

# Fragmentación de la propiedad y restricciones de acceso a la tierra de los jóvenes y mujeres en el Perú

Eduardo Zegarra  
Investigador Principal  
GRADE

1

## Preguntas

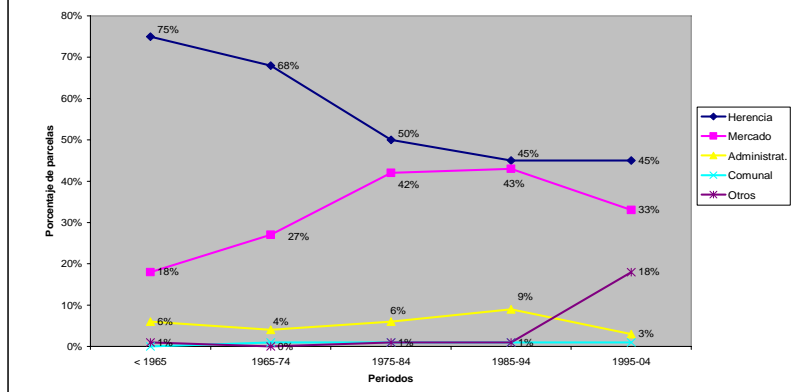
- ¿Cuán fragmentada está la propiedad de la tierra en el Perú?
- ¿Qué efectos económicos tiene la fragmentación sobre los mercados de tierra?
- ¿Qué sectores sociales son más afectados por las fallas del mercad de tierras?
- ¿Cuál puede ser la agenda de políticas ?

2

# Fragmentación de la propiedad

3

### Evolución en importancia de formas de acceso a la tierra



4

### Tamaño promedio (has) de parcelas por tipo de acceso y dominio

	Herencia	Mercado	Administrat.	Comunal	Otro
DOM1-CN	1.75	2.01	2.09	1.16	0.21
DOM2-CCS	1.57	1.88	4.07	13.75	0.37
DOM3-SN	1.48	2.53	2.71	1.61	0.08
DOM4-SC	0.47	0.50	0.50	0.91	0.03
DOM5-SS	0.57	0.86	1.54	0.80	0.02
<b>Total</b>	<b>0.71</b>	<b>1.48</b>	<b>2.15</b>	<b>1.08</b>	<b>0.07</b>

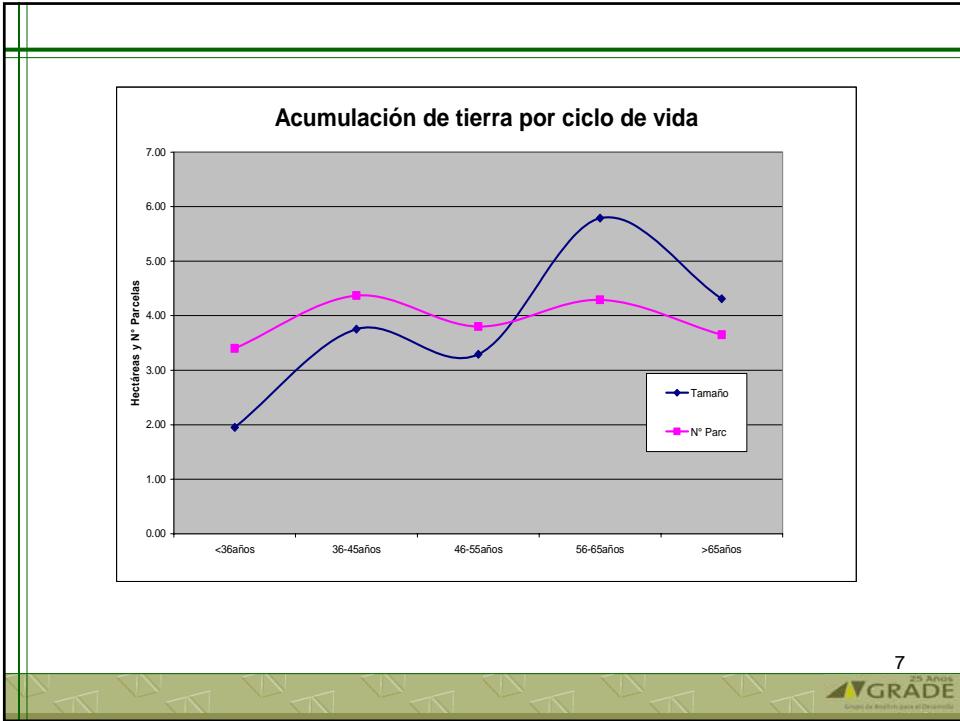
Fuente: ELB/GRADE-CUANTO

**La herencia es la principal causa de fragmentación. El mercado ha sido menos "fragmentador"**

5

## Sectores con dificultades para acceder a la tierra

6



### Acceso a tierras por compra (mercado) según edad

	<36 años	36-45 años	46-55 años	56-65 años	>65 años	Total
DOM1-CN	16%	44%	36%	19%	23%	26%
DOM2-CCS	28%	29%	25%	37%	42%	36%
DOM3-SN	52%	71%	52%	49%	47%	53%
DOM4-SC	53%	38%	13%	9%	24%	20%
DOM5-SS	25%	23%	52%	49%	35%	38%
<b>Total</b>	<b>46%</b>	<b>48%</b>	<b>28%</b>	<b>26%</b>	<b>33%</b>	<b>33%</b>

Fuente: ELB/GRADE-CUANTO

### Acceso a tierras por herencia y compra (mercado) según género

	Herencia			Compra (mercado)		
	Mujeres	Varones	Total	Mujeres	Varones	Total
DOM1-CN	56%	19%	22%	20%	27%	26%
DOM2-CCS	52%	21%	27%	15%	41%	36%
DOM3-SN	55%	36%	39%	38%	56%	53%
DOM4-SC	82%	66%	70%	12%	22%	20%
DOM5-SS	70%	47%	53%	27%	42%	38%
<b>Total</b>	<b>71%</b>	<b>46%</b>	<b>51%</b>	<b>21%</b>	<b>36%</b>	<b>33%</b>

Fuente: ELB/GRADE-CUANTO

8

# El funcionamiento de los mercados de tierra

9

En un periodo de 5 años se compran un 3% de las parcelas y un 2.6% de la superficie. El financiamiento de las compras es básicamente el ahorro de los compradores, pero el sistema financiero parece importante en costa centro sur y sierra norte, las más dinámicas

Importancia de compras de tierras

	Muestra		Expansión		% de parcelas	Muestra		Expansión		% de superfi
	Parcelas	%	Parcelas	%		superficie	%	superficie	%	
DOM1-CN	19	9.5%	3,730	3.3%	1.4%	35	10.3%	3,660	3.4%	0.7%
DOM2-CCS	33	16.5%	8,004	7.0%	5.3%	112	33.3%	15,491	14.5%	4.0%
DOM3-SN	76	38.0%	46,716	41.0%	5.5%	148	44.0%	71,425	67.1%	3.8%
DOM4-SC	39	19.5%	39,138	34.3%	1.9%	13	3.8%	9,226	8.7%	0.9%
DOM5-SS	33	16.5%	16,465	14.4%	4.0%	29	8.7%	6,711	6.3%	2.2%
Total	200	100.0%	114,053	100.0%	3.0%	337	100.0%	106,512	100.0%	2.6%

Fuente: ELB/GRADE-CUANTO

Fuente de financiamiento para compra de tierra

	DOM1-CN	DOM2-CCS	DOM3-SN	DOM4-SC	DOM5-SS	Total
Ahorros	73%	72%	75%	63%	79%	71%
Préstamos de parientes	15%	4%	2%	24%	4%	10%
Préstamo de amigos	5%	0%	0%	1%	1%	0%
Préstamo de banco	0%	24%	20%	0%	0%	10%
Ventas de animales	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Venta de bienes	0%	0%	0%	10%	0%	3%
Otros	6%	0%	4%	2%	17%	5%
No especifica	1%	0%	0%	0%	0%	0%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Fuente: ELB/GRADE-CUANTO

Mercado financiero puede ser dinamizador del mercado... muy poca profundidad

10

Importancia de venta de tierras

	Muestra		Expansión		% de parcelas	Muestra		Expansión		% superf.
	Parcelas	%	Parcelas	%		superficie	%	superficie	%	
DOM1-CN	10	17.9%	2,322	8.7%	0.88%	26.1	14.1%	8,228	25.7%	1.5%
DOM2-CCS	10	17.9%	1,709	6.4%	1.14%	21.3	11.5%	2,674	8.4%	0.7%
DOM3-SN	16	28.6%	7,291	27.3%	0.85%	20.2	10.9%	6,030	18.9%	0.3%
DOM4-SC	11	19.6%	6,357	23.8%	0.31%	109.8	59.2%	11,640	36.4%	1.2%
DOM5-SS	9	16.1%	9,047	33.9%	2.20%	8	4.3%	3,391	10.6%	1.1%
Total	56	100.0%	26,726	100.0%	0.71%	185.4	100.0%	31,963	100.0%	0.8%

Fuente: ELB/GRADE-CUANTO

Razón por la que vendió la tierra

	DOM1-CN	DOM2-CCS	DOM3-SN	DOM4-SC	DOM5-SS	Total
Deuda	2.1%	5.5%	3.3%	0.3%	0.0%	1.5%
No podía mantenerla	28.6%	4.7%	34.2%	47.0%	1.0%	23.5%
Le ofrecieron un buen precio	0.0%	33.5%	1.8%	0.0%	0.9%	2.9%
Cubrir gastos por muerte de familia	17.3%	15.3%	8.6%	0.0%	0.0%	4.8%
Para cubrir gastos por enfermedad	24.5%	27.1%	11.3%	1.1%	0.0%	7.2%
Por pérdida de empleo	0.0%	0.0%	0.0%	1.0%	0.0%	0.2%
Otros	27.5%	13.8%	40.7%	29.3%	98.1%	54.8%
No especifica	0.0%	0.0%	0.0%	8.5%	0.0%	2.0%
Total	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Fuente: ELB/GRADE-CUANTO

11



Los mercados de arriendo y al partir aparecen con mayor importancia por el lado de la oferta (subestimación de demanda). En costa es más importante arriendo, y en sierra al partir. Importancia de arrendamiento en costa centro-sur

Demanda de arriendos y aparcería

	Muestra de ELB				Muestra expandida de parcelas				Total	% arrend	% aparcer
	Arriendos	Aparcería	Arriendos	Aparcería	Arriendos	Aparcería	Arriendos	Aparcería			
DOM1-CN	13	13.7%	13	12.5%	909	3.1%	1,581.41	4.5%	263,892	0.3%	0.6%
DOM2-CCS	36	37.9%	30	28.8%	14,645	49.9%	3,525.07	10.0%	150,385	9.7%	2.3%
DOM3-SN	4	4.2%	19	18.3%	2,288	7.8%	9,167.99	26.1%	853,425	0.3%	1.1%
DOM4-SC	12	12.6%	31	29.8%	5,087	17.3%	18,494.50	52.7%	2,061,740	0.2%	0.9%
DOM5-SS	30	31.6%	11	10.6%	6,422	21.9%	2,313.82	6.6%	411,077	1.6%	0.6%
Total	95	100.0%	104	100.0%	29,352	100.0%	35,082.80	100.0%	3,740,519	0.8%	0.9%

Fuente: ELB/GRADE-CUANTO

Oferta de arriendos y aparcería

	Muestra de ELB				Muestra expandida de parcelas				Total	% arrend	% aparcer
	Arriendos	Aparcería	Arriendos	Aparcería	Arriendos	Aparcería	Arriendos	Aparcería			
DOM1-CN	55	24.1%	15	5.1%	14,432	17.0%	5,453.63	3.2%	263,892	5.5%	2.1%
DOM2-CCS	81	35.5%	15	5.1%	26,975	31.7%	1,560.51	0.9%	150,385	17.9%	1.0%
DOM3-SN	14	6.1%	86	29.3%	5,198	6.1%	48,158.00	28.2%	853,425	0.6%	5.6%
DOM4-SC	51	22.4%	100	34.0%	33,155	39.0%	94,812.60	55.6%	2,061,740	1.6%	4.6%
DOM5-SS	27	11.8%	78	26.5%	5,258	6.2%	20,683.90	12.1%	411,077	1.3%	5.0%
Total	228	100.0%	294	100.0%	85,018	100.0%	170,669	100.0%	3,740,519	2.3%	4.6%

Fuente: ELB/GRADE-CUANTO

12



## Modelos de participación y racionamiento en mercados de tierras

13

Estimaciones de demanda de tierras en compra-venta

	Probit compra			MCO cantidad comprada			Tobit cantidad comprada			Probit racionados		
	Coef.	z	signif	Coef.	z	signif	Coef.	z	signif	Coef.	z	signif
Tamaño u.a.	0.014	3.240	**	0.035	8.460	**	0.141	5.00	**	-0.001	-0.140	
Años educación JH	0.010	0.900		0.031	3.820	**	0.161	2.10	**	0.002	0.210	
JH es varón	0.152	1.180		-0.010	-0.120		0.927	1.06		0.275	2.350	**
Edad del JH	-0.016	-4.600	**	0.000	-0.040		-0.085	-3.48	**	-0.006	-1.930	*
Tamaño de hogar	0.006	0.280		0.015	1.060		1.220	1.91	*	0.006	0.320	
Densidad titulación alta	0.159	1.670	*	0.108	1.600	*	0.096	0.71		0.013	0.150	
Precio local	0.025	0.660		-0.030	-1.120		-0.021	-0.08		-0.013	-0.390	
Mediana tamaño parcelas	-0.082	-1.580	*	-0.054	-1.530		-0.551	-1.62		-0.019	-0.390	
Costa Centro-Sur	0.281	1.690	*	0.244	2.280	**	2.429	2.21	**	0.209	1.300	
Sierra Norte	0.515	3.460	**	0.151	1.490		3.272	3.22	**	0.599	4.290	**
Sierra Centro	0.230	1.380	*	-0.156	-1.400		0.711	0.63		0.274	1.720	*
Sierra Sur	0.173	1.060		-0.030	-0.290		0.781	0.71		0.772	5.430	**
Constante	-1.322	-2.980	*	-0.010	-0.030		-9.788	-3.20	**	-1.476	-3.710	**
Observaciones	1986			Observaciones	1986		sigma	6.740	14.85	Observaciones	1849	
LR chi2(12)	70.91			F( 12, 1973)	10.26		LR chi2(12)	84.26		LR chi2(12)	62.93	
Prob > chi2	0			Prob > F	0.00		Prob > chi2	0		Prob > chi2	0	
Pseudo R2	0.069			R-squared	0.06		Pseudo R2	0.052		Pseudo R2	0.0518	
				Adj R-squared	0.05							
				Root MSE	1.40							

La menor edad del JH aparece consistentemente relacionada con una mayor demanda de tierras en el mercado.

Los más jóvenes y las mujeres aparecen más racionados en este mercado que los más viejos.

14

Estimaciones de oferta de tierras en compra-venta

	Probit vendió			MCO cantidad vendida			Tobit cantidad vendida			Probit racionados		
	Coef.	z	signif	Coef.	z	signif	Coef.	z	signif	Coef.	z	signif
Tamaño u.a.	0.002	0.360		0.002	0.340		0.026	0.28		0.001	0.180	
Años educación JH	0.026	1.670	*	0.032	2.380	**	0.585	2.22	**	0.031	2.770	**
JH es varón	0.298	1.550		0.020	0.150		4.683	1.42		-0.094	-0.840	
Edad del JH	0.005	1.140		0.001	0.200		0.087	1.09		0.006	1.610	
Tamaño de hogar	-0.004	-0.160		-0.015	-0.640		-0.878	-0.40		-0.037	-1.680	**
Densidad titulación alta	-0.102	-0.780		0.089	0.820		-0.129	-0.28		-0.100	-1.060	
Precio local	-0.023	-0.420		-0.034	-0.760		-0.652	-0.69		0.017	0.450	
Mediana tamaño parcelas	0.144	2.570	**	0.259	4.570	**	3.231	3.43	**	-0.091	-1.480	
Costa Centro-Sur	-0.066	-0.320		-0.105	-0.610		-1.447	-0.41		-0.150	-0.820	
Sierra Norte	0.236	1.190		0.129	0.780		3.994	1.17		0.472	3.100	**
Sierra Centro	0.235	1.130		0.436	2.500	**	5.659	1.63		0.297	1.860	*
Sierra Sur	0.172	0.810		0.165	0.950		3.303	0.91		0.357	2.290	**
Constante	-2.690	-4.240	**	-0.212	-0.410		-45.059	-3.81	**	-2.011	-4.470	**
Observaciones	1981			Observaciones	1981		Number of obs	1981			1864	
LR chi2(12)	16.82			F( 12, 1968)	2.81		LR chi2(12)	24.44			43	
Prob > chi2	0.1567			Prob > F	0.0008		Prob > chi2	0.0177			0	
Pseudo R2	0.0349			R-squared	0.0168		Pseudo R2	0.032			0.0435	
				Adj R-squared	0.0109							
				Root MSE	2.2656							

En la oferta, la edad no aparece como importante, si no los años de educación (pero puede haber correlación). Los más educados aparecen más racionados.

En zonas con menor fragmentación de la propiedad, hay mayor oferta de tierras en el mercado.

15

Estimaciones de demanda en mercados de arriendo y al partir

	Probit demanda arriendo			Probit demanda al partir			Probit demanda alquiler racionado		
	Coef.	z	signif	Coef.	z	signif	Coef.	z	signif
Tamaño u.a.	0.018	3.490	**	0.013	1.96	**	0.0070	1.470	
Años de educación JH	-0.001	-0.090		-0.052	-3.04	**	0.0185	1.750	*
Edad del JH	-0.014	-2.950	**	-0.016	-3.39	**	0.1146	0.970	
JH es varón	0.028	0.180		0.409	2.16	**	-0.0040	-1.210	
Tamaño de hogar	0.008	0.310		0.053	2.00	**	0.0376	1.930	**
Titulado PETT	0.113	0.870		-0.001	-0.01		0.0297	0.330	
Densidad alta	0.054	0.410		-0.183	-1.29		0.0000	1.030	
Mediana precio local	0.000	0.980		0.000	0.50		-0.0347	-0.700	
Mediana area parcelas	0.012	0.220		-0.444	-3.68	**	-0.0124	-0.090	
Costa Centro-Sur	0.626	3.500	**	0.222	0.98		-0.1359	-0.980	
Sierra Norte	-0.506	-2.090	**	-0.098	-0.50		-0.1078	-0.740	
Sierra Centro	-0.087	-0.400		0.170	0.80		0.2858	2.080	**
Sierra Sur	0.433	2.340	**	-0.128	-0.56		-1.5574	-5.280	**
Constante	-1.458	-3.650	**	-0.981	-2.31	**			
Number of obs	2017			2017			1872		
LR chi2(13)	61.4			55.04			35.74		
Prob > chi2	0			0			0.0004		
Pseudo R2	0.1021			0.097			0.033		

16




Estimaciones de oferta en mercados de arriendo y al partir

	Probit oferta arriendo			Probit oferta al partir			Probit oferta alquiler racionado		
	Coef.	z	signif	Coef.	z	signif	Coef.	z	signif
Tamaño u.a.	-0.009	-1.120		0.013	2.62	**	-0.006	-1.11	
Años de educación JH	0.032	3.040	**	0.024	2.07	**	0.033	3.42	**
Edad del JH	0.005	1.410		0.015	4.27	**	-0.072	-0.73	
JH es varón	-0.304	-2.930	**	-0.564	-5.54	**	0.005	1.60	
Tamaño de hogar	0.002	0.090		-0.087	-3.77	**	-0.006	-0.35	
Titulado PETT	0.136	1.410		-0.089	-0.86		-0.133	-1.52	
Densidad alta	-0.152	-1.510		0.012	0.11		0.081	0.87	
Mediana precio local	0.000	2.230	**	0.000	0.39		0.000	0.52	
Mediana area parcelas	0.145	3.540	**	-0.286	-3.37	**	0.063	1.48	
Costa Centro-Sur	0.270	2.240	**	-0.049	-0.23		-0.105	-0.81	
Sierra Norte	-0.552	-3.420	**	0.852	5.03	**	-0.089	-0.70	
Sierra Centro	-0.039	-0.290		0.527	2.96	**	0.209	1.67	*
Sierra Sur	-0.318	-2.090	**	0.308	1.65	*	-0.080	-0.59	
Constante	-1.721	-5.950	**	-2.039	-5.96	**	-1.623	-6.03	**
Number of obs	2004								
LR chi2(13)	113.33								
Prob > chi2	0								
Pseudo R2	0.0978								

La oferta de alquiler de tierras está asociada a dotación de mano de obra familiar (género del JH). A mayor precio local y menor fragmentación, mayor oferta de arrendamiento.

La oferta de tierras para aparcería está fuertemente influenciada por las características socio-económicas de hh's, básicamente dotación de mano de obra y tierras. La aparcería está claramente asociada a mayor fragmentación de la tierra en la localidad.


17



## Principales hallazgos

- Los agricultores más jóvenes y las mujeres JH están afectados en acceso a tierras por las fallas en mercado de tierras (racionamiento).
- La fragmentación afecta al mercado de compras y fomenta arriendos, pero sobre todo contratos al partir.

18



## Posible agenda de políticas públicas

19

## Algunos temas para políticas

- Objetivo: mejorar acceso de jóvenes (más educados) y mujeres a la tierra en escalas más apropiadas
- Qué tipos de costos de transacción hay que reducir?
- Banco de tierras, para bajar CT, especulación y fragmentación
- Ligar proyectos a mapas de competitividad
- Escala de producción y comercialización, asociatividad, financiamiento
- Importancia de mercados de arriendo/partir como forma previa a la adquisición de tierras
- Cambios legales, ¿es posible regular tamaños por ley? ¿ es necesario cambiar la legislación sobre sucesiones/herencia para la tierra?

20

**Muchas gracias  
por su atención...**

**[www.grade.org.pe](http://www.grade.org.pe)**

21

**25 Años**  
**GRADE**  
Grupo de Análisis para el Desarrollo