

VALORACION AGRICOLA

I.-VALORACION DE TIERRAS RURALES

POR EL ING. EMILIO GUTIERREZ AYALA

DEL BANCO NACIONAL DE CREDITO AGRICOLA, S. A.

El sistema de valuar tierras rurales que se describirá ha sido frecuentemente designado "Sistema Americano de Valoración Rural", y tuvo su origen en los Estados Unidos del Norte, auspiciado por un grupo de técnicos de todo su territorio. Se ha hecho hincapié en la palabra *sistema*, por no conocer un método previo de valoración rural que haya sido practicado en aquel país, no obstante los millones de avalúos de granjas realizados, y los miles de millones de dólares que se han invertido basándose en las valoraciones ejecutadas.

Este método de valuar tierras está todavía en su período evolutivo, pero su aplicación ha recibido amplia acogida. El rápido interés que ha despertado proviene de los canadienses. Organizaciones de aquel Dominio, después de enviar representantes a la Escuela de Valoración Norteamericana, dirigida el último año por la Sociedad Americana de Administradores de Granjas, pidieron que se les explicara el método en una gran conferencia de representantes en Winnipeg, durante el mes de mayo de 1943. En la conferencia del Canadá hubo representantes de las principales compañías de seguros, ferrocarriles, sociedades de colonización y funcionarios públicos. Además se dieron amplias explicaciones sobre el método, a los miembros de la Michigan Real State Association.

El Appraisal Sub-Committee of The National Joint Committee on Rural Credits, Norteamericano (Sub-Comité de Valoración de la Comisión Nacional Unida de Crédito Rural), después de maduras deliberaciones, el 2 de febrero de 1934, hizo circular un informe preliminar que ha servido de base y guía a este sistema de valoración. Dicho informe fué redactado y aprobado por repre-

sentantes de las siguientes instituciones: Farm Life Conference, The American Life Convention, Federal Lands Banks, Joint Stock Land Banks, The American Society of Farm Managers, American Farm Economic Association, American Agricultural Editors Association, The American Farm Bureau Federation and The National Granges.

El sistema de valoración que se bosquejará, ha sufrido la severa prueba de meses de uso en Estados Unidos y el Canadá. Ha resultado práctico, y los administradores no han escatimado elogios para él, manifestando que, por primera vez, obtienen avalúos que llenan eficazmente sus necesidades.

CLASIFICACION DE TIERRAS

Para ayudar a los valuadores se están formando manuales que contienen las tierras catalogadas, con cada tipo de ellas descrito y reseñado en una hoja tipo. El manual de tierras de Iowa para valuadores, formado por la Banker's Life Company, consiste en un volumen de 680 páginas, en el que los 265 tipos de tierras del Estado han sido catalogados y descritos. El manual de Indiana, de la Compañía de Seguros sobre la Vida "Aetna", contiene descritos aproximadamente 574 tipos de tierra y 286 tipos reconocidos en forma de tablas. En estos manuales también está incluido el precio y rendimiento de cada cosecha para cada Distrito del Estado. Manuales análogos se han formado para Illinois, Ohio, Oklahoma y Texas.

En México, podemos aprovechar para estos trabajos los levantamientos agrológicos que ha hecho y continúa ejecutando la Comisión Nacional de Irrigación, por medio de los técnicos de la Dirección de Agrología, sobre todo, en los Distritos de Riego.

Una exacta valoración no puede efectuarse sin el conocimiento preciso de las tierras, las que deben ser descritas con exactitud y clasificadas correctamente.

La experiencia demuestra que con ayuda de esas claves y tablas tipo, por lo menos un 90% de identificación exacta de ellas pueden obtener los valuadores convenientemente instruídos, aun cuando no sean peritos en Agrología.

Bajo la Dirección del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos, los Estados están fijando los valores de sus tierras, tomando como base la escala de 1 a 10. Las tierras número 1 son consideradas como las mejores y las número 10, como las más pobres. En el ejemplo del cuadro número 1 podrá verse que se hace uso efectivo de esa escala de clasificación, aun cuando en este caso la clasificación va del 1 al 4, de acuerdo con las especificaciones dadas por la Comisión Nacional de Irrigación, en el Informe Agroeconómico Definitivo del Distrito de Riego en El Rodeo, Mor., ejecutado en 1938, por el ingeniero Alfonso Ochoa.

En esta parte del Informe, el valuador debe copiar directamente de las hojas tipo o de los estudios agrológicos, en el caso de México, la descripción de las tierras identificadas. Así queda registrada la exacta descripción de ellas, tal como ha sido preparada por las mejores autoridades de la materia en el país.

En el esqueleto del avalúo, el tasador debe decir también hasta qué grado hay diferencia entre los verdaderos tipos y las tierras de una granja dada.

En el ejemplo, las tierras están clasificadas de 1 a 4, con un promedio para la finca de 1.67, lo que colocaría a la propiedad, en su conjunto, realmente dentro de los límites de los terrenos utilizables en cultivos.

PARTES COMPONENTES DEL VALOR BASICO

En el Sistema, se reconoce que el valor proviene de tres fuentes: ganancias, ubicación y uso doméstico.

Estos factores combinados producen el *valor básico*, el que, según lo define el Comité de Valuadores de la Comisión Nacional Unida de Crédito Rural de los Estados Uni-

dos, es el valor de una propiedad derivada de esos elementos económicos.

Si se desea un valor especial, el *valor básico* debe determinarse primero, y después ajustarlo o modificarlo para obtener el valor que se quiera, de acuerdo con los fines especiales que se persigan. Tal es el caso del valor de expropiación, valor gravable para la fijación de impuestos, valor de venta, etc.

La mayor parte de los avalúos se dan por terminados cuando el valor básico se ha obtenido. Debe hacerse hincapié en que los valores especiales no se pueden averiguar sino después de que el valor básico se ha determinado.

El valor básico de la granja de 53 Ha., que se ha mencionado, se formó, según puede observarse, en el cuadro número 3.

EJEMPLO

Debe notarse desde luego, que el valor de capitalización de la granja se determina usando un operador tipo y un plan de siembra tipo. La exactitud de esta parte del trabajo de valoración depende, en gran parte, de seguir estrictamente el rendimiento tipo, la administración tipo y los planes tipos de siembra. El valuador no debe tener en cuenta la buena o mala administración que actualmente tiene la granja, evitando así que los resultados se deformen. No debe olvidarse que no se trata de calificar al dueño o al administrador de la granja, sino de la valoración física de ésta.

Los rendimientos de las cosechas adoptados en el informe son escogidos por el valuador, después de verificar la actual productividad de la granja y después de revisar el promedio de rendimientos obtenidos en el distrito donde está operando. Esta última información es proporcionada en los Estados Unidos del Norte, por la Oficina correspondiente y forma parte del manual antes mencionado.

El precio de la caña, maíz, arroz y demás productos, se basará en el promedio obtenido de los últimos cinco o diez años para el distrito donde la granja está situada. Estos datos, en Estados Unidos, los distribuye la Oficina correspondiente, por medio de los manuales, y el valuador debe hacer uso del precio que se ha señalado como el promedio,

que es el pagado a los productores por un cierto período de años, en el distrito de donde son los datos.

La participación del propietario se determina sobre la base de una renta, sin tener en cuenta si la granja está arrendada o no. Acciones o participaciones de rentas tipos son los que se usan. En este caso, la entrada bruta del dueño sería de \$ 11,767.50.

El valuador determina los hechos mostrados en la primera parte del cuadro número 3, no precisamente teniendo en cuenta los cultivos que hay en la finca cuando se ejecuta el avalúo, sino considerando el uso típico que de tiempo atrás se ha hecho de tierras análogas, en la comarca. Por ejemplo: Supongamos que el agricultor tiene la mitad de su tierra sembrada de caña y la otra mitad de arroz, y opera en una región donde la mayor parte de los agricultores siguen el plan siguiente: la mitad, de caña; una cuarta parte, de arroz, y otra cuarta parte, de cacahuate.

Es evidente que el ingreso del primer plan será mayor que el del segundo. Sin embargo, el valuador debe considerar las siembras y rendimientos típicos de la comarca y prever, en forma razonable, una administración tipo.

En los egresos se usará el importe actual de los impuestos anuales, si no son anormales en la época del avalúo.

El método seguido en la determinación de las contribuciones o impuestos especiales ha sido cuidadosamente ejecutado, pero requiere una excesiva exposición intentar incluir aquí algún informe. Otros gastos deben comprender todos los artículos y servicios que un propietario tendría que pagar para recibir la parte de renta de que se ha hablado, y dar a la propiedad una conservación tipo.

“La administración se considera como gasto normal y se deduce, sin tener en cuenta que la tenga a su cargo un propietario administrador, o un dueño absentista, a través del empleo de los servicios profesionales de alguien”.

Deducidos los gastos queda, en este caso, una renta neta total, del propietario, de . . \$ 5,279.50, los que capitalizados al 12%, que es el tipo a que proporcionan dinero algunos bancos de México (este dato, en los Estados Unidos de Norteamérica, es proporcionado por la Oficina respectiva); se tiene

un valor de la finca, obtenido de la renta potencial típica capitalizada, de \$ 43,995.08. El valuador habrá determinado entonces el valor que la granja tiene y que se ha designado en el tercer cuadro, como valor proveniente de la renta.

Para determinar el efecto que las otras dos fuentes de valoración tienen sobre la propiedad rural, se ha encontrado práctico tratarlas en forma de ajustes del valor de capitalización, pudiendo adicionarlas o deducirlas del valor previamente determinado, según muestra el cuadro.

La granja está situada sobre un camino de asfalto, a 30 kilómetros de la ciudad de Cuernavaca. El valuador considera que el mercado, los caminos y las facilidades de transporte aumentan en \$ 50.00 por hectárea, el valor de la propiedad.

La probable afectación de la finca amenaza su futuro, al grado de que el valuador ha deducido \$ 30.00 por hectárea, por riesgos. Mejoras territoriales especialmente útiles, hacen aumentar \$ 10.00 la hectárea. Por recursos naturales se aumentan \$ 15.00 por hectárea, por contar la finca con un ojo de agua. Para ajustes por los usos domésticos y los no comerciales se adicionan \$ 5.00 por casa, ya que se encuentra en condiciones de habitarla, con ciertas comodidades; la cercanía, tanto de la ciudad de Cuernavaca como a la de México, hace que fácilmente se se pueda trasladar el propietario a centros recreativos y pueda tener a sus familiares en la ciudad cerca de templos, escuelas, etcétera, por lo que se ha adicionado, por esos conceptos \$ 4.00. La cercanía de vecinos molestos ha hecho que se deduzcan \$ 5.00. El valuador ha aumentado, por lo tanto, por ajustes, debidos a ubicación y uso comercial \$ 2,465.00, y por ajustes de uso doméstico y no comercial, \$ 212.00.

Según el valuador, el valor básico de la estancia es, por consiguiente, de \$ 880.00 por hectárea.

VENTAJAS DE ESTE SISTEMA

Una de las más importantes características de este sistema de valoración debe subrayarse: Por este método se requiere que el valuador muestre las fuentes de las que, en su opinión, proviene el valor de la finca. An-

teriormente sólo se obtenía una cifra por hectárea o una cifra total por toda la finca, y no había modo de saber con exactitud si todo estaba basado en las utilidades o provenía de la localización de la propiedad y su valor para uso doméstico.

Por medio de este método se ha obligado al valuador rural a que prepare un análisis del valor que ha asignado a la finca. Si sus datos son inexactos o su juicio está equivocado, las discrepancias son determinadas inmediatamente y con facilidad. Seguramente que la compañía financiadora de empresas agrícolas, a quien se presente esta clase de avalúos, será culpable de dar su aprobación a préstamos sobre fincas, donde todo o una gran parte del valor procede de otra fuente ajena a la renta, cuando el método de la compañía es evidentemente prestar, en primer lugar, sobre valores que puedan comprobarse con ingresos.

Los valores de edificios como tales, no se incluyen en esta valoración. La cuestión de si el valor final del edificio debe ser aumentado o deducido del valor básico, no ha sido resuelta. Un grupo de técnicos opina que el ingreso por edificios está incluido en las entradas por apacentadero y renta de casa, contra el costo que se manifiesta en impuestos, seguros y conservación, todo lo cual queda incluido en el valor básico final.

Probablemente, gran parte de la confusión proviene de los escasos ingresos que las mejoras en una finca rinden, en algunos casos. En efecto, se sabe por experiencia, que propiedades con mejoras, rentan tanto como las que no las tienen. Posiblemente es verdad, sin embargo, que explotaciones carentes de mejoras tienen en "uso" edificios de otras granjas, destinados a almacenes, establos para animales y alojamiento para trabajadores.

En el esqueleto de avalúo, de donde se ha tomado el ejemplo citado, se ha supuesto que cualquier aumento de valor que los edificios den a esta propiedad, superior a lo proveniente de la renta queda explicado en la partida número 5 de la División II, denominada "Mejoras", y partida número 1, de la División III, denominada "Casa".

CONCLUSION

La siguiente transcripción indica lo que ciertos grupos inversionistas canadienses creen

es la regla adecuada en la comprobación del valor de las tierras: "La valoración debe reflejar la capacidad productiva de la finca, basada en el registro de un largo período de las producciones de las tierras de ese tipo, en el distrito correspondiente, y suponiendo que la finca se opera bajo una administración tipo, con rotación de cultivos y prácticas típicas en la comarca. El registro de producción debe extenderse a un período no menor de diez años".

"El grado en que el valor básico de la finca sea afectado por factores tales como edificios y mejoras, acceso al mercado, caminos, cercanía a templos y escuelas y el valor doméstico, debe también considerarse".

Parecería por tanto, que el Canadá está dispuesto a aprobar los principios desarrollados en Estados Unidos. Tenemos informes de que por algún tiempo han considerado la capacidad productiva de una estancia como el punto de partida para establecer la valoración de las tierras.

No es de presumirse que la ilustración empleada aquí sea final, ni aun determinante. Simplemente muestra un medio por el cual el sistema de valoración se está usando para llegar a una apreciación de valores. En el pasado, probablemente nuestros mejores y más experimentados valuadores han usado tal método en forma inconsciente, obteniendo un resultado correcto al final; pero no mostraron qué pasos dieron para obtenerlo, ni siguieron un sistema que fuera uniformemente comprendido, tanto por los valuadores como por las instituciones de préstamo que los recibían.

En la actualidad, las personas interesadas dicen: "Proporcionadnos los hechos". "Dadnos detallado, desmenuzado, el análisis de los hechos que influyen en los valores, y entonces podremos juzgar acerca del mérito de los valores definitivos".

"Se cree que este método llena tales requisitos, y que sienta la base para una práctica uniforme, de que en el pasado se carecía por completo".

"Una valoración es una opinión personal. Prescindiendo del valor de los hechos o del conocimiento técnico del valuador, o de su reconocida habilidad para dirigir y medir la importancia de una información, su opinión carece de valor a menos que esté garantizada

por una incosteable integridad que alcance las más altas normas de la ética”.

“Todo valuador sabe que puede ser honrado de acuerdo con la ley, y completamente pícaro en la realidad. Un valuador debe estar libre de influencias extrañas o de conexiones personales con la propiedad que está valuando. No ha de tener intereses ocultos, y hallarse en libertad de emitir un juicio, prescindiendo de que ello influya en sus emolumentos o en su posición; debe, con todo eso, basar su opinión en una vasta experiencia y enseñanza. No basta con expresar simplemente su opinión”.

“Un competente valuador rural es el que reúne los hechos total o parcialmente, organiza esos hechos de un modo efectivo y lógico, los pesa e interpreta legalmente y saca de ellos una conclusión segura, honrada y definitiva”.

Aun cuando lo que se ha dado por llamar “Sistema Americano de Valoración Rural”, está todavía en proceso de desarrollo y sufrirá muchos cambios, creo que es una mejora definitiva, que constituirá, para préstamos sobre fincas rurales, un grado de exactitud y confianza que no ha existido en el pasado.

I

“Una valoración precisa no puede hacerse sin el conocimiento correcto de los suelos, los que deben ser precisamente descritos y propiamente clasificados”.

II

“Los gastos por administración deben considerarse como una erogación normal, dedu-

ciendo su valor, ya sea que la finca sea operada por su propietario o a través del empleo de los servicios profesionales de otra persona, si se trata de un propietario ausentista”.

III

“En todos los casos deberá considerarse: administrador, plan de siembras, rendimientos de cosechas, precios unitarios de productos, rentas y tasas tipos”.

IV

“Una valoración es una opinión y una opinión personal. Prescindiendo del valor de los hechos o del conocimiento técnico del valuador, o de su reconocida habilidad para dirigir o medir la importancia de una información, su opinión carece de valor, a menos que esté garantizada por una incosteable integridad que alcance las más altas normas de la ética”.

V

“Un valuador rural competente es el que reúne los hechos total e imparcialmente, organiza esos hechos de un modo efectivo y lógico, los pesa e interpreta legalmente y saca de ellos una conclusión segura, honrada y definitiva”.

Las transcripciones fueron tomadas de un artículo escrito en mayo de 1943, por True D. Morse, Presidente del Doan Agricultural Service, 5579 Pershing Ave.—St. Louis, Mo., U.S.A.

CONCLUSION

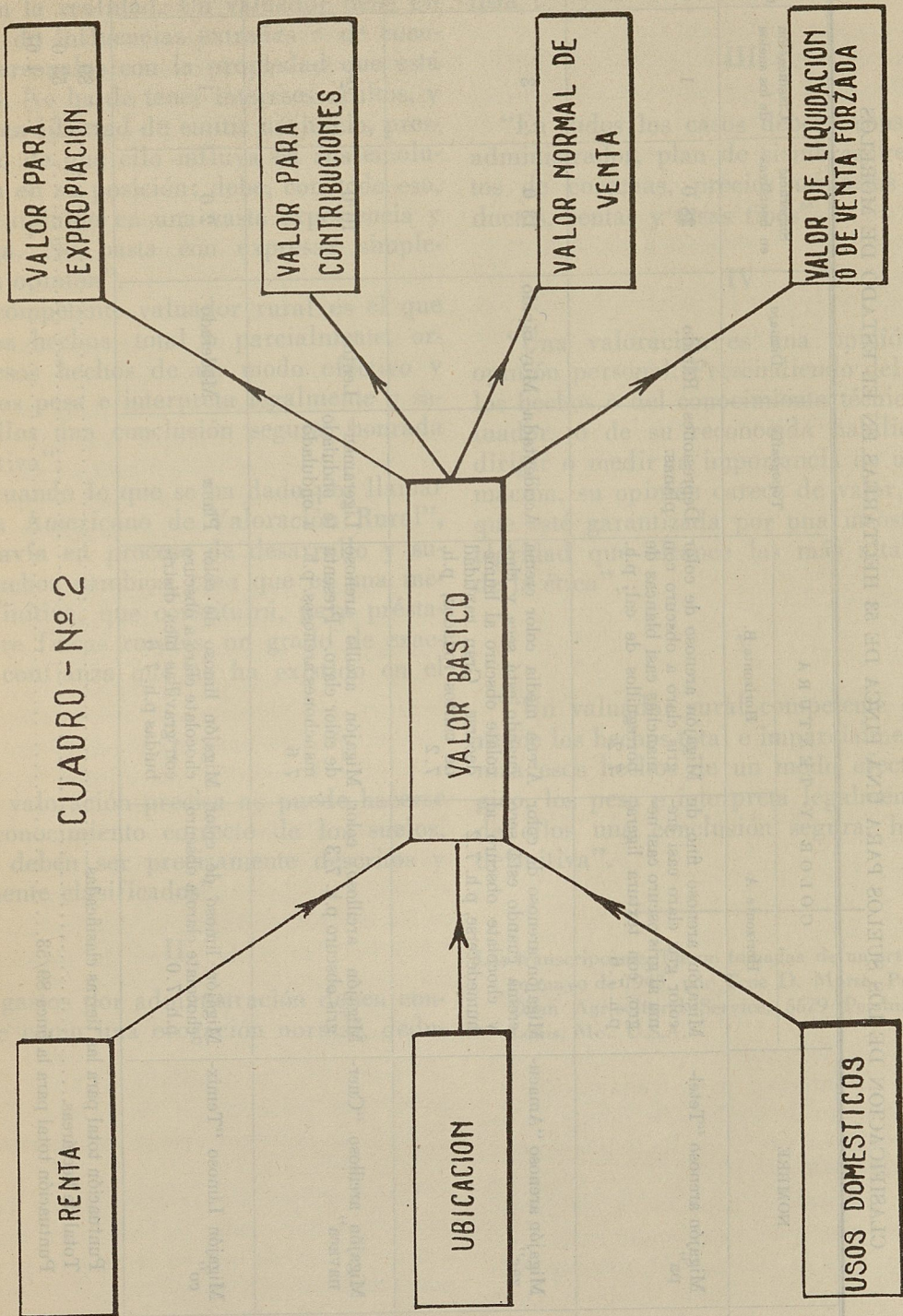
CUADRO NUMERO 1

CLASIFICACION DE LOS SUELOS PARA UNA FINCA DE 53 HECTAREAS EN EL ESTADO DE MORELOS

Número de los suelos tipo	NOMBRE	COLOR Y TEXTURA		Topografía	Drenaje	Superficie en hectáreas	Clasificación de los suelos	Número de puntos por cada clase de tierra
		Horizonte A.	Horizonte B.					
47	Migajón arenoso "Tetelpa"	Migajón arenoso fino de color gris claro casi crema al gris oscuro casi negro, con textura ligera; p.h. 7.6	Migajón arenoso de color gris claro a obscuro con manchas casi blancas de borreguillos de cal; p.h. 7.2	Depresiones planas.	Rápido	28.0	1	28
3	Migajón arenoso "Amacuzac"	Migajón arenoso de color crema cuando está seco y chocolate obscuro al humedecerse, p.h. 7.2	Arena media color crema cuando está seca y chocolate obscuro al humedecerse. Gran cantidad de cantos rodados, p.h. 7.2	Accidentada	Muy rápido	13.0	3	39
21	Migajón arcilloso "Cuernavaca"	Migajón arcilloso color gris obscuro p.h. 7.3	Migajón arcillo arenoso de color claro.—Presenta manchones arenosos. p.h. 7.6	Ligeramente ondulado a ondulado	Lento	10.0	2	20
38	Migajón Limoso "Temixco"	Migajón limoso de color chocolate claro a obscuro p.h. 7.0	Migajón limoso de color chocolate claro a obscuro con gravillas bien distribuidas p.h. 7.6	Plana	Moderado	2.0	1	2

Puntuación total para las tierras clasificadas..... 89
 Total de hectáreas..... 53.0
 Puntuación total para la finca 89/53..... 1.67

CUADRO - N° 2



CUADRO N° 3.—DEDUCCION DEL VALOR DE LA FINCA POR LA RENTA NETA DEL PROPIETARIO,
LA UBICACION Y LOS USOS DOMESTICOS

I.—CUENTA DE GASTOS Y PRODUCTOS.

A.—INGRESOS BRUTOS:

COSECHAS U ORIGEN	Superficie Has.	Producción Ton. por Ha.	Producción total Ton.	Precio \$ por tonelada	Valor \$	Rentas ordinarias	Parte del propietario
1.—Caña	25.0	70.0	1 750.0	9.00	15,750.00	0.5	\$ 7,875.00
2.—Maíz.....	19.0	1.3	13.0	120.00	1,560.00	0.0	000.00
3.—Cacahuete.....	8.00	1.8	14.4	150.00	2,160.00	0.5	1,080.00
4.—Arroz.....	10.00	4.5	45.0	125.00	5,625.00	0.5	2,812.50
5.—Edificios							
Superficie total.....	53.00						
Ingresos brutos totales del propietario							\$ 11,767.50

B.—GASTOS:

1.—Contribuciones del Estado.....	\$ 468.00	
2.—Contribuciones Especiales.....	0.00	
3.—Seguros	0.00	
4.—Conservación	50.00	
5.—Administración.....	1,825.00	
6.—Fertilizantes.....	300.00	
7.—Semillas.....	2,900.00	
8.—Desgranado, empacado, acarreo y otros gastos.....	945.00	
Gastos totales ejecutados por el propietario.....	\$ 6,488.00	\$ 6,488.00

RENTA NETA TOTAL DEL PROPIETARIO..... 5,279.50

Valor de la Finca obtenido de la Renta neta total del propietario, capitalizada al 12%..... 5,279.50
12 \$ 43,995.08

Valor de la finca según I..... \$ 43,995.08

II.—AJUSTES POR UBICACION Y USO COMERCIAL

	Ajustes por Ha.	
	Más	Menos
1.—Mercados, carreteras y transportes.....	\$ 50.00	\$
2.—Comunidad.....	.....	.....
3.—Comparación con fincas vecinas .....	.....	.....
4.—Riesgos (eventualidades) .....	.....	30.00
5.—Mejoras.....	10.00	.....
6.—Caracteres físicos notables.....	.....	.....
7.—Recursos naturales.....	15.00	.....
Ajuste total.....	\$ 75.00	\$ 30.00
Ajuste neto por hectárea	45.00	.....
Ajuste neto total por ubicación y uso comercial (53 hectáreas)		\$ 2,465.00

III.—AJUSTES POR USOS DOMESTICOS Y NO COMERCIALES.

	Ajustes por Ha.	
	Más	Menos
1.—Casa.....	\$ 5.00	\$
2.—Estabulado.....	.....	.....
3.—Renta de casa.....	.....	.....
4.—Centros recreativos.....	2.00	.....
5.—Iglesias y Escuelas.....	2.00	.....
6.—Vecinos agradables o molestos.....	.....	5.00
7.—Posibilidades de Empleos Extraños.....	.....	.....
Ajuste total.....	\$ 9.00	\$ 5.00
Ajuste neto por hectárea	4.00	.....
Ajuste neto total por usos domésticos y no comerciales (53 hectáreas).....		\$ 212.00

VALOR BASICO..... \$ 46,672.08

Valor básico por hectárea..... 880.00