

LOS TRATOS AGRARIOS EN MÉXICO

HÉCTOR M. ROBLES BERLANGA

2025



APUNTES SOBRE LA CIRCULACIÓN DE LA TIERRA

- Los **tratos agrarios** que dan lugar a la circulación de la tierra, son los procedimientos mediante los cuales los sujetos agrarios transfieren -de manera onerosa o gratuita- el usufructo o el derecho de propiedad de sus tierras.
- Para algunos sectores la transferencia de tierras se realiza de acuerdo a la disposición de los compradores y vendedores y el proceso de selección de beneficiarios permite identificar a aquellos que realmente están interesados en adquirir tierras y están dispuestos a trabajarla y pagar por ella. Para otros actores, los tratos agrarios son instrumento de promoción social para agricultores no provistos de capitales; permite la movilidad de los que intervienen y adaptarse a las necesidades de trabajo y equipo, y permite a los que participan incorporar recursos y trabajo para trabajar la tierra, de otra forma esas tierras podrían quedarse sin producir. También pudiera ser la solución para el relevo generacional y superar las restricciones del minifundio.
- En 1992 el Estado mexicano modifica el artículo 27 constitucional y canceló el reparto de tierras. A la par de esta medida se eliminaron las restricciones que prohibían el arrendamiento y venta de tierras. Anteriormente, el arrendamiento sólo se permitía en casos de viudez o imposibilidad física para trabajar la tierra. Se trataba de una paralización total, ya que la única forma de transmisión de los bienes agrarios era la sucesión testamentaria.
- Hay dos mecanismos que se utilizan para modificar los derechos de propiedad: **Contratos que modifican derechos de propiedad**: transmisión de los derechos por lazos familiares (sucesión de derechos) y venta de tierras y **Contratos que no modifican derechos de propiedad**: renta, préstamo y aparcerías.
- Son varias las razones que explican la circulación de la tierra: a) la falta de rentabilidad de las actividades agropecuarias; b) la edad avanzada de los propietarios de la tierra (62 años en promedio); c) la falta de acceso a la tierra o contar con predios muy pequeños; por lo que se busca ampliar la unidad productiva, y d) la necesidad de sumar capital y trabajo. Las motivaciones para ceder o adquirir tierras varían, reflejando la complejidad de las dinámicas rurales de México; desde las necesidades económicas hasta la búsqueda de expansión agrícola. Estos factores configuran el uso y la disponibilidad de la tierra

APUNTES SOBRE LA CIRCULACIÓN DE LA TIERRA

- Las características que distinguen las transacciones de la tierra son: a) la “informalidad”, pues en su mayoría son acuerdos verbales (relaciones de confianza); b) de corto plazo (por ciclo agrícola); c) sin cláusulas de compensación por daños a la tierra o compromiso de inversión en la parcela; d) sin conflictos, son poco los desarreglos que llegan a registrarse y judicializarse por incumplimiento de alguna de las partes; e) la mayor parte de las transacciones se realizan sin el financiamiento del sector formal.
- Los **14** millones de hectáreas circulando es la cifra que se puede documentar mediante los censos y el RAN. Este dato puede representar un subregistro de la magnitud del mercado de tierras por dos razones: a) falta de cultura registral y b) la violencia en zonas rurales que obliga a productores y sus familias a vender, rentar o dejar de trabajar sus tierras.
- Desde 1991 a la fecha se observa un incremento en la circulación de la tierra, crecieron porcentualmente en:
 - ❖ Renta, 248%.
 - ❖ Préstamo, 380%.
 - ❖ Dominio Pleno 104% entre 2007-2024.
 - ❖ Las formas típicas que existían antes para trabajar la tierra (aparcerías) disminuyeron drásticamente (-17.37%)
- El 8.1% de las UP rentan la tierra y el 10.1% de las UP se encuentra bajo la modalidad de préstamo de tierras.

APUNTES SOBRE LA CIRCULACIÓN DE LA TIERRA

- En cinco entidades federativas del norte del país (Sonora, Chihuahua, Baja California Norte, Coahuila y Sinaloa) se concentra la circulación de las tierras. Al analizar con base en UP destacan Baja California, Sinaloa, Sonora, Durango, Morelos, Colima y Guerrero.
- La renta de tierras se encuentra asociada a la disponibilidad de agua de riego, pues es en las entidades donde hay disponibilidad de este recurso donde hay más tierras rentadas, especialmente en el norte del país: Sonora, Sinaloa, Chihuahua, Jalisco y Tamaulipas.
- La adopción del dominio pleno sobre las parcelas no implica cambio alguno en la naturaleza jurídica de las demás tierras ejidales (uso común y otras parcelas), ni alteración del régimen legal, estatutario o de organización del ejido.
- El Dominio pleno creció significativamente en el norte del país: Baja California, Coahuila, Sonora y Chihuahua que contienen el 57.8% de la superficie .
- Las agroindustrias tienen el control productivo de una superficie de alrededor de 4 millones de hectáreas, sin considerar la superficie de granos básicos y la superficie asociada a la ganadería. Estimaciones conservadoras hablan que estas empresas controlan un 25% de las mejores tierras del país y más del 80% de la producción agropecuaria.
- Un número muy importante de la materia prima que adquieren estas agroindustrias proviene de pequeños y medianos productores, como se observa en los promedios de los predios de los principales cultivos de exportación, que va de 6.1 ha en cebada hasta 1.6 ha en café.
- Un tema a revisar es lo referente a los apoyos directos que llegan al dueño de la tierra y no al que esta produciendo, lo que disminuye el efecto de esta política pública.



Principales cambios a la legislación agraria

- Fin del reparto de tierras
- La resolución de conflictos por Tribunales Agrarios (antes el Estado era juez y parte).
- Regularización de la propiedad (certificados agrarios y títulos de propiedad).
- **Derecho a rentar, vender o hipotecar sus tierras.**
- **Derecho a asociarse y a constituir sociedades mercantiles.**
- **Adquirir el dominio pleno (cambio de régimen de propiedad).**
- Desaparece la obligación de trabajar permanentemente las tierras personalmente.
- Posibilidades de heredar a cualquier persona (antes herencia familiar).
- Crea nuevos sujetos: avecindados y posesionarios.

Tipo de contratos

1.- Contratos que modifican derechos de propiedad

- transmisión de los derechos por lazos familiares (sucesión de derechos).
- venta de tierras.

2.- Contratos que no modifican derechos de propiedad

En este tipo de contratos consensuales, son las partes las que definen los términos y duración:

- Renta.
- Préstamo.
- Aparcerías.

3.- Restricciones en el mercado de tierras

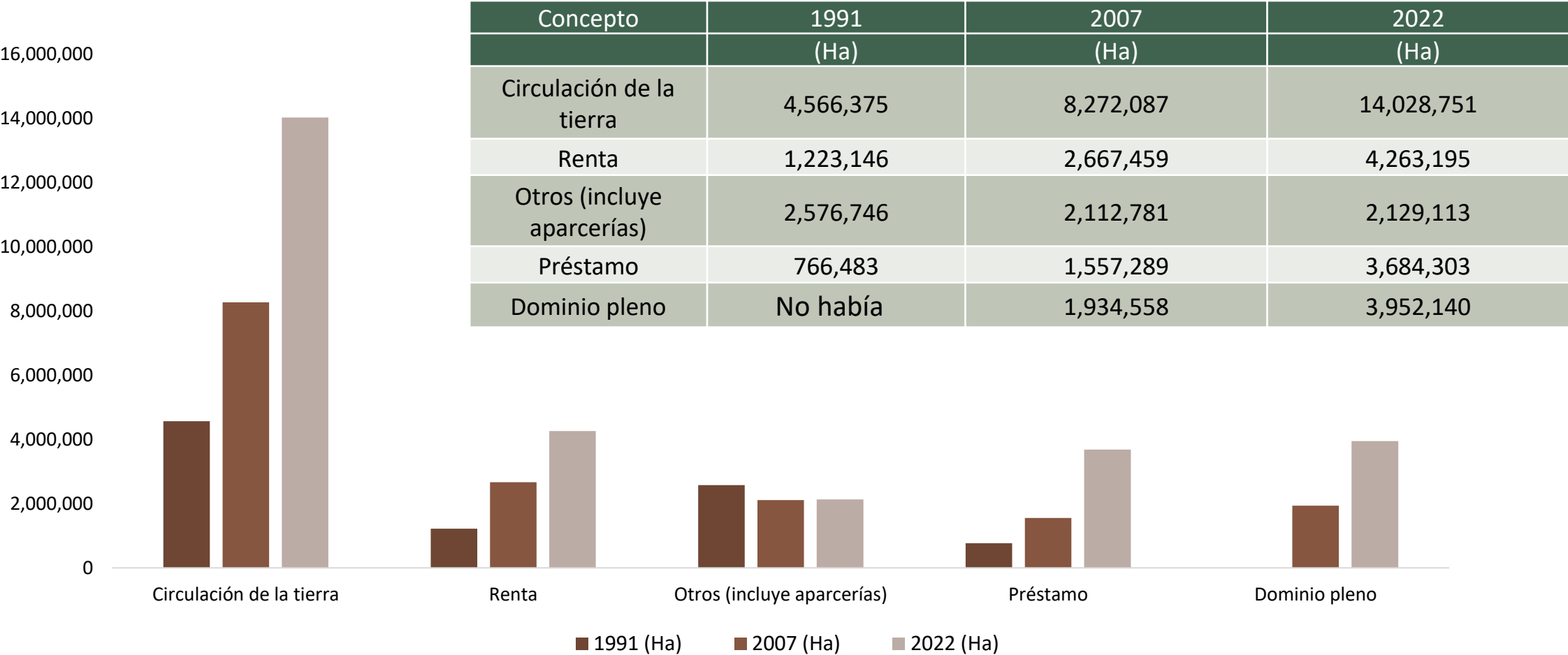
En la Constitución y en la Ley Agraria se establecieron límites que acotan el tamaño de la propiedad rústica conforme a los límites de la propiedad de la tierra.

4.- Incremento de superficies más allá de lo que marca la ley Agraria

Mediante contratos que modifican derechos de propiedad se puede incrementar los límites de la propiedad establecidos en la Ley Agraria.



Crecimiento Sostenido en la Circulación de la Tierra (1991-2022)



La circulación de la tierra en México ha experimentado un notable incremento, impulsada por la flexibilidad contractual introducida por las reformas a la legislación agraria. Este crecimiento es un indicativo de la dinamización de los tratos agrarios, donde la renta y el préstamo han ganado terreno, mientras que las aparcerías han disminuido.

Fuente: INEGI, CAG: 1991, 2007 y 2022

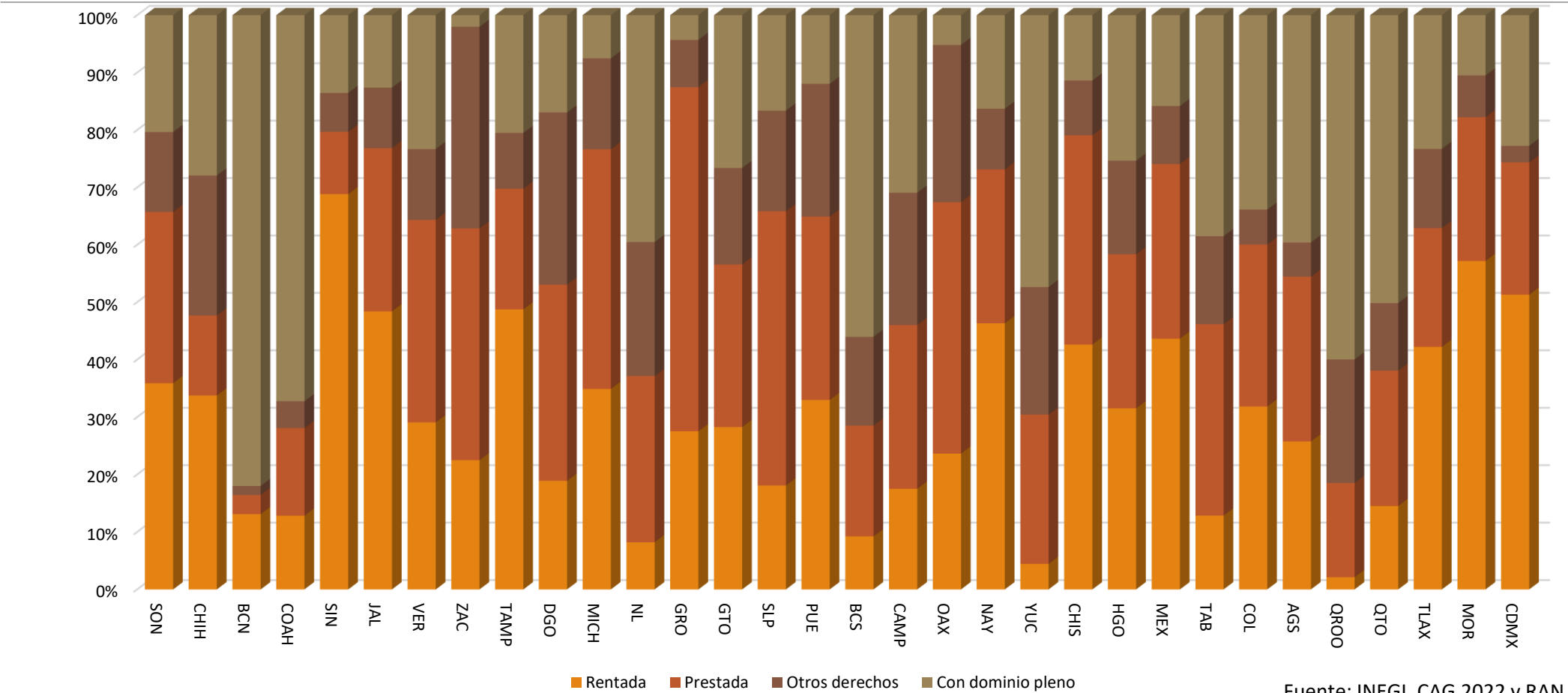
Circulación de la tierra en 2022



Fuente: INEGI, CAG 2022 y RAN 2022

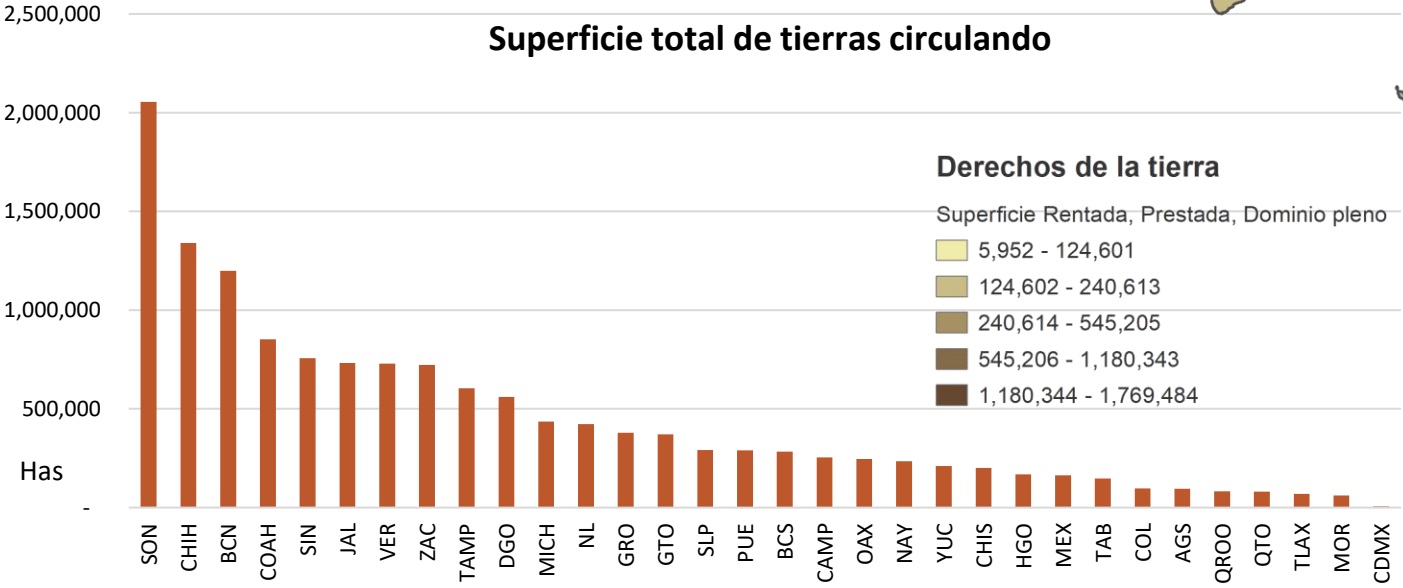
Circulación de tierras por entidad federativa

Porcentaje de tierras circulando por tipo de trato agrario



Fuente: INEGI, CAG 2022 y RAN 2022

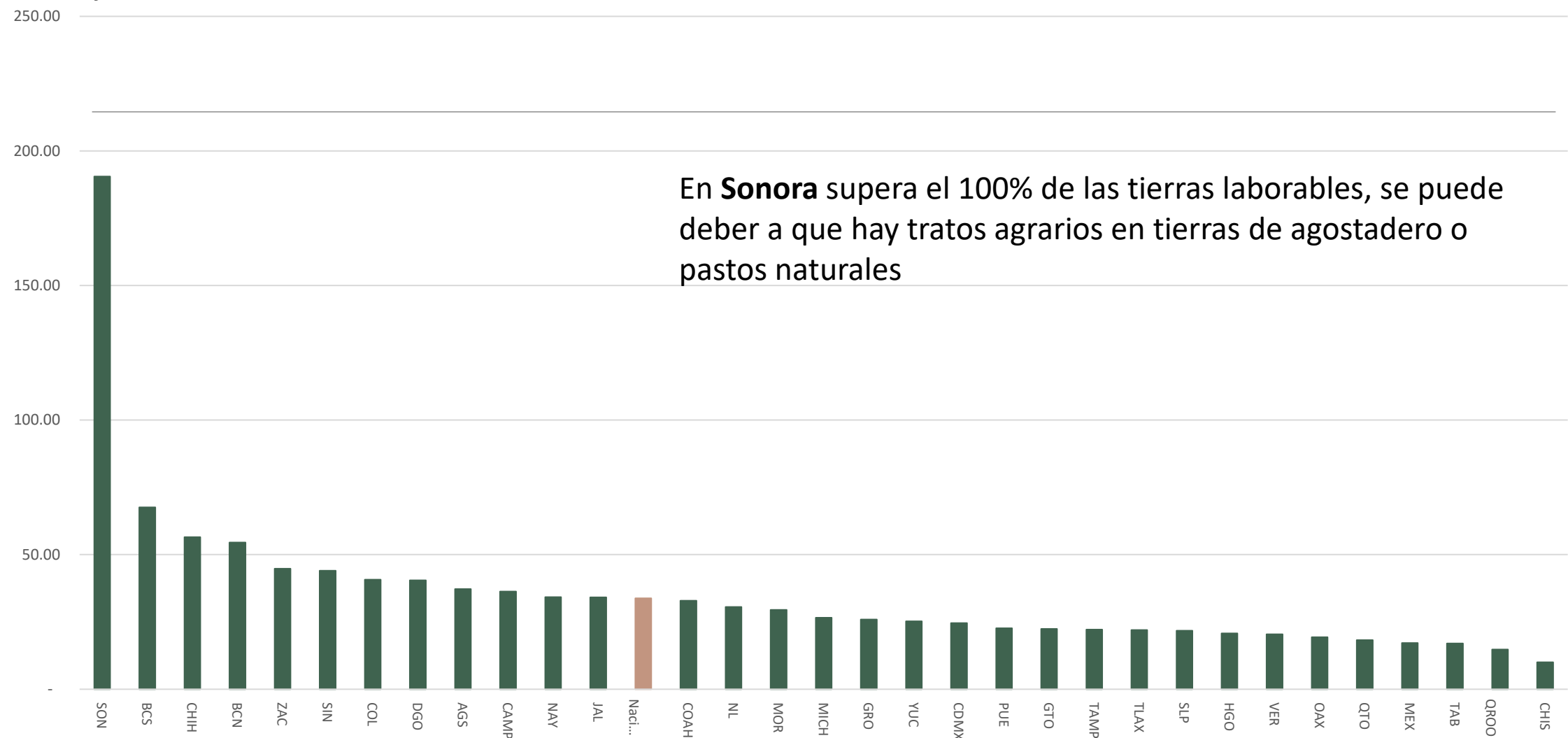
Circulación de tierras por entidad federativa



Fuente: INEGI, CAG 2022 y RAN 2022

Circulación de tierras versus tierras laborables

Porcentaje

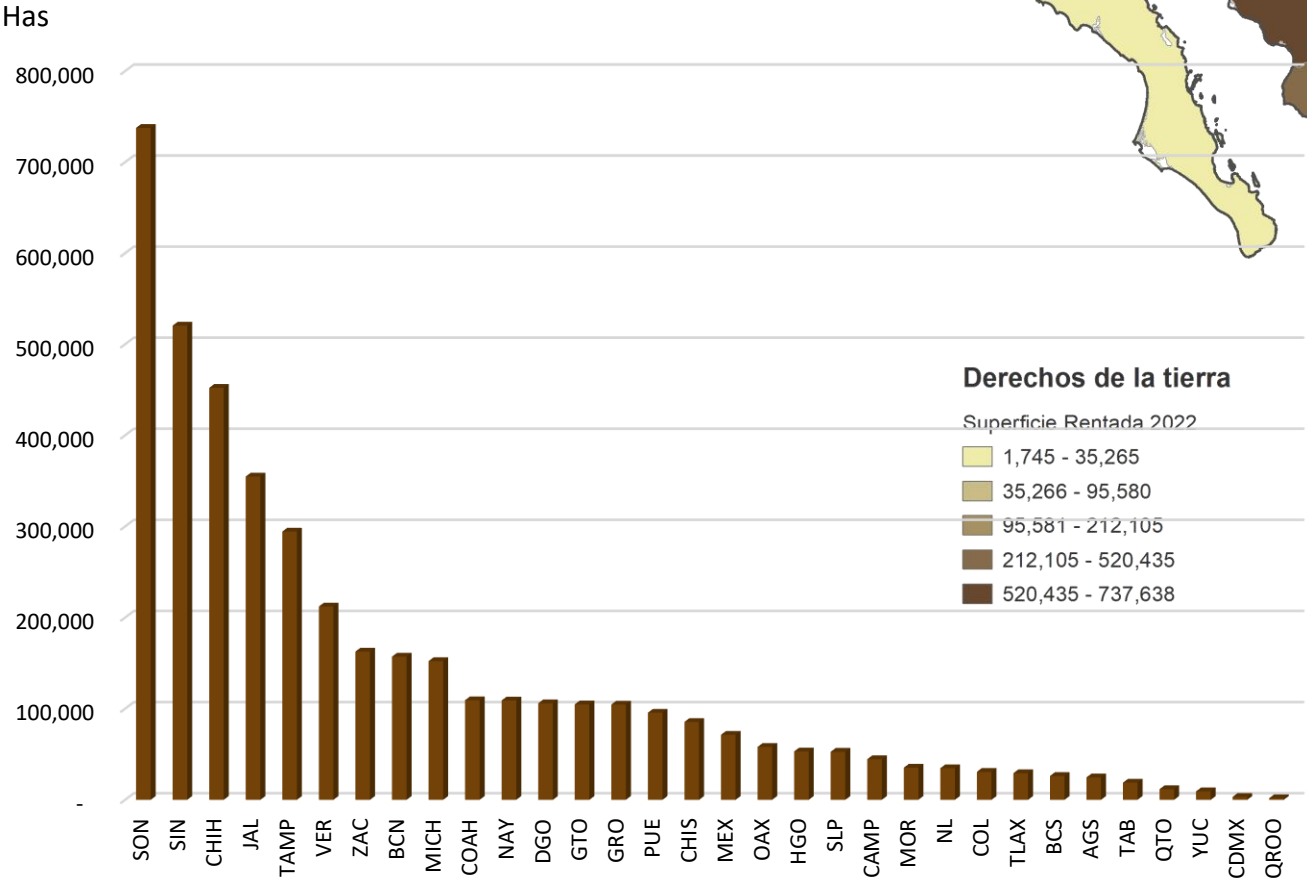


Fuente: INEGI, CAG 2022

Comparativo renta de tierras 2007-2022

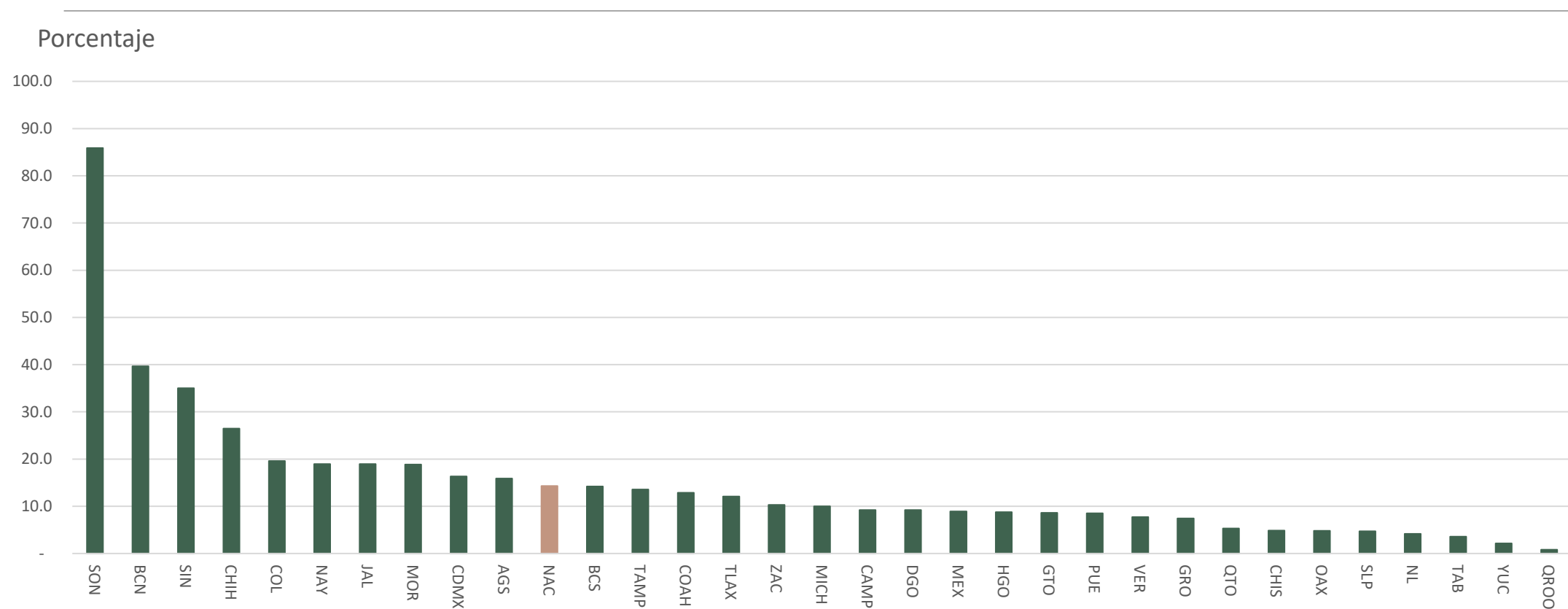


Renta de tierras por entidad federativa



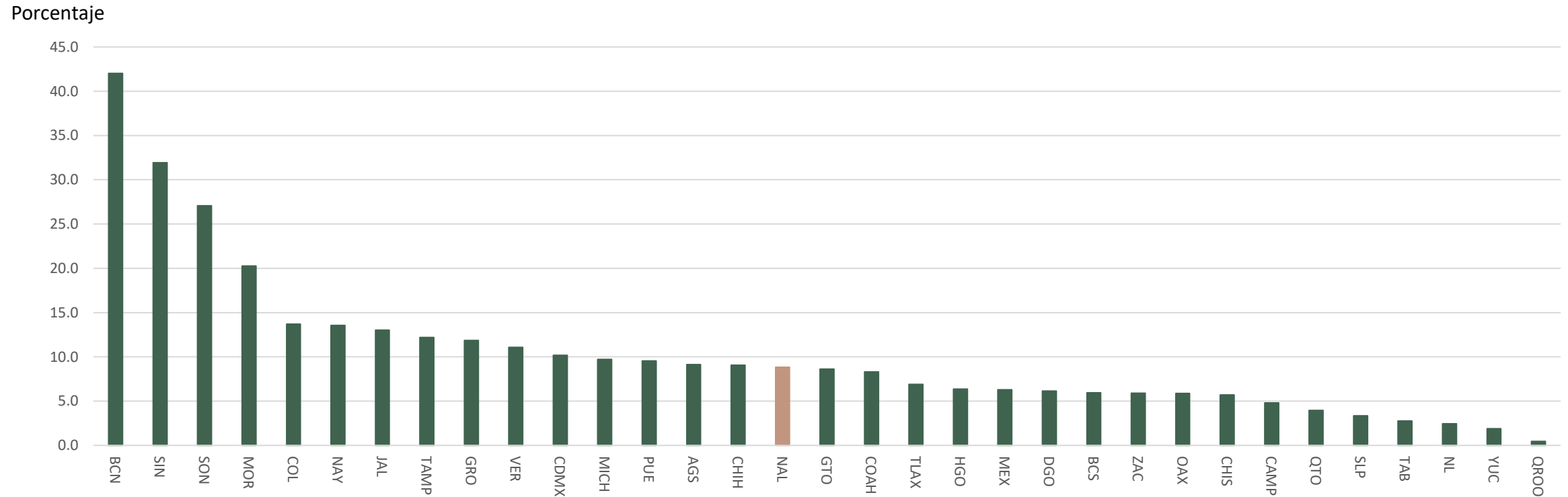
Fuente: INEGI, CAG 2007-2022

Superficie rentada versus superficie laborable



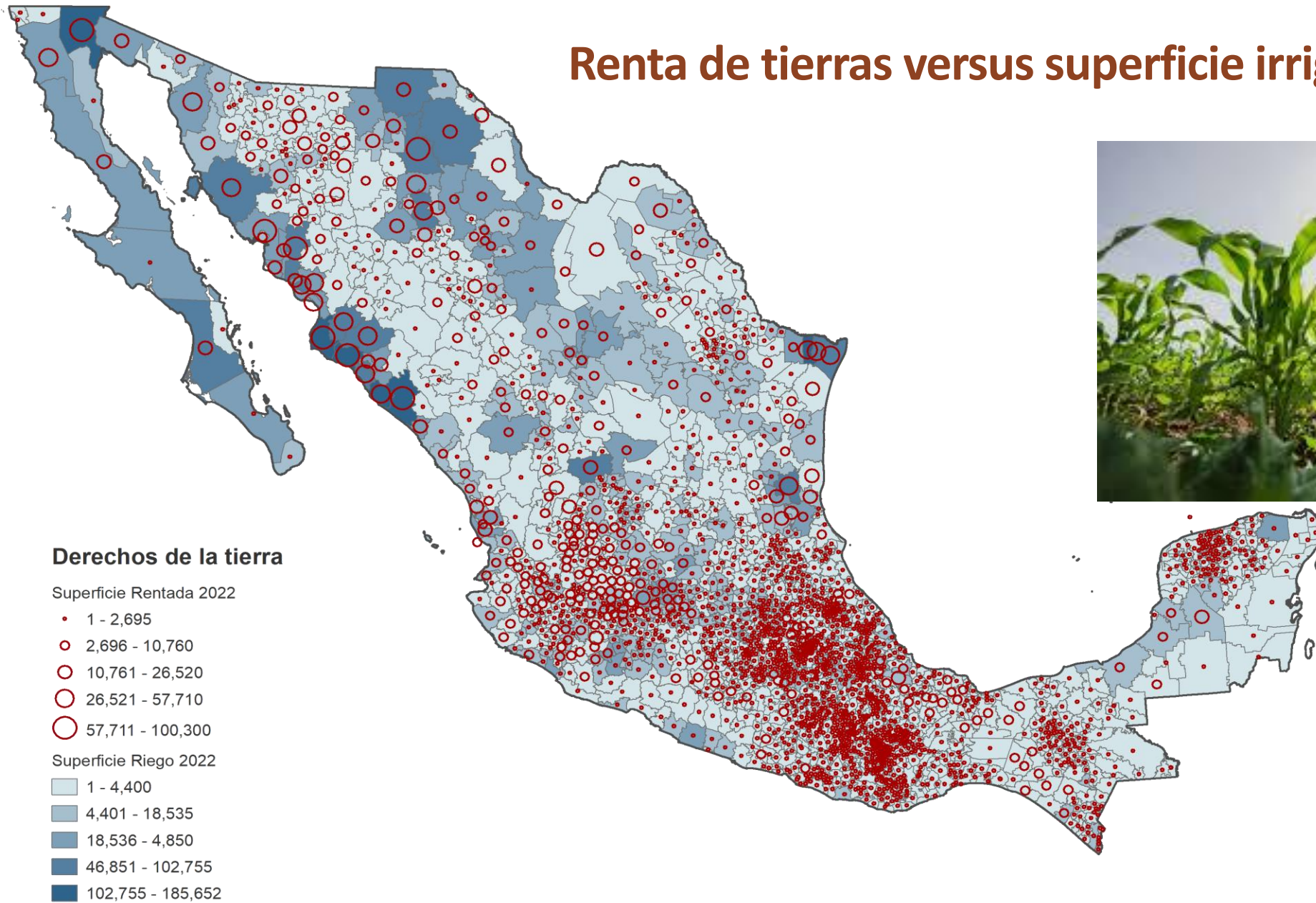
Fuente: INEGI, CAG 2022

Unidades de Producción que rentan versus UP totales

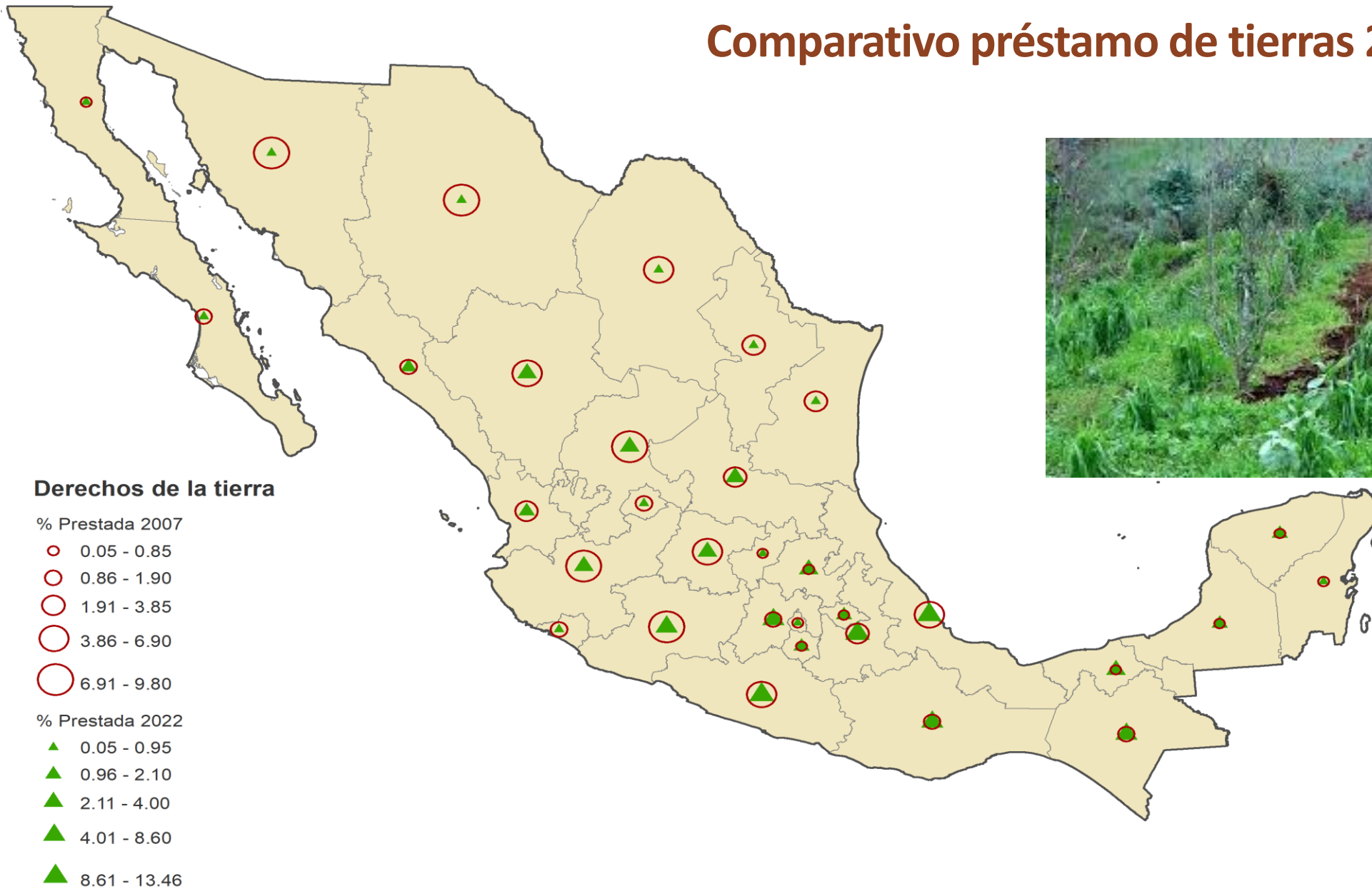


Fuente: INEGI, CAG 2022

Renta de tierras versus superficie irrigada

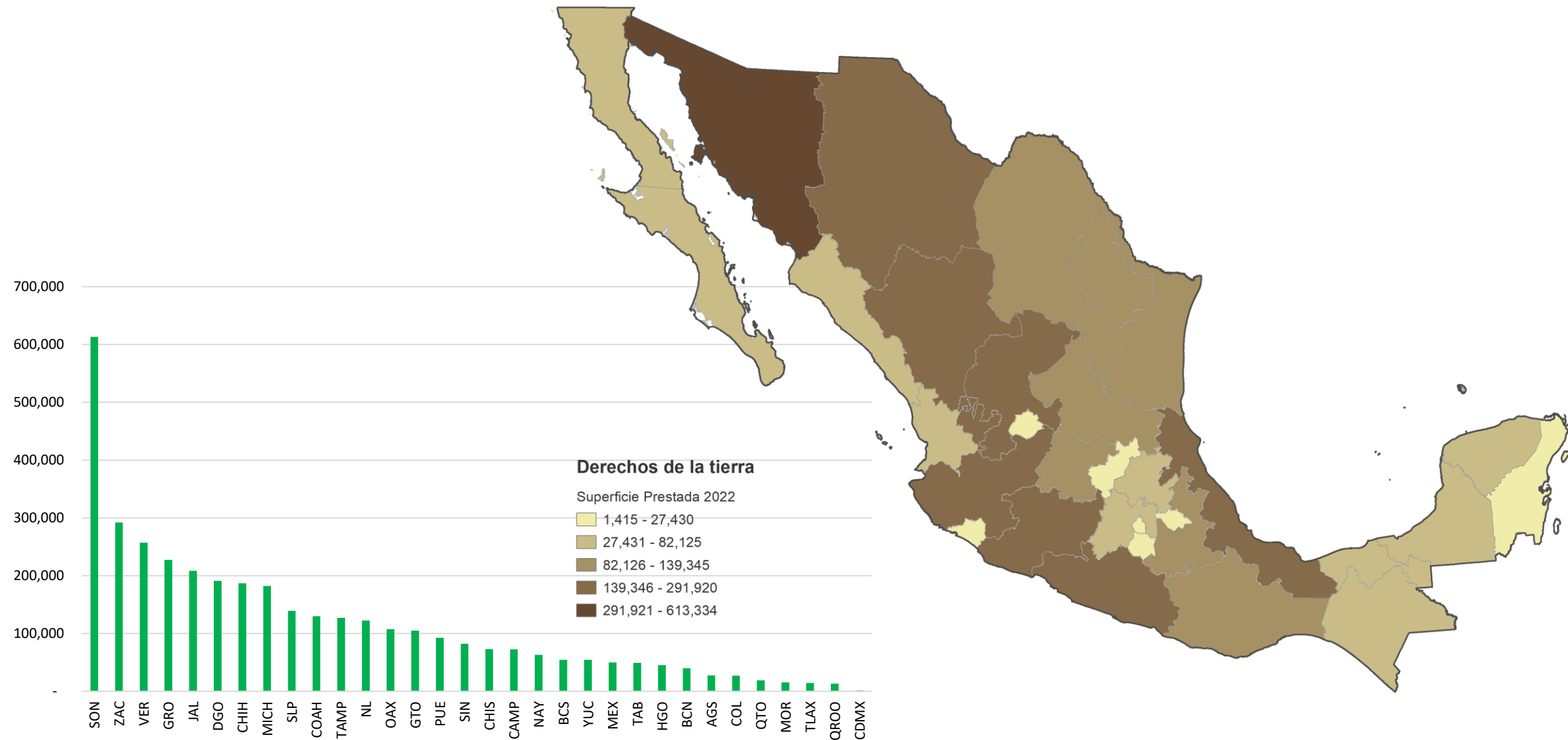


Comparativo préstamo de tierras 2007-2022



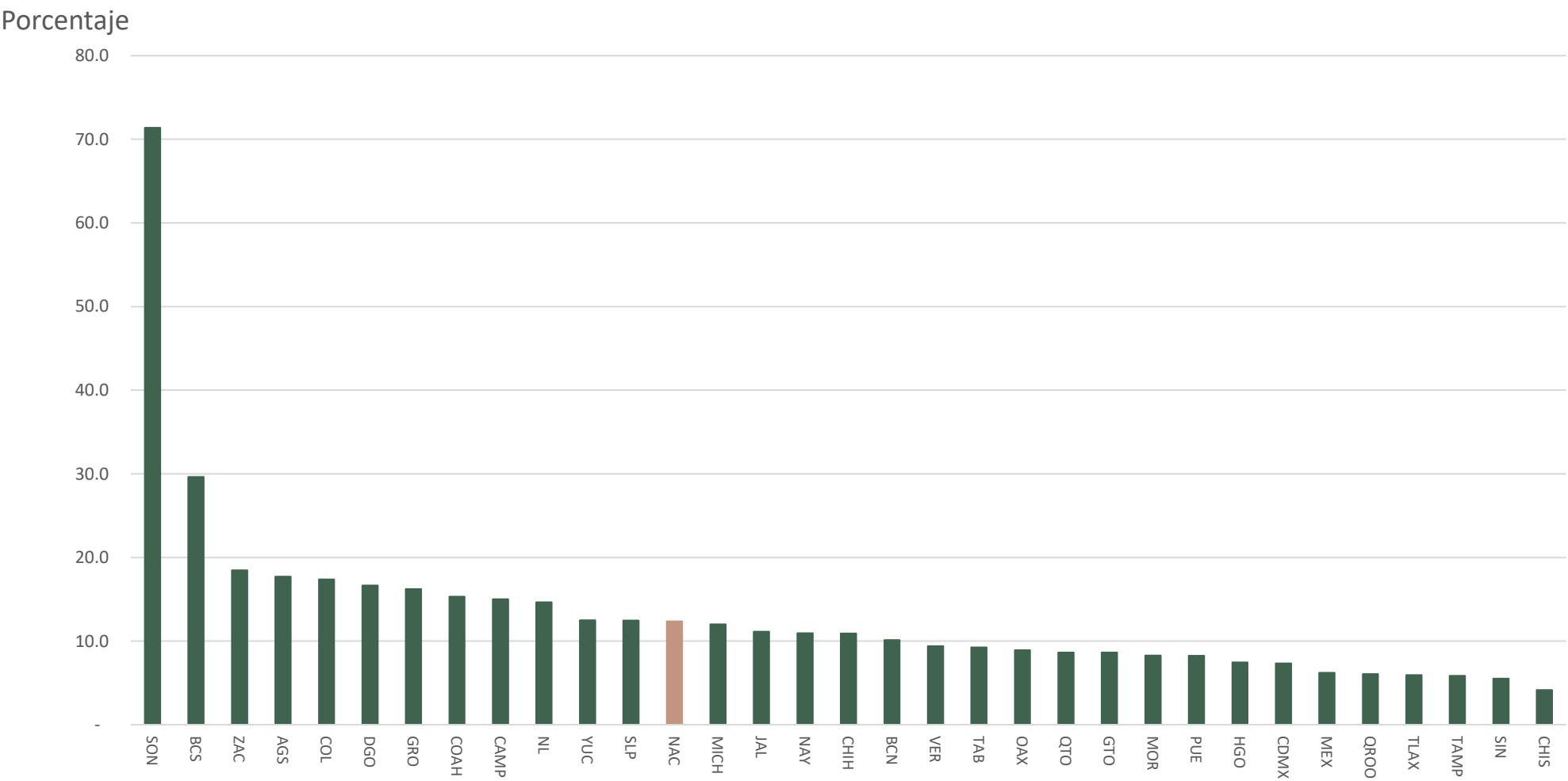
Fuente: INEGI, CAG 2007-2022

Préstamo de tierras por entidad federativa



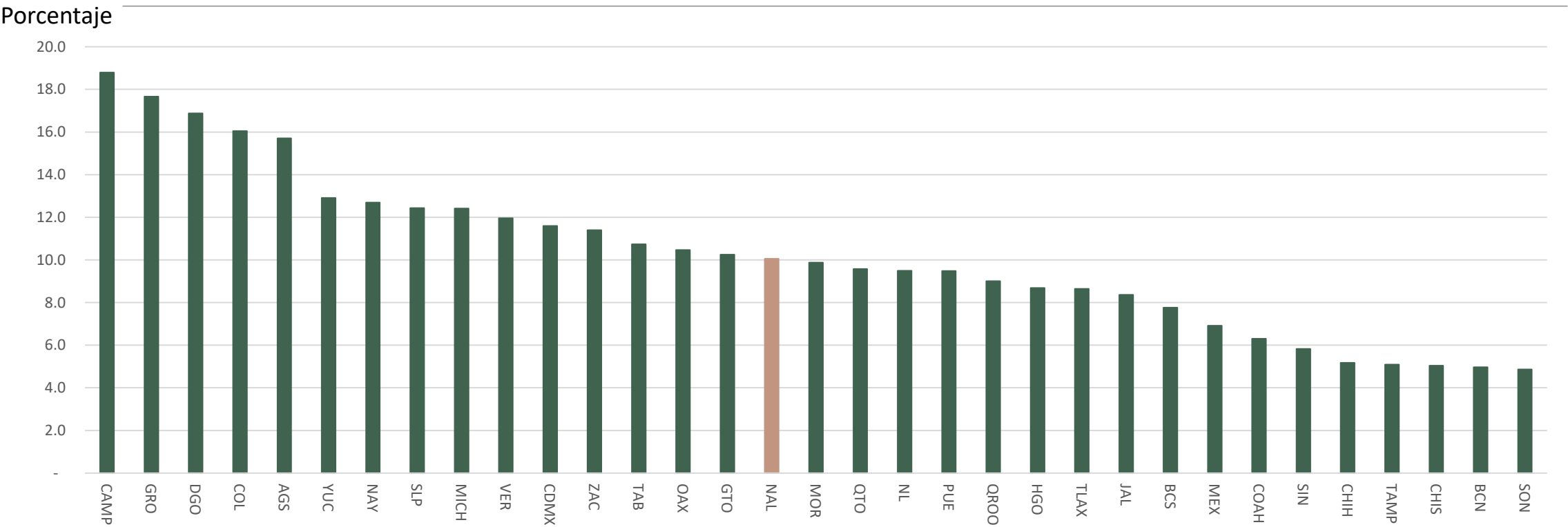
Fuente: INEGI, CAG 2022

Superficie prestada versus superficie de labor



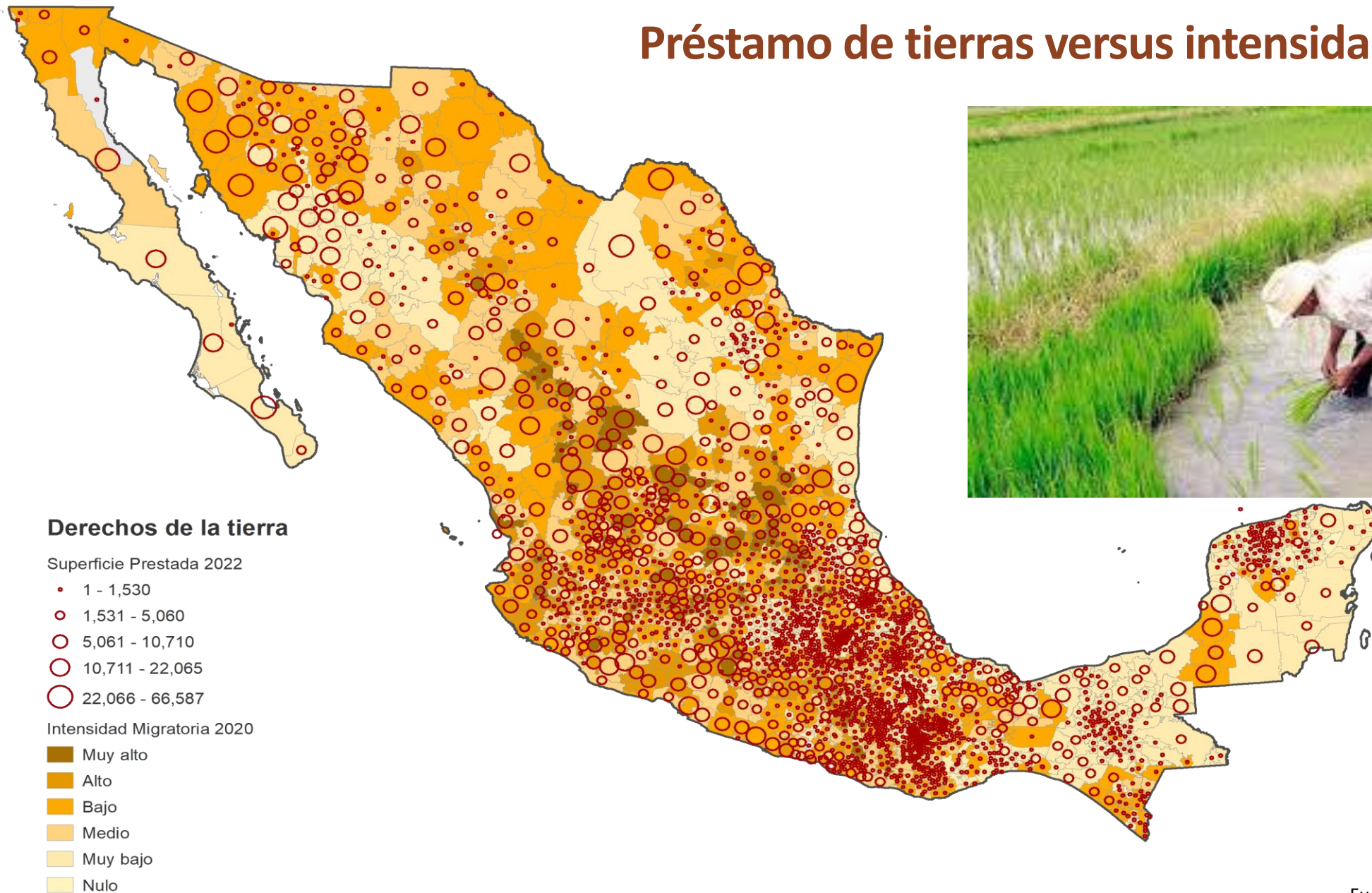
Fuente: INEGI, CAG 2022

Unidades de Producción con préstamo de tierras versus UP totales



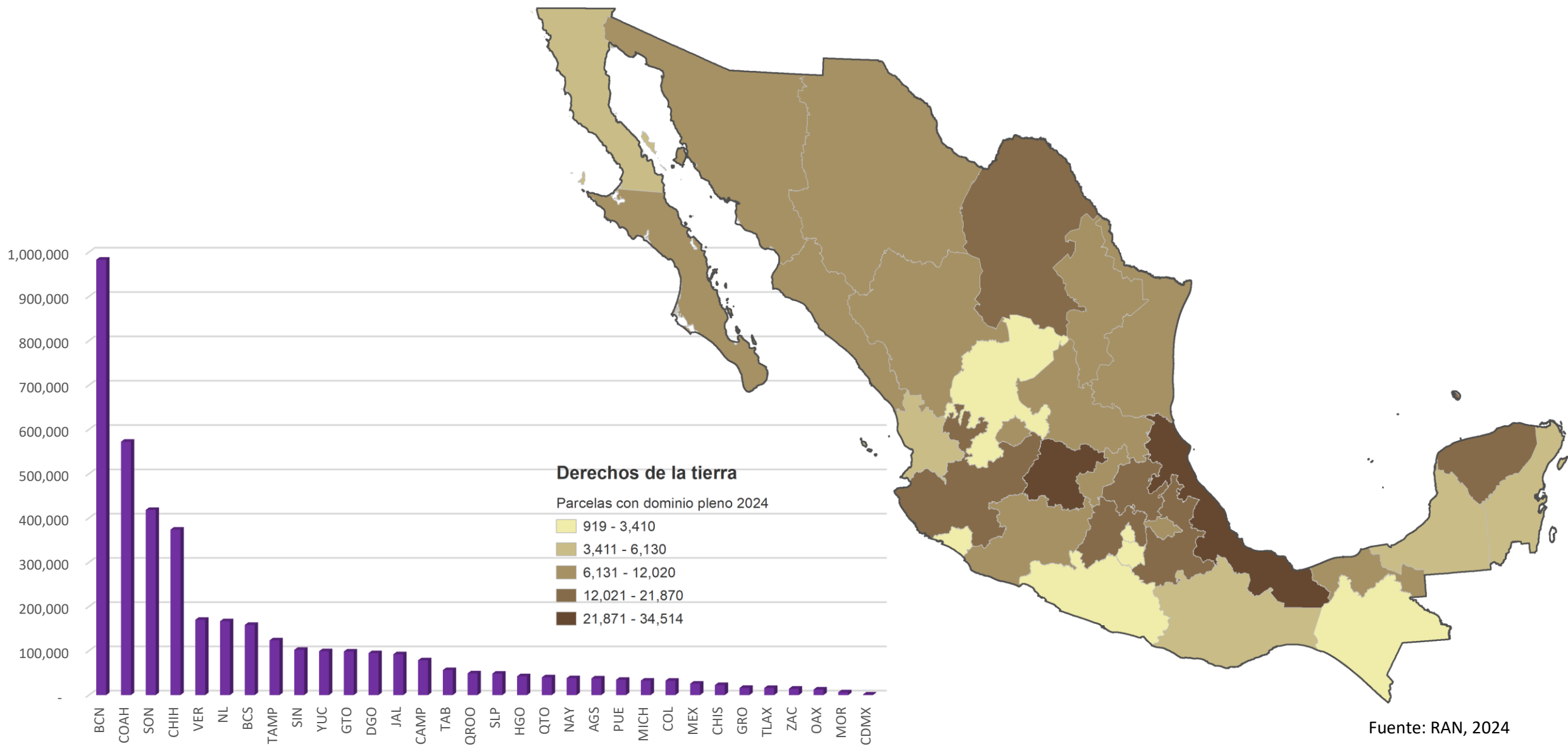
Fuente: INEGI, CAG 2022

Préstamo de tierras versus intensidad migratoria



Fuente: INEGI, CAG 2022 y CONAPO 2020

Dominio pleno por entidad federativa



Fuente: RAN, 2024

Razones Fundamentales para la Cesión de Tierras

1

Renta

Cuando se cede: Razones económicas, imposibilidad de trabajar la tierra, resulta redituable.

Cuando se recibe: Insuficiencia de tierras, aumentar la superficie de cultivo, razones técnicas.

2

Préstamo

Cuando se cede: Ayuda familiar, familiar, insuficiencia de tierras y tierras y razones técnicas.

Cuando se recibe: Ayuda mutua, mutua, imposibilidad de trabajarla, razones económicas. económicas.

3

Aparcería

Cuando se cede: No la pueden trabajar, razones económicas (falta de financiamiento), imposibilidad de trabajar y ayuda mutua.

Cuando se recibe: Insuficiencia de tierras, ayuda mutua, aumentar la superficie de cultivo.

Las motivaciones para ceder o adquirir tierras varían, reflejando la complejidad de las dinámicas rurales en México. Desde la necesidad económica hasta la búsqueda de expansión agrícola, estos factores configuran el uso y la disponibilidad de la tierra.

Agricultura por contrato

- ✓ La agricultura por contrato es un acuerdo entre agricultores y compradores donde se establecen términos y condiciones para la producción y comercialización de productos agrícolas.
- ✓ Este esquema busca asegurar precios y cantidades, eliminando intermediarios y fomentando una relación comercial transparente entre ambas partes.
- ✓ Los datos reflejan una relación muchas de las veces desiguales entre productores y empresas.
- ✓ También se observa una concentración en pocas empresas que pueden ser nacionales o de capital extranjero.



Agricultura por contrato



- ✓ Las empresas agroindustriales prefieren rentar la tierra o aplicar otros esquemas de control de la producción – proporcionan semillas e insumos, habilitar al productor y comprometen la cosecha– para generar economías de escala. Esto le da gran movilidad al capital, no corren con todos los riesgos de la producción y no requieren gastar en mantener la tierra, en épocas en donde no hay trabajo.
- ✓ La mayoría de los productores ligados a la agroindustria son minifundistas, se encuentran desorganizados y venden individualmente volúmenes bajos de su producción. Estas condiciones los ponen en una situación vulnerable al momento de negociar con la empresa los precios por su producto

Agricultura de contrato: principales productos y empresas

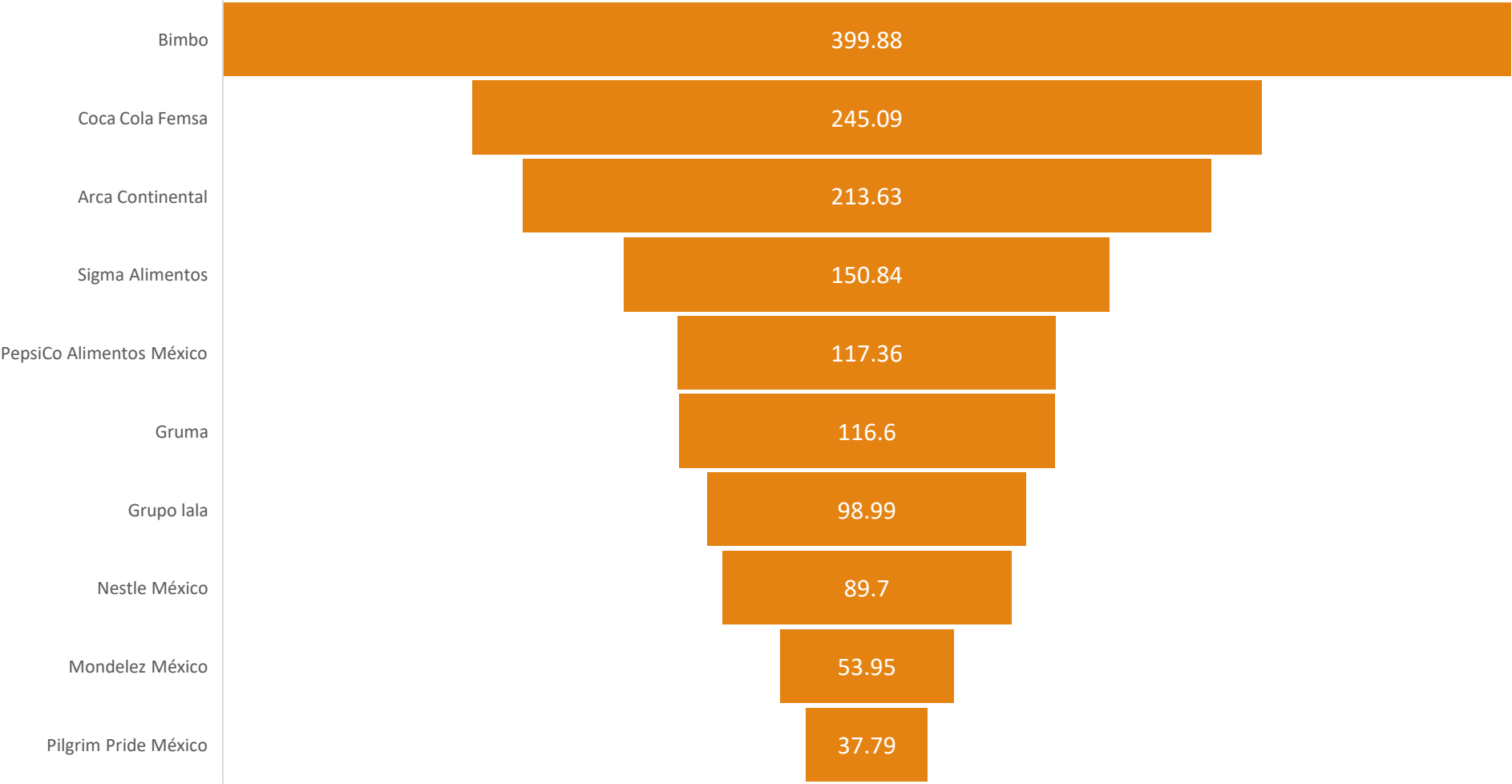
Producto	Hectáreas	Principales empresas
Maíz	6,655,097	Cargill-Continental; el integrado por ADM-Maseca y Minsa-Arancia-Corn Products International
Frutas	1,682,491	Nestle, Cambell's, Anderson Clayton, Herdez, Kraft General Foods
Hortalizas	856,901	Nestle, Cambell's, Anderson Clayton, Herdez, Kraft General Foods.
Caña de azúcar	843,048	Grupo Azucarero del Trópico; Ingenio La Gloria; Grupo Azucarero México, Ingenio Tala; Grupo Meta San Miguel, Grupo Motzorongo; Central Motzorongo, S.A. de C.V.; Grupo Piasa; Grupo Porres; Grupo Saenz e Ingenio Calipam, S.A. DE C.V.
Café	701,335	Nestle SA, Starbucks Corp., Olam International Limited, Louis Dreyfus Company B.V., Café Algraná SA de CV, The Cabo Coffee Company, Con Todo Coffee, Ruta Maya Coffee, Don Pepe Coffee S.A. de C.V. y Cafe Arrebol
Cebada	301,729	Grupo Modelo y Heineken México
Berries	43,901	Agrana, Pure fresh, Fresh Kampo, Altex frexport, Maintand farms, Naturberry, Splendor, Universal berries, Andrew Williamson, Berrymex S.deR.L., Driscolls, Expoberries, California Giant, Grupo Berries, Naturipe by Hortifrut, y BerryMex Magnomex, Master Berry, Ptimal, Giddings, Exifrut, Paradise y Bqfruits.
Agaves	242,627	Dialce by The iidea Company; Casa Cuervo, Casa Herradura; Patrón; Don Julio; Casa Sauza; Tequila Ocho; Orendain
Tabaco	7,275	Cigarrera La Moderna (Cigamod), Cigarrera La Tabacalera Mexicana (Cigatam).
Leche		Lala, Alpura, Cd. Juárez, Lechera GDL y San Marcos
Aves		Bachoco, Pylgrim y Tyson
Bovino		Sukarne

Principales agro empresas de capital nacional

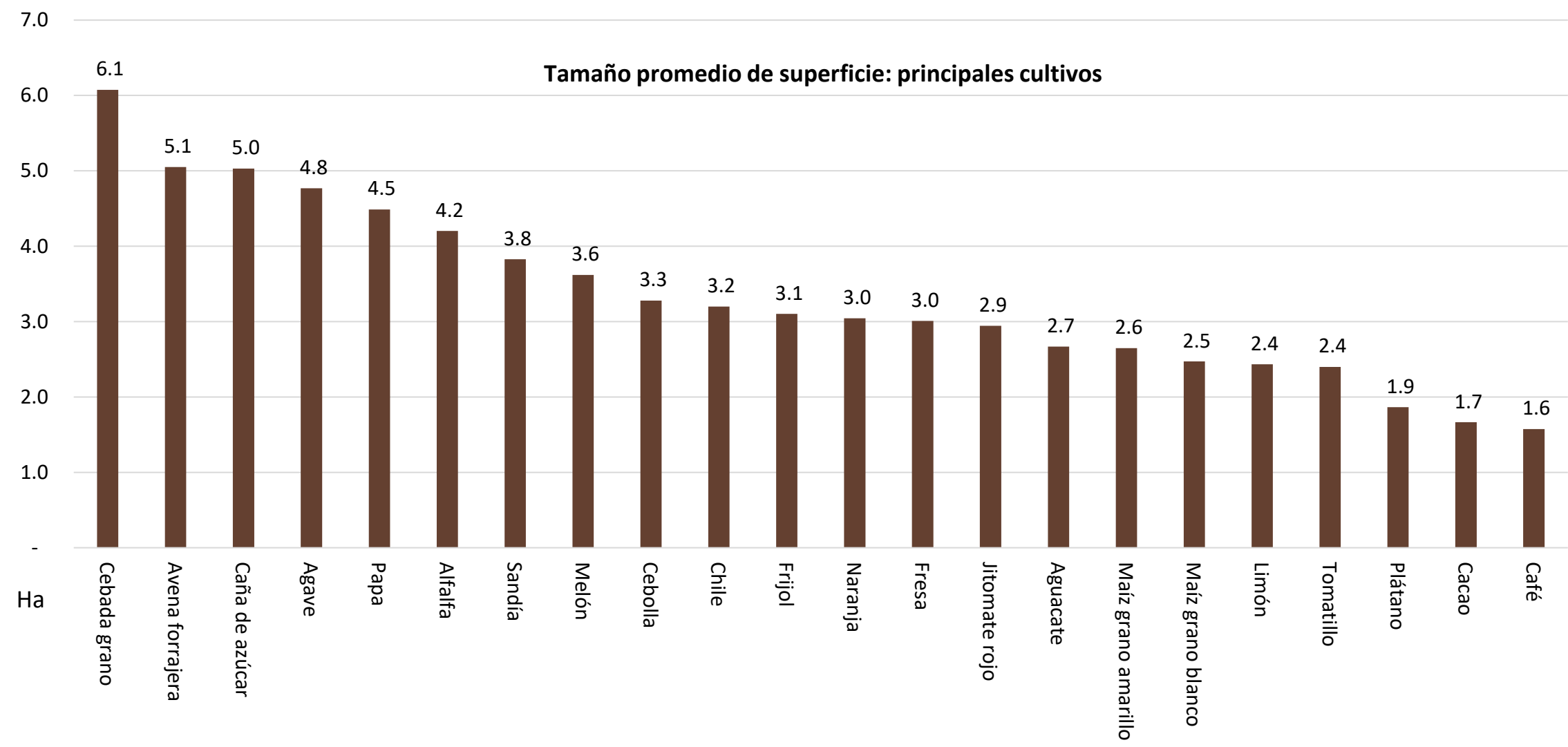
- **Gruma:** Conocida por su producción de harina de maíz y tortillas, con presencia a nivel mundial.
- **Lala:** Empresa dedicada a la producción y distribución de productos lácteos.
- **Sigma Alimentos:** Ofrece una amplia gama de productos alimenticios procesados.
- **Grupo Herdez:** Una empresa diversificada con presencia en varios segmentos de la industria alimentaria.
- **Sukarne:** Especializada en la producción de carne de res, cerdo y pollo.
- **Arca Continental:** Una de las mayores embotelladoras de Coca-Cola en América Latina, con operaciones en el sector de alimentos y bebidas.
- **Citrofrut:** Empresa agroindustrial que se dedica a la producción de jugos de frutas, destacando por su enfoque en la sostenibilidad y la innovación.
- **Bimbo:** Empresa panificadora con reconocimiento internacional.
- Además de estas empresas, México cuenta con una gran cantidad de empresas más pequeñas y cooperativas que contribuyen a la diversidad de la agroindustria nacional.



Miles de millones de pesos



La agroindustria asociada a la pequeña y mediana agricultura



Fuente: SADER, 2024

Gracias

Héctor M Robles Berlanga