias fronteras agrícolas, el mercado de tierras tiene una estructura peculiar. La oferta de tierras en las zonas de frontera depende de la política que ha puesto en práctica el Estado en orden a incorporar gradualmente las tierras de frontera al patrimonio del sector privado. Tal política se ha llevado a cabo mediante la legislación territorial, que otorga incentivos y fija restricciones para el dominio privado, y por medio de inversiones en infraestructura vial, lo cual reduce los costos del sector privado, al acortar la distancia entre la frontera y los mercados. Si el dominio de las tierras situadas más allá de la frontera se concede antes de que se efectúen las inversiones en infraestructura vial, puede darse la situación inversa, esto es, una mayor valorización de las tierras ya incorporadas. La oferta de tierras estará determinada por las expectativas que ello ofrece de obtener ganancias de capital. En tales circunstancias, surge una demanda de reserva de esas tierras por parte del propietario, derivada de un cálculo sobre la probabilidad de que el activo se valore. \*

### Precio del Suelo Brasil

Lo que más llama la atención en la zona examinada es la gran dispersión de los precios de las tierras libres de mejoras. <sup>\*4</sup> Ello es atribuible a la mayor o menor distancia del predio con respecto a los centros urbanos, al agua, a las vías de comunicación y a otras facilidades, así como a la topografía del terreno y la fertilidad del suelo, aunque el primer factor es, en muchos casos, el decisivo. Así, los precios de mercado más bajos —alrededor de 50 reales la hectárea— se registraron en las zonas más distantes de los principales centros urbanos, zonas cuyo acceso a las vías de comunicación era bastante precario y cuya fertilidad era más bien reducida.

En cambio, los mayores precios se registraron en una faja de llanura aluvial del Vale do Açu, específicamente en las zonas de topografía plana, de excelente fertilidad natural y de fácil acceso al agua de riego ubicados en el municipio de Ipanguaçu, entre los ríos Açu y Pataxó. Para suelos de esas características, el precio de mercado debería rondar los 2.000 reales por hectárea, pero en los estudios en terreno se determinó que hubo transacciones de pequeñas propiedades a razón de 5.000 reales la hectárea. <sup>\*5</sup>

En el caso específico de la mencionada llanura aluvial, el precio de la tierra está determinado no tanto por la cercanía a los centros urbanos, sino, principalmente, por el acceso al agua de riego: en efecto, cae sistemáticamente mientras más distante esté el predio del lecho del río o del canal de riego. En los lotes más distantes, en que el agua se obtiene de pozos de hasta 12 metros de profundidad —*cacimbões*, según la denominación local—, el precio de la tierra equivale a la mitad del registrado en las zonas mejor localizadas con respecto al agua, donde llega a 1.000 reales por hectárea, siempre que el agua sea abundante y de buena calidad. Por el contrario, a poca distancia de las planicies aluviales, en las mesetas poco elevadas, generalmente arenosas y de vegetación rastrera —denominadas *tabuleiros*—, o en los bosques de difícil acceso al agua y de topografía irregular, el precio de la tierra libre de mejoras fluctuaba entre 150 y 200 reales la hectárea.

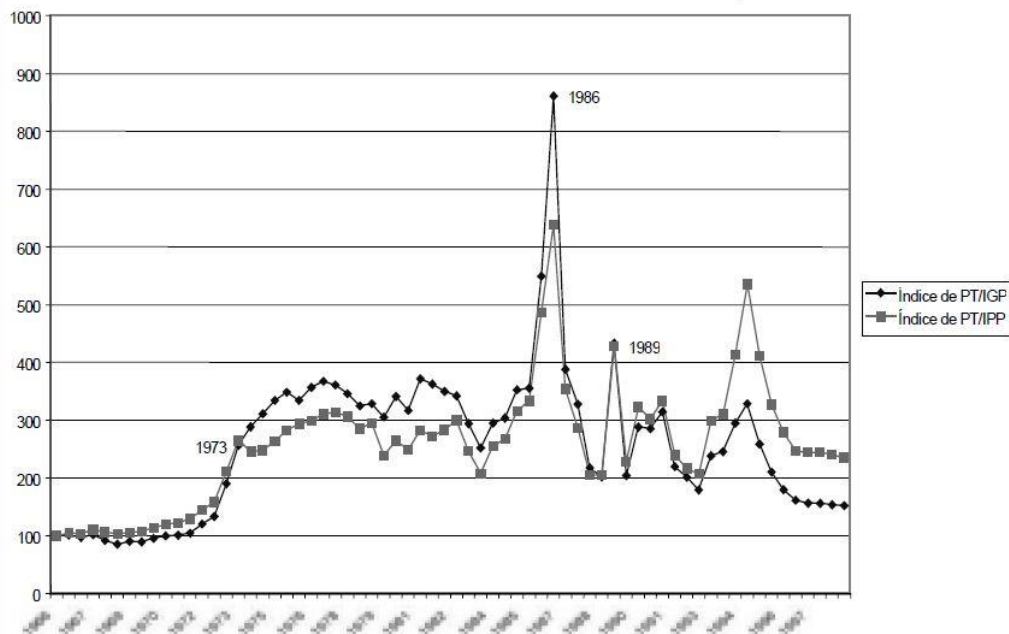


## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

Debido a lo anterior se da entonces la necesidad de Capital Financiero para el riego y muchas otras actividades que requieren de apoyo económico.

Existe entonces un impacto sobre la producción; debido al fuerte incremento que experimentó el precio de la tierra hacia 1973 en Brasil, estuvo determinado en parte por la concesión de créditos rurales subvencionados, dado que la tierra pasó a ser un instrumento preferido por los bancos como garantía de préstamos.

Gráfico VIII.3  
BRASIL: EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA TIERRA, 1966-1998



Fuente: Elaborado por los autores sobre la base de la investigación.

Nota. PT: precio de la tierra; IGP: índice general de precios; IPP: índice de precios pagados por los productores.

<sup>4</sup>En esta sección no se hará referencia al mercado de arrendamiento de tierras agrícolas, por ser una práctica poco frecuente en la zona estudiada así como en el ámbito nacional. Dada su baja incidencia, no se puede siquiera hablar de que haya un mercado de arrendamiento en la zona. Por ejemplo, contrariamente a lo que ocurre con respecto a los precios de la tierra, la mayoría de los agricultores entrevistados no pudieron informar sobre el monto de los cánones de arrendamiento.

<sup>5</sup>Estas tierras fueron adquiridas por una empresa transnacional productora y exportadora de bananos, interesada en ampliar la producción en superficies continuas.



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

Después del gran aumento experimentado en 1973, los precios de la tierra, como se mencionó hace un momento, se ubicaron en un peldaño más elevado, en el cual se mantuvieron durante un lapso prolongado, con leves oscilaciones que acompañaban los movimientos cíclicos de la economía brasileña y las fluctuaciones de precio de los productos agrícolas.

En algunos ciclos, el precio real de la tierra, utilizando como deflactor el índice general de precios, aumentó más que ese mismo precio cuando se utiliza como deflactor el índice de precios pagados por los productores, lo cual inducía un uso extensivo de la tierra en reemplazo del uso de otros insumos, como los fertilizantes, los agroquímicos y los pesticidas.

De acuerdo a la publicación lo que en su momento se había indicado, fue que al analizar los precios medios semestrales en términos al índice general de estos, es posible advertir que el precio real de la tierra se mantuvo estable entre 1966 y 1972, subió en forma escalonada hasta el segundo semestre de 1975, y de ahí en adelante evolucionó en forma cíclica, con un mínimo en cada ciclo. Si no se consideran las alzas extraordinarias correspondientes a las perturbaciones económicas de 1986 y 1989, puede observarse una serie de procesos cíclicos, caracterizados por un ascenso y luego una caída del precio real de la tierra. Por lo tanto el precio de tierra tuvo un comportamiento similar al de cualquier activo real sobre cuyo precio inciden factores externos al proceso de producción. \*

En los períodos de gran inestabilidad, como los que ocurrieron en varios momentos de las décadas de 1980 y 1990, los grandes propietarios redujeron la oferta de tierras con el objeto de proteger su riqueza. Sólo cuando desaparecieron los efectos más graves de la crisis económica —y sólo cuando se elevó el precio de la tierra— los terratenientes aumentaron nuevamente la oferta, con lo cual el precio volvió a caer. \*

En la presente investigación se intentó medir la influencia que tienen dos factores sobre el precio de la tierra, a saber, los precios recibidos por los productos y los precios pagados por los insumos empleados en la producción. Los mejores resultados econométricos se obtuvieron al separar los precios pagados de los precios recibidos. En general, en las regresiones se utiliza la relación precio recibido/precio pagado. Al tomar el índice general de precios como deflactor, el mejor resultado econométrico obtenido deja ver que este índice se convirtió en el verdadero deflactor para los agricultores, posiblemente por las dificultades de obtener información, dada la gran dispersión de precios provocada por el proceso inflacionario. \*

Si bien el mercado de tierras es eficiente, desde el punto de vista económico, cuando hay una fuerte correlación entre el precio de la tierra y las principales variables económicas, no es tan eficiente desde el punto de vista social. El motivo es doble. Por una parte, la elevada concentración de la propiedad y el comportamiento especulativo de los grandes propietarios implican una pérdida social, en la medida en que el valor social de la tierra no coincide con el valor que esa misma tierra tiene para los propietarios. \*





## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

### Colombia. -

Es otro caso de Latinoamérica las reformas que se han tenido en cuanto a Leyes Agrarias; el primer cuerpo legal del siglo XX sobre la propiedad de la tierra corresponde a la Ley 200 de 1936, conforme a cuyas disposiciones se hacía obligatoria la explotación económica de los predios, lo cual otorgaba el derecho de dominio sobre éstos. En caso contrario, los predios serían restituidos al Estado. La ley reconocía también el derecho de los trabajadores rurales al dominio de las tierras.

Para tener acceso a la tierra a través del mercado en Colombia; el principal cambio consistió en incorporar, en las políticas de redistribución, el concepto de acceso a la tierra por medio del mercado.

Con este enfoque se pretendía reducir la intervención directa del Estado en el proceso mismo de transacción de la tierra; en lo sucesivo, su participación fundamental en la reforma agraria debía consistir en fomentar la demanda por parte de los campesinos y trabajadores rurales sin tierra. Para tal fin, se concedía a los beneficiarios una subvención equivalente a 70% del precio de la tierra; a la vez, para financiar el 30% restante, se dispusieron líneas de crédito especiales, con redescuento en el Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario (FINAGRO), operación que contaría con el respaldo del Fondo Agropecuario de Garantías. \*

Cuarto supuesto: El alto precio de la tierra, originado en las distorsiones de política y en los privilegios institucionales que están asociados a la propiedad rural, impide el desarrollo de la producción agrícola.

El precio de la tierra era muy importante si la propiedad tenía que redistribuirse, como condición para utilizar productivamente el recurso. Esa importancia era doble: por una parte, el precio de la tierra era relevante en lo que concernía al costo fiscal de una reforma agraria no revolucionaria.

En Colombia, a pesar de los altos precios de la tierra, hubo un ingreso progresivo de capital en la agricultura, a veces por medio de la compra de tierras (transacción de los derechos de propiedad) y otras veces por medio de diversas modalidades de contratación, como arrendamiento y formación de compañías, en virtud de las cuales sólo se transfieren derechos de uso de los servicios productivos de la tierra, sin traspaso de la propiedad. El arrendamiento de tierras es una práctica antigua que está cobrando mayor auge actualmente, además la renta de la tierra a diferencia del precio de la misma se refleja en su rentabilidad de la producción que se tenga y está determinada por esta.

Toda vez que se han visto los diferentes modos del mercado de la tierra, es necesario entonces tener una "Sensibilidad en el precio de la tierra".

### **Costos de transacción elevados y procedimientos de transferencia complejos**



## **El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco**

Se estima que el Estado fomenta el mercado de tierras cuando los costos para catastro e inscripción de los títulos de propiedad son inferiores al 5% del valor de la tierra. Si los costos superan ese límite y llegan a 10%, se desarrolla un mercado informal paralelo, que lleva a una división de los precios en precios reales y precios declarados. Un sistema eficaz de administración de tierras es, entonces, aquel que reduce al mínimo necesario los costos de tiempo y dinero de la titulación, requisito que pocas veces se cumple en los países estudiados.

### **Distorsiones en el precio de la tierra**

Según se comprueba en los estudios de caso, el precio de mercado de los predios resulta excesivo para un vasto sector de la población rural interesada en adquirir tierra. Además, el crédito tiene un costo demasiado alto para sus posibilidades de pago y las obligaciones correspondientes superan por lo general el flujo de ingresos generado por aquélla. En tales circunstancias, y de no mediar subvenciones, el productor no puede cumplir con tales obligaciones. Idealmente, el valor de la tierra debería ser equivalente al valor actual de la renta agrícola, capitalizando al costo de oportunidad del capital. Así también uno de los elementos externos que distorsionan el precio de la tierra es el derecho al uso del agua, por lo que esto hace que la capitalización del valor de la tierra se eleve.

---

\*.- Mercados de tierras agrícolas en América Latina y el Caribe: una realidad incompleta, Pedro Trejo Compilador, CEPAL, Santiago de Chile Julio 2003.



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

---

### Políticas macroeconómicas que distorsionan los precios de la tierra

La inflación crea una demanda real de tierras en su carácter de valor de resguardo e impulsa el precio de la tierra al alza. La sobrevaluación de los tipos de cambio ejerce una presión a la baja de los precios de la tierra por el lado de la demanda, al reducir la rentabilidad de las actividades agropecuarias. Los subsidios estatales otorgados a las labores agropecuarias generan una mayor demanda por tierras y en consecuencia, un alza del precio de la tierra. En el medio rural la equidad para los agricultores es nula debido a que muchos se ven desfavorecidos los pobres con parcelas pequeñas y los grandes finqueros con mejores recursos para hacer producir el campo. \*

Toda vez que se ha visto acerca de cómo se han realizado políticas en otros países de América Latina y México acerca del mejoramiento para tratar de darle a la tierra rural y/o agrícola un mejor valor para que estas estén en buen nivel de competencia en el mercado en cuanto a su Compra y Venta, se deberá entonces ver cómo se puede dar los incentivos a las tierras que se ubican en nuestro país y específicamente en el Estado de Chiapas.

A pesar de los esfuerzos de dar un mejor valor a la tierra es necesario también que esta se rejuvenezca con el fin de evitar que la tierra se empobrezca y pierda todos aquellos nutrientes propios de la naturaleza, ya que le da a esta su mayor valor para la producción agrícola y sobre todo para la siembra del café.

Cabe aclarar que el uso de fertilizantes ya sea en menor o mayor grado puede llegar a degradarla y empobrecerla, por lo que es necesario usar elementos naturales propios u orgánicos los cuales ayudaran a mantenerla y que sea más productiva.

Cuando una tierra es productiva el valor de puede mantenerse o aumentar y generar mejores incentivos para los posibles compradores o vendedores.

Es necesario entonces realizar un estudio de valores del cómo se han comportado a lo largo de diferentes épocas u años en zonas del Estado de Chiapas, para lo cual lo veremos en el siguiente punto y darnos una idea de lo que se podría obtener como un valor aproximado de forma gráfica, a su vez mas adelante se podrá ver otros rangos de precios de venta específicamente en zonas donde se tienen un mayor número de fincas productoras de café.

---

\*.- Mercados de tierras agrícolas en América Latina y el Caribe: una realidad incompleta, Pedro Trejo Compilador, CEPAL, Santiago de Chile Julio 2003.



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

---

### 4.3. Valores estimados de tierras Cafetaleras en el Soconusco entre el periodo de 1975 a 2015

Cabe aclarar que al final de todo, muchas veces no se tendrá los datos exactos en cuanto al cómo se realizó la transacción o venta final de las tierras o predios, parcelas o cuerdas, ya que existen diversas razones del porque el precio final puede ser menor igual o mayor, y en muchos casos el pago de impuestos podrá ser una de las causas.

Existen diferentes elementos que pueden llevar al valor estimado de la tierra, sin embargo estos pueden variar de región en región, así como de año con año en México el valor de la tierra o inmueble se revalúa esto es un aumento al valor y/o precio, pero también existen factores que en su momento como es la devaluación o revaluación que afectan a un bien y que de alguna forma inciden en su valor o precio, todo esto se da a lo largo de diferentes periodos o años, los cuales nos pueden dar una referencia más cercana al comportamiento de los mismos.

Se trató de recopilar información referida a las tierras y sus valores en un periodo determinado, pero más adelante veremos cómo se comporta el mercado actual.

Los años o periodos que se investigaron fueron de 1960 al 2010 en lapsos de 10 años, sin embargo, haremos excepciones en aquellas que el país tuvo devaluaciones en sexenios como son: En 1954 con Adolfo Ruiz Cortines, 1980-1982 con José López Portillo, en el periodo siguiente con Miguel de la Madrid y durante el cual cambio la denominación, quitando "Ceros" a la moneda, 1994-1995 con Ernesto Zedillo Ponce de León, por consecuencia dichos valores representados tendrán variaciones.

De acuerdo a lo anterior, solo se analizará lo referente a la tierra como tal, sin menos preciar lo referente a su producción en cuanto el casco de la hacienda como un inmueble adherido a ellas, la maquinaria y equipo para la producción del café.

Aunado a lo anterior consideramos que estos elementos que también son una parte importante, consideramos que es un tema que deberá complementarse, el cual se tendrá que ver más adelante en otra ocasión, tomándolo así como una valuación para un caso específico de un bien inmueble.



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

### 4.3.1 Análisis del valor de la tierra agrícola cafetalera de acuerdo a su producción y rentabilidad

En referencia concreta a los aspectos de la valuación; el documento ha seguido en sus propuestas de investigación valuatoria, los esquemas metodológicos que fueron vistos durante las ponencias de los diferentes profesionistas en materia de Especialidad Inmobiliaria a lo largo del proceso de estudio y de la misma investigación; por lo que así se tendrá que abordar la valuación de terrenos cafetaleros básicamente por el método físico, cabe aclarar que para hacer una valuación más certera se tendrá que ahondar en el tema agrario y el cual se hace a través de otros estudios especializados.

La economía como parte de las Ciencias Sociales, por evidencia pues basa su estudio en las interacciones que tiene la sociedad humana en la resolución de las necesidades o deseos de su población; este hecho la circunscribe a la investigación socioeconómica en cuanto a su metodología, apoyándose de los instrumentos de esta Ciencia Social para hacer un análisis de algún fenómeno.

Los instrumentos a considerar en el método son: la observación descripción, donde se maneja la economía positiva, es decir la economía objetiva presente ante nosotros, sin ningún juicio de valor.

Posteriormente se aplica un análisis conceptual de los hechos observados y descritos, es decir, de las generalidades recabadas, documentales o físicas; inducimos también condicionantes que inciden en nuestro estudio, para aplicarlo a la deducción en forma posterior mediante la idea de hechos desconocidos o supuestos.

Debido a que existen formas variadas de poder valorar o darle un valor a la tierra o propiedad en cuestión, iniciaremos viendo y tratando de entender lo que conlleva la integración de un bien.

Un bien se conforma por tierra y todo aquello que se encuentren adherido a él como son: árboles, plantas, semovientes, estanques, ríos o arroyos, muebles y todos sus accesorios entre otros y a lo cual también el llamaremos bien inmueble (Que no se puede mover), una vez que podemos entender de qué se trata lo que hablaremos en lo subsecuente de nuestra investigación.

En forma general la tierra y en este caso la tierra agrícola será aquella que dé inicio, está destinada a la siembra, el cultivo, producción y en algunos casos para su distribución y/o exportación de diferentes tipos de productos (hortalizas, frutos, semillas entre otros).



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

**Analizamos en resumen los diferentes conceptos acerca del Costo, Precio y Valor.**

- Costo. - Es la cifra monetaria que solo considera su producción sin tomar en cuenta otros valores.
- Precio. - Está sujeto a diversas variaciones dependiendo de la cantidad y calidad de los bienes o servicios
- Valor. - Es la denominación que se le da aquello que tiene o puede tener un significado personal, familiar o monetario y que este por el simple hecho de poseerlo, le da una mayor o mejor cotización en el mercado.

Con el significado de estas palabras, podremos entonces generarnos un mejor idea de lo que en su momento obtendremos como parte de esta investigación, en cuanto al rubro económico o monetario en el cual podemos incidir para dar un mejor valor por el mejor y mayor uso que puedan tener las tierras agrícolas dedicadas al cultivo del café; queremos pues incentivar con esto a los propietarios o arrendatarios que la tierra tiene un valor preponderante y no solo por lo que produce o puede llegar a producir, si no por todo lo que con lleva al ser poseedor de un bien producto del esfuerzo, del trabajo y/o de la herencia que los antecesores han legado a sus hijos, nietos, entre otros.

Específicamente nos avocaremos a la tierra destinada al cultivo del café y en la cual consideremos para evaluarla aspectos tales como:

- Ubicación y Accesibilidad (Centro de Población más cercano)
- Superficie o Área
- Tipo de Tierra (Zona Soconusco, Estado de Chiapas, Características físicas)
- Tipo de Planta de Café
- Altitud respecto sobre el nivel del Mar.
- Topografía.
- Sombra y Agua (Arboles que sobrepasan altura de los 4mts. Que generan sombra al cultivo, por riego o precipitación pluvial necesaria para la producción).
- Costo de Producción (Inversión inicial, Mantenimiento, Beneficiado y Proceso del Café) y Rentabilidad.
- Exportación.

Podemos hacernos una pregunta ¿Los tipos de tierra pueden reflejar un valor?, creo a diferencia de otros cultivos esta Sí o No podría reflejarlo, pero dependerá de lo que encontramos en la investigación que más adelante veremos para poder responder esta pregunta.

Tomando como base las gráficas de los anexos 1 al 7 específicamente los del Estado de Chiapas, así como cantidades y/o porcentajes de su producción en relación al número de hectáreas que producen café, se tiene una relación aproximada de lo que se exporta, por lo que resulta rentable, generando con un esto un valor de tierra que al final podremos dar.



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

### 4.4. Comportamiento del Mercado local de Terrenos en Venta y/o Renta

Aclarando de antemano que se tuvo poca información relacionada a las ventas y rentas de tierras en la zona, considerando que este trabajo de investigación NO es un avalúo en sí como tal, se trató de ver aquellos que en su momento estaban disponibles y tomarlos como una referencia.

Toda vez que durante el aprendizaje y la experiencia propia para la realización algunos avalúos de forma general, se vio si era posible utilizar o aplicar alguno de los métodos, sin embargo, este tipo de propiedades o tierras requerirán otro tipo de evaluación, consideramos básicamente el avalúo por el Método Físico, pero también algunos puntos de referencia:

- En virtud de que el terreno es un bien físico natural, que es la base primaria para el establecimiento de cualquier forma de actividad del hombre y en el caso de esta tesina de investigación:
- Se tomará en cuenta los elementos cuyo principal valor para un terreno o hacienda cafetalera son: La ubicación, su altitud, calidad o tipo de tierra esto es su conformación morfológica, los aspectos climatológicos, sombras, riego, Tipo de café o grano que se cosecha, inversión de producción, mantenimiento, rentabilidad.
- Todos estos son aspectos que determina o determinarán e influenciarán en el valor de la tierra productora de café, toda vez que la producción y calidad del producto que se obtiene, generara un mayor impacto en el mercado haciéndolo más atractivo y competitivo el terreno en cuestión.
- La Rentabilidad que también es parte de esta investigación a efecto de que pueda el propietario tener una visión como alternativa, generando una decisión para producción o renta (Mayor y Mejor Uso).
- Así mismo una investigación de mercado como aquel más utilizado ya que con este podremos escudriñar entre los datos proporcionados para la investigación y hacer un pequeño análisis económico las diversas variables que pueden afectar, dado que el valor en el mercado tiene su consonancia en el precio del producto y este a su vez podría verse reflejado en un mayor o menor valor de la tierra destinada al cultivo del café.

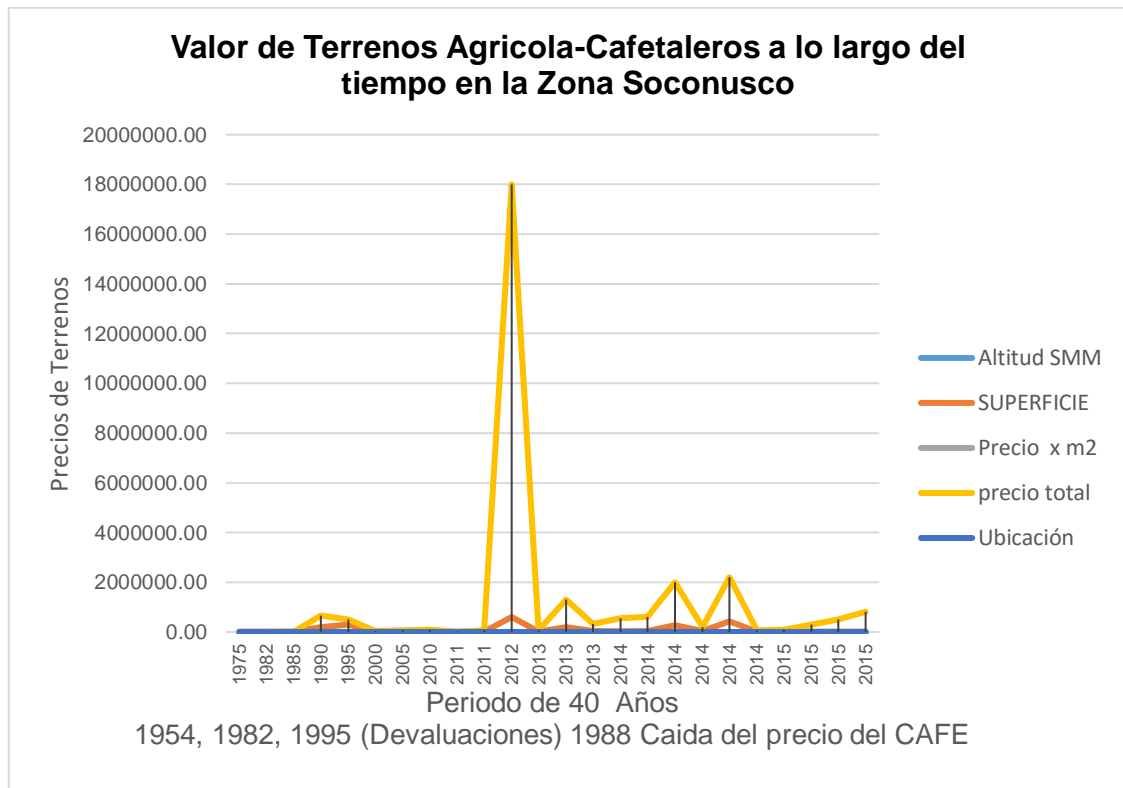
Sin embargo para nuestro caso de estudio se tomara en cuenta los factores antes mencionados, como principal referencia: la ubicación o cercanía al poblado o centro urbano más próximo, así como la distancia más próxima al camino o carretera, superficie o área, topografía (este NO es un factor determinante), pero sobre todo la capacidad de producción por hectárea que esta llegase a tener (Sea por tipo o variedad de café sembrado o que se puede sembrar, sombra, asoleamiento, humedad o sistema de riego en su caso)



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

Para estas tierras agrícolas el estudio se hace referente a más 1 Hectárea o su equivalente a 10,000.00m<sup>2</sup>.

Debido a que este tipo de predios o terrenos agrícolas son de índole rural, no se tiene una base exacta para valorarlos; por lo que en el punto anterior tomaremos las referencias base por lo que se deberá considerar otra forma para analizar dichas tierras o predios.



De acuerdo a la gráfica anterior, así como la investigación de campo, fuentes de periódicos locales de años anteriores, bases de datos externas y un mercadeo de ventas de terrenos en la localidad actual, pudimos obtener un valor aproximado y como este ha ido evolucionando a la alza o a la baja dependiendo en algunos casos, derivado de factores como las devaluaciones que han marcado al país en los años 1954, 1982 y 1995, así como la caída del precio del café en el año 1988.





## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

### 4.5. Obtención del valor aproximado de la tierra agrícola actual en la zona soconusco

De acuerdo a los diferentes métodos (Físico, Mercado, Rentas) y referido en puntos anteriores consideramos como base el método Físico, pero aunado a otros factores para poder obtener un valor más acertado.

Una vez que se ha realizado una investigación del comportamiento del valor de los terrenos en diferentes periodos y a su vez una búsqueda de terrenos en el mercado local que son aptos para el cultivo del café y características propias, así como la producción que se obtiene de las diferentes plantaciones de café, costos de producción y mantenimiento, mediante la generación de valores de las diferentes instancias de gobiernos y los precios a nivel internacional, metodología comparable, encontramos el siguiente resultado del estudio dando un valor promedio.

El precio por Metro Cuadrado promedio es de: **\$22.40 pesos.**

El costo por tonelada de Café Verde es de \$64,174.93 pesos en 2016

La producción por hectárea es de 2.11 ton. Propuesta para 2016

El costo de la producción por Hectárea es de 2.11 x \$ 64,174.93 = \$135,409.10

El costo de la producción por Metro Cuadrado es de: \$135,409.10/10,000.00= **\$13.54**

Por lo tanto, si queremos tener el valor aproximado del metro cuadrado de tierra y su producción nos quedaría de la siguiente forma:

$$\begin{array}{r} \text{Metro cuadrado de tierra } \$22.40 \\ + \\ \text{Producción por metro cuadro } \$13.54 \\ = \\ \textbf{Tierra + Producción } \textbf{\$35.94} \end{array}$$

Con una tendencia a la baja en 2013, pero en 2014 se recupera, el Valor actual del precio por tonelada según el Banco de México de Café Arábica Verde en Julio de 2016 en el mercado internacional es de 1.5735dls. por Libra.

1 Libra=0.4536kg.

1000.00kg. /0.4536= 2,204.58kg.

2,204.58kg. x 1.5735= \$ 64,174.93 pesos. X Tonelada.



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

### Conclusiones:

Toda vez que hemos visto lo que conlleva a la producción del café, desde la siembra, su crecimiento, el cuidado en cuanto a riego, sombra y abono exceptuando el café orgánico que se realiza de manera natural, así como cuando florea y al final genera el grano producto de esta ardua tarea y sus diferentes variedades, es necesario entonces darle a esas tierras prodigiosas el valor justo y necesario para sus propietarios y futuros compradores ante la ley de la oferta y la demanda siendo parte de un mercado de libre competencia, aclarando que para este caso existen pocos vendedores y no tantos compradores.

El estado de Chiapas representa una importante oportunidad de continuar como primer productor de café en México, posee niveles de rendimiento por hectárea que permitirán incorporarse a los mercados internacionales, aunado a la producción de café orgánico, la cual deberá contar con alternativas de certificación adicionales a las convencionales, como lo es el caso de la certificación participativa. La incorporación de mayores hectáreas a la producción orgánica de café debe ser una acción prioritaria para la acción gubernamental y los movimientos sociales.

El Estado en su conjunto debe orquestar una serie de medidas de política sectorial que permitan al sector mantener sus tasas de crecimiento promedio anual, asimismo, Chiapas debe consolidarse con un elemento central o "clúster" de la actividad agrícola cafetalera del país.

Para tal efecto, las instituciones y los programas deberán orientar sus esfuerzos a la consolidación de los procesos de certificación que permitan al pequeño productor incorporarse a las cadenas agroalimentarias mundiales.

*La producción de café en México: ventana de oportunidad para el sector agrícola de Chiapas y para sus tierras ricas y productoras este aromático y emblemático fruto. Por eso es necesario darles el valor, así como las personas que las trabajan y hacen crecer día con día.*



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

### Referencias Bibliográficas

- AMECAFÉ-SIAP. (s.f.). Recuperado el 13 de Diciembre de 2012, de <http://amecafe.org.mx/padron-nacional-cafetalero/>
- ASERCA (2013). Cumbre Latinoamericana del Café. Agosto 2013. Consultado el 08 de Diciembre de 2014 en <http://www.mexbest.com/es/eventos-y-misiones-comerciales/cumbre-latinoamericana-del-caf.html>
- Asociación Bancaria de Guatemala. Recuperado el 08 de Diciembre de 2014, de <http://www.abg.org.gt/pdfs/diciembre2012/SECTOR%201%20CAFE%20DICIEMBRE%202012.pdf>
- Barrera, J., & Parra, M. (s.f.). Revista Ecosur. Recuperado el 03 de 03 de 2014, de <http://revistas.ecosur.mx/filesco/287.pdf>
- Barrera, J., Parra, M., Herrera, O, Jarquín, R., & Pohlan, J. (2004). Plan Estatal de Manejo Agroecológico del Café en Chiapas: Guía hacia una cafeticultura sustentable. México, Chiapas: Comisión para el Desarrollo y Fomento del Café de Chiapas y el Colegio de la Frontera Sur.
- Bartra, A. (2006). Virtudes económicas, sociales y ambientales del café certificado. El caso de la coordinadora estatal de productores de café de Oaxaca. En B. Canabal, G. Contreras, & A. León, Estrategias Económicas y Procesos Culturales (pág. 436). México DF: Plaza y Valdés.
- Centro de Estudios de las Finanzas Públicas. (2001). El mercado del café en México. México, DF: Cámara de Diputados.
- CIMAT. (2006). Taller de Ciencia para Jóvenes. Consultado el 08 de Diciembre de 2014 en [http://personal.cimat.mx:8181/~gil/ciencia\\_para\\_jovenes/SCC/06/roles/cafe.pdf](http://personal.cimat.mx:8181/~gil/ciencia_para_jovenes/SCC/06/roles/cafe.pdf)
- Euromonitor International. (2012). Análisis del mercado nacional y regional del café en México., (pág. 35). México DF.
- La Patria. (2014, 13 de Marzo). Consumo mundial de café comienza a superar la oferta. La Patria. Consultado el 08 de Diciembre de 2014 en <http://www.lapatria.com/economia/consumo-mundial-de-cafe-comienza-superar-la-oferta-61166>
- López, É., & Caamal, I. (2009). Los costos de producción del café orgánico del estado de Chiapas y el precio justo en el mercado internacional. Revista Mexicana de Economía Agrícola y de los Recursos Naturales, 175-198.
- Mariscal, A. (2011). El café orgánico de Chiapas crece a contracorriente y sin incentivo. CNN México. Consultado el 08 de Diciembre de 2014 en: [http://www.ecosur.mx/index.php?option=com\\_content&view=article&id=1184:el-cafe-organico-de-chiapas-crece-a-contracorriente-y-sin-incentivo&catid=154:ecomedios&Itemid=1138&lang=tze](http://www.ecosur.mx/index.php?option=com_content&view=article&id=1184:el-cafe-organico-de-chiapas-crece-a-contracorriente-y-sin-incentivo&catid=154:ecomedios&Itemid=1138&lang=tze)
- Moguel, P., & Toledo, V. (1996). El café en México, ecología, cultura indígena y sustentabilidad. Ciencias, 40-51.
- Nájera, O. (2002). El café orgánico en México. Cuadernos de Desarrollo Rural., 59-75.
- Riedemann, C. (2007). La focalización de los subsidios a los granos en México. Polis: Investigación y Análisis Sociopolítico y Psicosocial, 69-103.
- SIAP (2014). Sistemas Producto Café. Descripción consultada el 08 de diciembre de 2014 en <http://w4.siap.gob.mx/sispro/portales/agricolas/cafe/Descripcion.pdf>
- Silva, R. (2006). Efectos locales de la producción de café alternativo y sustentabilidad en Chiapas. Revista de la Red Iberoamericana de Economía Ecológica., 49-62.
- Trápaga, Y.; Torres, F. (coordinadores) 1994. El mercado internacional de la agricultura orgánica. Instituto de Investigaciones Económicas, Universidad Autónoma de México. México.
- Brandão, Antonio y Gershon Feder (1995), "Regulatory policies and reform: the case of land markets", *Regulatory Policies and Reform: A Comparative Perspective*, Claudio Frischtak (comp.), Washington, D.C., Departamento de Desarrollo del Sector Privado, Banco Mundial.
- Muñoz, Jorge (1993), *Rural Land Markets in Latin America: Evidence from Four Case Studies (Bolivia, Chile, Honduras and Paraguay)*, documento preparado para el Banco Mundial, Washington, D.C.



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

### Referencias de Internet

- 1.- <http://www.cafesdemexico.com/index.php/es/el-cafe/34-historia-del-cafe-.html>
- 2.- <http://www.mexicodesconocido.com.mx/un-buen-cafe...el-mexicano.html>
- 3.- <http://mundodelcafe.es/granos-de-cafe/>
- 4.- El Mercado del Café en México, Centro de Estudios de las Finanzas Públicas, Cam. De Diputados, San Lázaro 2001, CEFP/054/2001
- 5.- <http://www.cafesiboney.com/loesencial/arabicavsrobusta/>
6. [http://www.espacioimasd.unach.mx/articulos/num7/La\\_produccion\\_de\\_cafe\\_en\\_Mexico\\_ventana\\_de\\_oportunidad\\_para\\_el\\_sector\\_agricola\\_de\\_Chiapas.php](http://www.espacioimasd.unach.mx/articulos/num7/La_produccion_de_cafe_en_Mexico_ventana_de_oportunidad_para_el_sector_agricola_de_Chiapas.php)
7. Revista "Estudios Agrarios", Procuraduría Agraria, Octubre 2010
8. <https://mycoffeebox.com/historia-del-cafe-en-chiapas-sus-origenes-en-el-soconusco/> Todos los derechos reservados. MyCoffeeBox.com 2013-2016. México. Política de Privacidad
9. Ley de Catastro del Estado de Chiapas/Última Reforma publicada en el Periódico Oficial. 31-DIC-2009
10. Reglamento de la Ley de Catastro para el Estado de Chiapas, Última reforma, Periódico Oficial No. 211-3ª Sección, Tomo III, de fecha 20 de Enero de 2010
11. <http://www.cefp.gob.mx/intr/edocumentos/pdf/cefp/cefp0542001.pdf>
12. <http://cafecampoambiente.blogspot.com/2013/11/cuanto-es-un-quintal-de-cafe-y-que.html>
13. <http://www.sagarpa.gob.mx/agricultura/Documents/Cultivos%20Agroindustriales/Impactos%20Caf%C3%A9.pdf>
14. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
- \*.- Mercados de tierras agrícolas en América Latina y el Caribe: una realidad incompleta, Pedro Trejo Compilador, CEPAL, Santiago de Chile Julio 2003.
15. <http://www.siap.gob.mx/cierre-de-la-produccion-agricola-por-estado/>
16. <http://observatoriodeprecios.com.mx/index.php/precios-productos/productos-agropecuarios/cafe/2462-en-mexico-la-produccion-de-cafe-se-ha-visto-afectada-por-la-roya-del-cafeto-hemileia-vastratix>



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

### Glosario de Términos

<sup>1</sup>Se considera la unidad de medida de 60 kilogramos de café verde por cada saco

<sup>2</sup>Un quintal (Qq) de café equivale a 57.5 kilogramos de café pergamino (46 kilogramos de café oro)

Café Cereza

Café Verde

Café Oro

Café Pergamino

Café Tostado

Agovio: Colocar pies de madera para enderezar Planta al 1.5 años

Deshije: Recorte de ramas de planta

Corte: ramas en mal estado después de 5 años y luego @1.5 años

Subvención: Préstamo de dinero a una persona física o moral; u otorgar un crédito

1 Hectárea (100.00x100.00m) = 10,000.00 m<sup>2</sup>

1 Quintal (Qq) de Café Cereza = 250.00 kg.

1 Quintal (Qq) de café pergamino = 57.50 kg

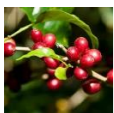
1 Quintal (Qq) de Café Oro = 46.00 kg.

1 Quintal (Qq) de Café tostado = 37.00 kg.

Clúster: En este contexto, [Porter](#) define «clúster» como concentraciones de empresas e instituciones interconectadas en un campo particular para la competencia,[3] pudiéndose observar en el mundo gran variedad de clústeres en industrias como la automotriz, tecnologías de la información, turismo, servicios de negocios, minería, petróleo y gas, productos agrícolas, transporte, productos manufactureros y logística, entre otros. [www.wikipedia.org.es](http://www.wikipedia.org.es)

### Anexos

#### 1.- Tabla de Corrida Financiera de acuerdo a la producción



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

## PROYECCIÓN FINANCIERA DE LAS PLANTACIONES DE CAFÉ:

### INGRESOS (PRECIOS EN PESOS)

#### ARABIGA/ROBUSTA

EDAD PROMEDIO:	TOTAL:
5- 15 AÑOS	241,876.00
	-
<b>TOTAL:</b>	<b>241,876.00</b>

Ha.

RENDIMIENTO/H a.(Ton.)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
15 AÑOS	2.16	2.24	2.09	1.97	1.58	2.22	2.11	1.95	1.94	1.99	2.04	2.08	1.97	2.00	2.04	2.05
5 AÑOS	1.95	2.16	2.02	1.95	1.55	2.00	2.22	2.11	1.95	1.94	1.99	1.99	1.99	1.99	1.99	1.99

PRODUCCIÓN/ Ha.(Ton.)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
15 AÑOS	226,000.00	225,000.00	220,000.00	206,000.00	166,000.00	233,000.00	510,358.36	472,349.27	469,634.34	480,818.46	493,154.04	503,628.09	477,279.70	484,866.23	493,911.62	495,477.93
5 AÑOS	471,658.20	522,452.16	488,589.52	471,658.20	374,907.80	483,752.00	536,964.72	510,358.36	471,658.20	469,239.44	481,333.24	481,333.24	481,333.24	481,333.24	481,333.24	481,333.24

**MERMAS** 9.00%

PRODUCCIÓN/ Ha. (Ton.)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
15 AÑOS	205,660.00	204,750.00	200,200.00	187,460.00	151,060.00	212,030.00	464,426.11	429,837.84	427,367.25	437,544.80	448,770.17	458,301.56	434,324.53	441,228.27	449,459.57	450,884.92
5 AÑOS	429,208.96	475,431.47	444,616.46	429,208.96	341,166.10	440,214.32	488,637.90	464,426.11	429,208.96	427,007.89	438,013.25	438,013.25	438,013.25	438,013.25	438,013.25	438,013.25
<b>TOTAL</b>	<b>634,868.96</b>	<b>680,181.47</b>	<b>644,816.46</b>	<b>616,668.96</b>	<b>492,226.10</b>	<b>652,244.32</b>	<b>953,064.00</b>	<b>894,263.95</b>	<b>856,576.21</b>	<b>864,552.69</b>	<b>886,783.42</b>	<b>896,314.81</b>	<b>872,337.78</b>	<b>879,241.52</b>	<b>887,472.82</b>	<b>888,898.16</b>

RENDIMIENTO PROM./Ha.	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
SUPERFICIE TOTAL	2.62	2.81	2.67	2.55	2.04	2.70	3.94	3.70	3.54	3.57	3.67	3.71	3.61	3.64	3.67	3.68



## El Valor de las Haciendas Cafetaleras en el Soconusco

PORCENTAJE DE MERCADO:	
EXPORTACION	80%
NACIONAL	20%

PRODUCCION/ Ha. (Ton.)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
EXPORTACION	507,895.17	544,145.17	515,853.17	493,335.17	393,780.88	521,795.46	762,451.20	715,411.16	685,260.97	691,642.15	709,426.74	717,051.84	697,870.22	703,393.21	709,978.26	711,118.53
NACIONAL	126,973.79	136,036.29	128,963.29	123,333.79	98,445.22	130,448.86	190,612.80	178,852.79	171,315.24	172,910.54	177,356.68	179,262.96	174,467.56	175,848.30	177,494.56	177,779.63

PRECIO DEL CAFÉ	
EXPORTACION	64.17
NACIONAL	64,174.93
Última cotización Julio 2016 Mercado Internacional	

Kg.  
Ton.

INGRESOS ANUALES	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
EXPORTACION	32,591,633,033.23	34,917,795,718.04	33,102,297,954.84	31,657,317,833.23	25,268,918,966.93	33,483,614,411.52	48,926,493,647.74	45,907,933,993.46	43,973,196,369.36	44,382,676,850.68	45,523,913,682.29	46,013,216,872.89	44,782,332,082.43	45,136,742,458.45	45,559,304,769.43	45,632,476,164.27
NACIONAL	8,148,534,239.10	8,730,119,588.44	8,276,210,277.74	7,914,937,493.90	6,317,715,076.66	8,371,546,715.78	12,232,563,133.04	11,477,865,242.62	10,994,143,676.48	11,096,521,661.62	11,381,852,789.02	11,504,187,984.62	11,196,443,145.66	11,285,052,546.75	11,390,701,240.56	11,408,995,494.66
<b>TOTAL:</b>	<b>40,740,167,272.34</b>	<b>43,647,915,306.48</b>	<b>41,378,508,232.58</b>	<b>39,572,255,327.14</b>	<b>31,586,634,043.59</b>	<b>41,855,161,127.30</b>	<b>61,159,056,780.78</b>	<b>57,385,799,236.08</b>	<b>54,967,340,045.85</b>	<b>55,479,198,512.30</b>	<b>56,905,766,471.31</b>	<b>57,517,404,857.51</b>	<b>55,978,775,228.09</b>	<b>56,421,795,005.19</b>	<b>56,950,006,009.99</b>	<b>57,041,471,658.92</b>