

UN ENFOQUE DE LA PRIVATIZACION DE LAS TIERRAS AGRICOLAS: EL CASO DE CROACIA (*)

Por
Dr. STJEPAN TANIC (**)

I. INTRODUCCION

La transición de la economía socialista a la economía de mercado en los antiguos países socialistas puede ser un proceso difícil y doloroso. Junto a los problemas psicológicos y de organización que implica la implantación y la asimilación de un sistema y unas instituciones democráticas, muchos de esos países deben afrontar una grave situación económica, y algunos, como Croacia, incluso la guerra. La reintroducción de la propiedad privada de los medios de producción es una de las cuestiones más importantes para que la economía de mercado de dichos países funcione de manera eficaz.

Aunque la propiedad privada nunca llegó a desaparecer por completo en Croacia durante el régimen comunista, se vio continuamente limitada y desalentada. El hecho de haber sobrevivido en unas circunstancias tan adversas puede convertirla ahora en el núcleo de la iniciativa empresarial en Croacia. Desde la segunda Guerra Mundial, la propiedad pública ha pasado por varias fases. En un primer momento, se constituyó como propiedad del Estado mediante nacionalizaciones y expropiaciones, transformándose, a partir de 1953, en

(*) Este trabajo ha sido financiado por el Ministerio de Agricultura, Silvicultura y Recursos Hídricos de la República de Croacia. No obstante, las opiniones expresadas en él son responsabilidad del autor y no reflejan necesariamente la posición del Ministerio.

(**) Instituto de Economía Agraria, Facultad de Agronomía, Universidad de Zagreb.
- Revista de Estudios Agro-Sociales. Núm. 166 (octubre-diciembre 1993).

propiedad social (1). La mayor parte de esta propiedad, integrada por el capital inicial y las inversiones posteriores, está siendo privatizada, a excepción de los ferrocarriles, el sistema de producción y distribución de electricidad, los servicios públicos y otros sectores similares. El principio básico del modelo de privatización adoptado consiste en vender la mitad del valor estimado de la propiedad a los empleados y otros trabajadores y ciudadanos en activo o jubilados con un descuento, mientras que la otra mitad se vende sin descuento. El proceso está en marcha, y algunas empresas privadas han pagado ya dividendos a sus accionistas.

Como en muchos otros casos, los nuevos procesos y tecnologías suelen introducirse en la agricultura con cierto retraso respecto a otros sectores de la economía, y así está sucediendo con la privatización en la agricultura croata. Los principales obstáculos a la aceleración de este proceso son los problemas jurídicos y la cuestión de la determinación del valor de la tierra. Puesto que la tierra es el principal medio de producción de la agricultura y debido a su perdurabilidad, inamovilidad y perpetuidad, constituye también una muestra de riqueza individual o social. Por esta razón, la privatización de las tierras agrícolas puede tener consecuencias a largo plazo (tanto positivas como negativas) en mayor medida que la de otros medios de producción.

II. FORMACION DEL FONDO DE TIERRAS ESTATALES

Por lo que respecta a la propiedad de las tierras agrícolas, actualmente se dividen entre los propietarios privados y el Estado. Las tierras propiedad del Estado, cuyo origen es muy diverso, son las que están siendo privatizadas.

Tras la segunda Guerra Mundial, con la reforma agraria de 1945, se confiscaron y nacionalizaron las grandes fincas privadas, las propiedades de la Iglesia y de los bancos y las tierras de ciudadanos ale-

(1) La propiedad social fue declarada como propiedad de todos los miembros de la sociedad, teniendo los empleados de cada empresa concreta el derecho y la obligación de dirigirla y administrarla de la mejor manera en beneficio de la empresa y de la sociedad en general.

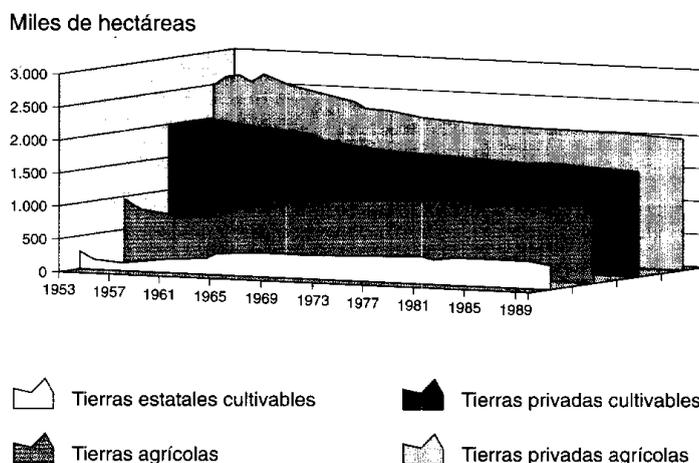
manes que habían huido de Yugoslavia. Aquellas fincas fueron el núcleo de las actuales explotaciones estatales y de los complejos agrocomerciales. Por otra parte, el tamaño máximo permitido de las explotaciones familiares se redujo a entre 25 y 35 hectáreas de tierras cultivables y 45 hectáreas de superficie total. El número de fincas afectadas por la reforma en Croacia fue de 3.833, de las cuales 630 eran explotaciones privadas. Aproximadamente la mitad de este fondo de tierras fue repartido entre campesinos sin tierra y colonos de guerra a través de programas de reasentamiento.

La colectivización forzosa siguiendo el modelo soviético, aunque dejó de practicarse tras el conflicto con la antigua Unión Soviética a finales de los años cincuenta, contribuyó también a aumentar la cantidad de tierras de propiedad social, ya que algunas cooperativas se transformaron en empresas sociales típicas, siendo posteriormente integradas en grandes complejos agrocomerciales.

Muchos de los antiguos propietarios de estas tierras siguen vivos o tienen herederos (gráfico 1).

GRAFICO 1

**SUPERFICIE DE LAS TIERRAS AGRICOLAS
Y DE LAS TIERRAS CULTIVABLES EN CROACIA**



A finales de los años cincuenta y comienzos de los sesenta, se destinó un volumen considerable de inversiones públicas a la compra de tierras a sus propietarios privados con el fin de incrementar la importancia del sector social. Durante los años setenta, se realizaron grandes inversiones en la puesta en cultivo y la mejora del suelo de tierras pantanosas y de baja calidad de propiedad social.

Tras la independencia de Croacia, en 1991, el Parlamento aprobó una nueva ley de tierras agrícolas que califica de tierras estatales todas las de propiedad social. De este modo, el Estado es ahora el propietario de todas las tierras públicas, poseyendo el 37,15 por ciento de las tierras agrícolas y el 23,92 por ciento de las tierras cultivables (cuadro 1).

III. POSIBLES MODALIDADES DE PRIVATIZACION DE LA TIERRA

La ley de tierras agrícolas de 1991 prevé la privatización de todas las tierras estatales. En consecuencia, debe determinarse la forma de hacerlo. Si se tiene presente la simplicidad de las modali-

Cuadro 1

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y TIPOS DE EXPLOTACION DE LAS TIERRAS AGRICOLAS

a	Propiedad privada	Propiedad estatal	Total	Proporción privadas		Proporción estatales		Total %
	ha	ha		(1/3)	%	(2/3)	%	
	1	2	3	4	5	6	7	8
Tierras de labor	1.132.728	406.207	1.538.935	73,60	55,10	26,40	33,43	47,05
Huertos	546	616	1.162	46,99	0,03	53,01	0,05	0,04
Plantaciones frutales	55.660	6.365	62.025	89,74	2,71	10,26	0,52	1,90
Olivares	10.909	1.437	12.346	88,36	0,53	11,64	0,12	0,38
Viñas	65.165	8.354	73.519	88,64	3,17	11,36	0,69	2,25
Prados	352.614	85.573	438.187	80,47	17,15	19,53	7,04	13,40
Tierras cultivables	1.617.622	508.552	2.126.174	76,08	78,69	23,92	41,85	65,00
Pastizales	436.544	685.789	1.122.333	38,90	21,24	61,10	56,43	34,31
Tierras pantanosas	1.502	20.875	22.377	6,71	0,07	93,29	1,72	0,68
Tierras agrícolas	2.055.668	1.215.216	3.270.884	62,85	100,00	37,15	100,00	100,00

Fuente: Instituto Geodésico de la República de Croacia, 1989.

dades no democráticas y muchas veces forzosas de formación del caudal de tierras estatales, es evidente que el proceso inverso, si ha de ser democrático y equitativo para todas las partes interesadas, no va a ser tan simple.

En los casos en los que sea posible identificar a los anteriores propietarios, el modo más sencillo de llevar a cabo la privatización es devolverles las fincas, suponiendo que: a) deseen recuperarlas, b) no se haya producido ningún cambio en el tipo de explotación de la tierra, y c) no se hayan producido un deterioro ni una mejora de la fertilidad del suelo y de las características de explotación de la tierra. En muchos casos, no se cumplen todos estos requisitos. Suponiendo que se cumpla el primero de ellos, es decir, que el anterior propietario desee recuperar las tierras, no sería posible la devolución en el caso de que se hubieran construido sobre ellas fábricas, carreteras o cualquier otra instalación. En cuanto al tercer requisito, la mejora del suelo, la puesta en cultivo y la concentración parcelaria han transformado las características tecnológicas y económicas de las tierras, en la mayoría de los casos para mejor. Hay al menos dos razones para no fraccionar grandes fincas en otras más pequeñas y devolvérselas a sus anteriores propietarios. Es sabido que los gastos de explotación de las fincas grandes son menores, por lo cual su fragmentación provocaría inevitablemente un descenso de la productividad y, en consecuencia, un incremento de los costes y de los precios. Por otra parte, las inversiones realizadas en la mejora de la tierra han sido financiadas, a través del Estado, por toda la sociedad. Por consiguiente, no sería justo que tan sólo una parte de la sociedad se beneficie de ellas.

Una solución posible a este dilema consiste en vender las tierras a empresarios interesados o arrendarla y utilizar los fondos obtenidos para indemnizar a los antiguos propietarios. La materialización de este enfoque nos llevaría al problema de la determinación de los valores y los precios de la tierra. Si hubiera un mercado de tierras consolidado, esto no supondría ningún problema grave, y sería relativamente fácil determinar los precios mediante tasaciones y por el juego de la oferta y la demanda. Pero es evidente que, a corto plazo, la colocación en el mercado de una gran cantidad de tierras produciría una fuerte reducción de los precios, ofreciendo a los inversores

una oportunidad inmerecida de incrementar su riqueza individual a largo plazo. Por esta razón, el Estado, para preservar la riqueza social acumulada en las tierras, debe fijar precios mínimos de venta, lo que nos lleva a la cuestión de determinar los precios y valores de la tierra de manera realista.

Debe subrayarse que, debido a la naturaleza del sistema económico anterior, no existía un mercado de tierras agrícolas. Las transmisiones entre particulares se realizaban mediante negociación directa, pero los precios declarados solían ser inferiores a los reales debido a los elevados impuestos existentes. Las transmisiones de tierras en el sector social eran meramente formales, ya que uno de los postulados básicos de la teoría económica marxista es que la tierra es un don de la naturaleza y, por consiguiente, no debe tener un valor comercial. Las indemnizaciones por la adquisición de tierras al sector privado solían estar infravaloradas, ya que no tenían en cuenta la vida útil de la tierra como activo, el valor temporal del dinero y otros componentes de los precios de la tierra.

IV. DETERMINACION DEL VALOR DE LAS TIERRAS ESTATALES

Teniendo presentes todos los factores mencionados y la situación actual, la propuesta que formulamos consisten en fijar los precios mínimos de venta de las tierras agrícolas sobre la base de los ingresos de la explotación agrícola, los usos alternativos (de oportunidad) y las inversiones de capital no amortizable.

La determinación del valor de la tierra para su explotación agrícola se basa en el modelo de crecimiento del stock de un activo con una vida útil indefinida:

$$V_0 = \frac{R_0(1+g)}{k-g} \quad [1]$$

donde V_0 representa el valor actual, R_0 el beneficio neto de la explotación agrícola, g la tasa de crecimiento esperada y k la tasa de des-

cuento. Dado que la inflación en Croacia es muy elevada, proponemos que el beneficio neto y, por consiguiente, el valor de la tierra se expresen en alguna moneda estable, reduciendo así al mínimo el efecto de la inflación.

Puesto que en la tasa de crecimiento y la de descuento dependen básicamente de la política económica y de las condiciones económicas en conjunto, el principal problema consiste en determinar el beneficio neto de la explotación agrícola de la tierra. Obviamente, puede hacerse una evaluación caso por caso. Pero teniendo en cuenta el volumen de datos a manejar y la intención de completar todo el proceso tan pronto como sea posible, este enfoque podría complicar el mecanismo y retrasar el proceso de privatización. Es necesario encontrar alguna otra *estimación* del beneficio neto. Nuestra propuesta es que se estime el beneficio neto (2) de la explotación agrícola de la tierra a partir de los ingresos totales, teniendo en cuenta que el beneficio neto es una fracción de los ingresos totales determinada por la tasa corriente de rentabilidad anual, de forma que:

$$R_o = TR \left(1 - \frac{1}{1+r}\right) \quad [2]$$

donde TR representa los ingresos totales y r es la tasa corriente de rentabilidad anual. Esta tasa puede ser fijada por el Gobierno basándose en la tasa media de rentabilidad de la economía, de la agricultura o cualquier otra cosa, en función de los objetivos de su política.

Esto nos lleva a la cuestión de estimar los ingresos totales. Puesto que éstos dependen de los precios agrícolas y de los rendimientos de la tierra, que, a su vez, dependen de la diferente fertilidad en cada caso, el procedimiento de estimación debe tomar en cuenta tales diferencias. Los precios de los productos agrícolas recibidos por los agricultores en Croacia han registrado frecuentes

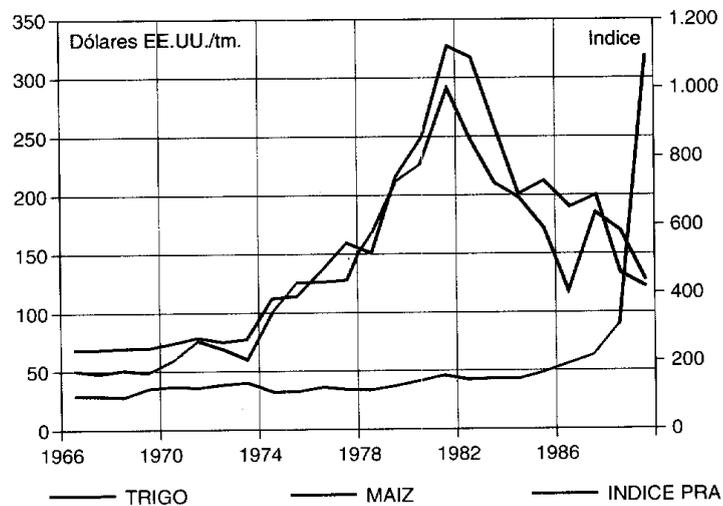
(2) Se entiende por beneficio neto la cantidad restante una vez deducidos de los ingresos totales (igual al precio unitario por la cantidad producida) todos los costes de producción: consumos intermedios, mano de obra, amortizaciones, impuestos e intereses del capital tomado a crédito.

variaciones (gráfico 2). Además, entre 1978 y 1984, fueron considerablemente superiores a los precios medios mundiales, como se pone de manifiesto en el caso de los dos productos más importantes, el trigo y el maíz. Por esta razón, nuestra propuesta es que los precios utilizados en la estimación de los ingresos totales sean los precios registrados de 1985 a 1989. Aunque siguen estando por encima de los precios mundiales, muestran una tendencia a disminuir acorde con la tendencia de los precios mundiales y la productividad de la agricultura croata.

Por lo que respecta a los rendimientos, que representan uno de los factores determinantes de los ingresos totales, el problema es mucho más complejo, pues no sólo existen variaciones a lo largo del tiempo, sino también variaciones dependiendo de la fertilidad del suelo en las diferentes regiones productivas. Puesto que, por regla general, los precios no varían mucho de unas regiones a otras, el factor del rendimiento debe reflejar también las circunstancias económicas que afecta a los costes de producción, como la distancia de las

GRAFICO 2

**PRECIOS RECIBIDOS POR LOS AGRICULTORES (PRA)
Y PRECIOS DEL TRIGO Y EL MAIZ**



fincas con respecto a los núcleos de población, la calidad de las carreteras, las posibilidades de cultivo mecanizado, la distancia al mercado, etc.

Otro problema lo constituyen las diferentes estructuras de cultivos, que dependen de las circunstancias económicas y naturales de cada una de las regiones o zonas. Para resolverlo se ha estimado al valor medio ponderado de la producción por hectárea en cada municipio, que es la unidad básica con fuentes de información fiables, mediante la siguiente fórmula basada en la estructura de cultivos y en los rendimientos.

$$VP_0 = \frac{\sum_{i=1}^m q_i p_i \frac{a_i}{A}}{A} \quad [3]$$

en la que VP_0 es el valor promedio de la producción por hectárea, q_i es el rendimiento del producto i , p_i es el precio unitario del producto i , a_i es la superficie de cultivo de i , A es la superficie total de cultivo del municipio y m es el número de productos cultivados en el municipio. Los parámetros del segundo miembro de la ecuación [3] son promedios quinquenales ponderados entre 1985 y 1989.

Además de la variabilidad regional del valor de la producción que refleja la ecuación [3], existen diferencias en la producción y en las características económicas de diferentes fincas dentro de un mismo municipio. Para tomar en consideración estas variaciones, se han utilizado los datos del catastro sobre categorías de tierras y rentas catastrales, con el fin de corregir el valor promedio de la producción en función de los tipos de explotación del catastro y categorías de suelo (3). Así, los ingresos totales del tipo de tierras integrado por las tierras de labor, los prados y los pastizales, TR'_i , se estima como sigue:

(3) Todas las tierras agrícolas de Croacia están clasificadas por municipios según su uso productivo (tierras de labor, plantaciones, prados, etc; véase el cuadro 1) en ocho categorías en función de las características naturales y económicas y las posibilidades de producción, siendo la categoría I la mejor y la categoría VIII la peor. Además, se fija con fines tributarios para el sector privado una renta catastral para cada categoría y tipo de explotación.

$$TR_i^P = VP_0 \frac{Y_i^P}{y_0^P} \quad [4]$$

$$y_0^P = \frac{\sum_{i=1}^s c_i y_i^P}{C} \quad [5]$$

donde y_i^P representa la renta catastral de la categoría i , y_0^P la renta catastral promedio de las diferentes categorías de tierras, c_i la superficie existente de cada categoría de tierras y C la superficie total de tierras dedicadas al respectivo tipo de uso de la tierra.

Dadas las características específicas de las tierras pantanosas, no es posible determinar en ese caso el valor comercial de la producción. Nuestra propuesta es calcularlo indirectamente estimando los ingresos totales de las tierras de labor de todas las categorías del municipio por el mismo procedimiento ya explicado. El resultado obtenido de este modo se multiplica por el coeficiente de renta catastral de las tierras pantanosas y_i^M de la respectiva categoría catastral y se divide por la renta catastral de cada categoría específica de tierras de cultivo, y_i^P :

$$TR_i^M = TR_i^P \frac{y_i^M}{y_i^P} \quad [6]$$

donde TR_i^M representa los ingresos totales estimados de las tierras pantanosas de la categoría i . Los ingresos totales calculados para un tipo y categoría de tierra se sustituye en la ecuación [2], lo que permite estimar el beneficio neto de una finca concreta inscrita en el catastro. Sustituyendo el valor obtenido en la ecuación [1], se obtiene el valor de la tierra destinada a la producción agrícola.

Sin embargo, hoy en día las tierras agrícolas no siempre tienen un coste de oportunidad nulo (Phipps 1985, p. 424). Por consiguiente, el precio de la tierra debe contener también un componente que represente el valor de los posibles usos alternativos que sean más rentables. Este componente del precio puede calcularse utilizando la

ecuación [1] suponiendo que se conozca o pueda estimarse el beneficio neto del uso alternativo. Esto sucede muy raramente, ya que existe un gran número de formas de uso de la tierra alternativas impredecibles. Nuestra propuesta al respecto es que el componente del precio que representa el uso alternativo, V_a , se estime como la diferencia entre el valor estimado del uso alternativo (4) V_a^* (vivienda, carreteras, etc.) y el valor estimado mediante la ecuación [1]:

$$V_a = V_a^* - V_0 \quad [7]$$

Además de los dos componentes mencionados de los precios y valores de la tierra, esto es, del beneficio neto de la explotación agrícola y de los ingresos alternativos, en algunos casos podría haber un tercer elemento, constituido por el valor no amortizado de las inversiones realizadas en la mejora de las tierras, o, como sucede en el caso de las plantaciones frutales y de las viñas, el valor no amortizado de la propia plantación. En estos casos, el valor de la tierra debe incrementarse en una cuantía equivalente al valor acumulado no amortizado de dichas inversiones. Estos datos pueden obtenerse fácilmente del sistema contable normalizado obligatorio para todas las explotaciones agrícolas de propiedad estatal. Junto a ello, dado que el cálculo del beneficio neto se efectúa básicamente deduciendo todos los costes de producción, que comprenden también los costes de amortización acumulados, esta cantidad debe incrementarse en el valor presente de la rentabilidad de dichos costes, ya que el vendedor, en este caso un Estado, habrá incurrido en un coste de oportunidad derivado de la imposibilidad de dedicar dichos gastos a otros fines.

De ahí que el valor que debe añadirse en concepto de inversiones no amortizadas (coste de oportunidad no amortizado) pueda estimarse de la siguiente manera:

$$V_{dj} = D_j + \sum_{i=j}^N \frac{dr}{(1+k)^{(i-j)}} \quad [8]$$

(4) Esta propuesta se basa en la existencia de procedimientos legales y administrativos y de normas municipales en materia de ordenación del territorio que establecen la manera de fijar el valor de una finca concreta para un uso alternativo específico.

donde V_{dj} representa el coste de oportunidad no amortizado en el año j , D_j representa el valor acumulado no amortizado de las inversiones en el año j , d es el coste anual de amortización de la inversión y n es el número de años pendientes para amortizar por completo la inversión.

Dado que las inversiones en plantaciones tienen una vida económica limitada y la tierra no, es necesario separar la parte del valor imputable a la propia tierra de la plantación, V_0^o . Esto puede hacerse deduciendo el valor total de la inversión, D_0^o , y el valor presente de la rentabilidad de los costes de amortización durante la vida de la inversión del valor total de la plantación, V_7^o , estimado en las ecuaciones [1] y [2].

$$V_0^o = V_0^T - (D_0^o + \sum_{i=1}^N \frac{dr}{(1+k)^i}) \quad [9]$$

El cálculo de V_7^o debe basarse en los ingresos totales, TR , estimados como el producto de los precios medios de 1985 a 1989 por los rendimientos medios durante toda la vida de la plantación utilizados en el proyecto de inversión de la plantación (5).

Tomando en cuenta todos los factores mencionados, el valor total de una finca específica de un tipo concreto sujeta a privatización y, por ende, su precio de venta, puede estimarse sustituyendo los valores correspondientes de las ecuaciones 1, 8 y 9 en la ecuación:

$$V = V_0 + V_a + V_{dj} \quad [10]$$

V. ALGUNOS RESULTADOS EMPIRICOS

Utilizando la técnica de estimación propuesta, se han realizado algunos cálculos de las muestras. Con los datos del municipio de Slavonski Brod, se han obtenido las estimaciones presentadas en el

(5) Sabido es que los rendimientos de los cultivos permanentes varían a lo largo de la vida de la plantación. Si se utilizan para los cálculos los rendimientos reales de los años con rendimientos inferiores a la media, disminuiría el componente del precio de la plantación constituido por el valor de la tierra, y viceversa.

cuadro 2: el valor medio de la producción por hectárea V_0 en dicho municipio es de 1.090 DM (marcos alemanes). En los cálculos, se han utilizado una tasa de descuento del 8 por ciento, una tasa de crecimiento del 3 por ciento y una tasa de rentabilidad del 10 por ciento. Partiendo de los precios estimados de las tierras de labor, el valor de una hectárea de tierras pantanosas es de 84 marcos alemanes.

La verificación del procedimiento de estimación en el caso de las plantaciones frutales y de otro tipo se lleva a cabo utilizando una plantación de manzanos con un valor de la inversión de 35.000 marcos alemanes por hectárea y una vida útil proyectada de 20 años. El rendimiento medio proyectado es de 30,06 tm/ha, y el precio de las manzanas de 0,72 marcos alemanes por kilogramo. La tasa de crecimiento, la tasa de descuento y la tasa de rentabilidad utilizadas son, respectivamente, del 2 por ciento, 7 por ciento y 10 por ciento anuales. El valor de este tipo de plantación varía entre 39.132 marcos alemanes por hectárea en el primer año y 2.148 marcos alemanes por hectárea en el vigesimoprimer año, siendo esta última cifra el valor de la tierra por sí sola (gráfico 3).

VI. CONCLUSIONES

Desde la perspectiva de la política agraria, el aspecto más importante al utilizar el procedimiento de estimación propuesto consistirá en la elección de las tasas de crecimiento, descuento y rentabilidad adecuadas. Partiendo de la hipótesis de que los beneficios anuales

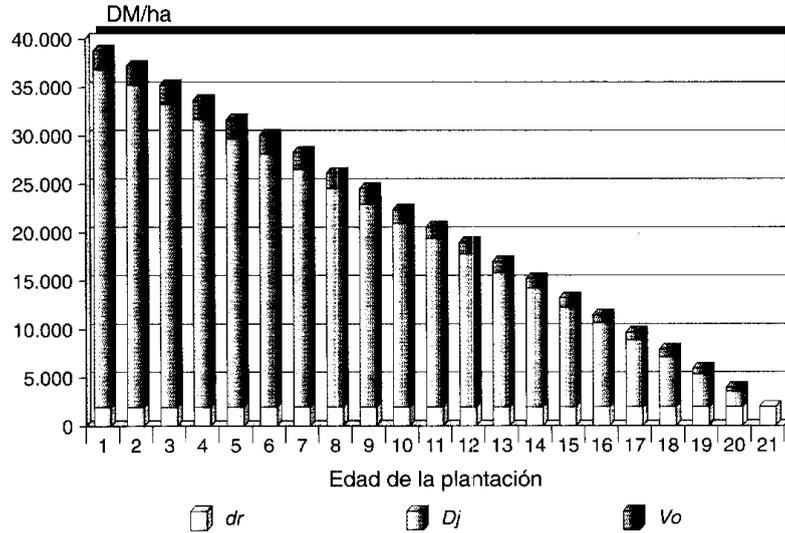
Cuadro 2

PARAMETROS Y ESTIMACIONES DEL VALOR DE LAS TIERRAS DE LABOR
EN EL MUNICIPIO DE SLAVONSKI BROD

Categoría catastral de tierras de labor	Superficie ha	Renta catastral HRD/ha	Ingresos totales Dm/ha	Beneficio neto DM/ha	Valor de la tierra DM/ha
I	855	424.480	1.949	117	3.315
II	3.674	356.700	1.638	149	2.786
III	10.844	299.630	1.376	125	2.340
IV	16.015	238.990	1.097	100	1.867
V	11.817	192.610	884	80	1.504
VI	5.312	153.370	704	64	1.198
VII	1.832	99.870	459	42	780
VIII	393	49.930	229	21	390

GRAFICO 3

VALOR DE LA PLANTACION DE FRUTALES



totales de la producción agrícola son de 2.000 marcos alemanes anuales en el caso de las tierras de labor de la primera categoría, el precio de una hectárea oscila entre 1.235 DM si $g = 0$ por ciento, $k = 12$ por ciento y $r = 8$ por ciento y 31.729 DM si $g = 4$ por ciento, $k = 5$ por ciento y $r = 18$ por ciento. Aun cuando es muy poco probable que pueda conseguirse una tasa de crecimiento del 4 por ciento y una tasa corriente de rentabilidad anual del 18 por ciento a largo plazo, incluso una tasa de crecimiento y una tasa corriente de rentabilidad moderadas producen precios bastante elevados. Esta circunstancia podría retrasar el proceso de privatización, de modo que es muy probable que el Gobierno deba fijar tasas más bajas para acelerarlo. Obviamente, esto ofrecería a los inversores la oportunidad de obtener cuantiosas plusvalías, pero en una situación como la actual, con graves dificultades en la economía y en la agricultura como consecuencia de la guerra, tal actitud podría estar justificada por los posibles efectos positivos indirectos a nivel nacional. Otra posibilidad consiste en arrendar la tierra u otorgar licencias de explotación a

empresarios nacionales o extranjeros, opción que ya cuenta con fundamento legal.

Con independencia del enfoque o la combinación de enfoques que se adopte finalmente, uno de los principales problemas lo constituirá la determinación del valor de la tierra, presentado el presente trabajo un posible procedimiento para ello.

BIBLIOGRAFIA

BROOKS, K. (1991). Price adjustment and land valuation in the soviet agricultural reform: A view using Lithuanian farm data, *European Review of Agricultural Economics*, 18-1, 19-36.

MELICHAR, E. (1979). Capital Gains versus Current Income in the Farming Sector, *American Journal of Agricultural Economics*, 61(5) 1.085-1.092.

PHIPPS, T. T. (1985). Land prices and farm based returns, *American Journal of Agricultural Economics*, 66(4). 422-429.

ROBINSON, L. J. y BURGHARDT, W. G. (1983). *Five principles for building present value models and their application to maximum (minimum) bid (sell) price models for land*, Agricultural Economics Report, Department of Agricultural Economics, Michigan State University, n.º 442.

USEPJARA, A. (1975). Yugoslav Agriculture from 1945 to 1956, *Development of Agriculture in Socialist Yugoslavia*, Yugoslav FAO Committee, 30-41.

– (1991). *Ley de tierras agrícolas de la República de Croacia*.

– (1981). *Código de normas de clasificación catastral de la tierra de la República de Croacia*.

RESUMEN

El proceso de transición de una economía de planificación central a una economía de mercado es difícil, siendo uno de los principales problemas la privatización de la propiedad del Estado. La privatización en la agricultura croata es más compleja que en otros sectores de la economía, debido a las particularidades de la tierra, principal medio de producción y bien de capital en este sector. Este trabajo describe las circunstancias específicas y las diversas modalidades de formación del fondo de tierras estatales, proponiendo un método de cálculo del precio mínimo de venta de las tierras agrícolas estatales adecuado a las características específicas de Croacia. El precio de la tierra propuesto se basa en el beneficio neto de la explotación de las tierras agrícolas, en el valor de los usos alternativos y en la cuantía de las inversiones no amortizadas. Asimismo, se proponen alternativas adecuadas en función de las características específicas de los diferentes tipos de explotación de las tierras agrícolas.

PALABRAS CLAVE: privatización, tierras agrícolas estatales, precios de la tierra.

RESUME

Le processus de transition de l'économie dirigée à l'économie de marché présente de nombreux problèmes, dont l'un des plus importants est la privatisation de la propriété d'Etat. La privatisation dans l'agriculture croate est très complexe par rapport aux autres secteurs d'économie, à cause des spécificités liées aux biens fonciers en tant que ressources principales de production. Cet article décrit les circonstances particulières et les modalités de formation du fonds d'Etat, tenant compte des spécificités de la Croatie. Le prix des terrains est fondé sur la recette nette de l'exploitation agricole, sur la valeur de l'exploitation alternative et sur les placements non amortis. Des variantes sont proposées en fonction des particularités des modes d'exploitation.

SUMMARY

Transition process from centrally planned to market economy is difficult and a particular problem is privatisation of state property. Privatisation in Croatian agriculture is more complex regarding the other sectors of the economy due to the specific characteristics of land that is the principal production resource and capital item. The paper presents specific circumstances and modes of state land fund formation, with the proposal of minimum sell price of state agricultural land calculation in compliance with specific characteristics of Croatia. Price of land is based on the net return from agricultural land use, value of the alternative use and non depreciated investments. In accordance with the specific characteristics of particular agricultural land use adequate alternatives are proposed.
