



Valoración Agraria

CONCEPTO

Cuando se habla de valoración se está en la idea de ponerle valor a algún bien. Esto es relativamente sencillo en el caso de aquellos bienes para los que se cuenta con transparencia en la información; o bien cuando se trata de mercadería homogénea; o cuando se conocen los costos del mismo; etc. No obstante hay casos en que el tema es más complicado como lo es por ejemplo cuando se trata de valorar la tierra, de un modo especial en nuestro país donde no se llevan estadísticas con los precios de la tierra en las diferentes zonas agroecológicas.

BIEN :

Es todo aquello que posee la propiedad de **ser apto para satisfacer** (directa o indirectamente) **una necesidad humana**. Otra característica importante es su **permutabilidad** lo que implica utilidad y dificultad de adquisición

La utilidad es la aptitud que tiene una cosa para satisfacer una necesidad humana, lo que significa que tiene un **valor de uso** .

La dificultad de adquisición de un bien y el hecho que haya gente dispuesta a hacer sacrificios con tal de conseguirlo sumado a la posibilidad de trueque, otorgan a los bienes un **valor de cambio**. Es decir que cuando se habla de valor de cambio se está haciendo referencia a la cantidad de bienes que pueden intercambiarse por otros.

Valor: es la aptitud, importancia o utilidad que tienen o nos brindan los bienes para satisfacer nuestras necesidades. O sea que el valor depende de la utilidad y de las dificultades de adquisición de los bienes.

Precio: es la manifestación concreta del valor; es el valor de los bienes expresado en términos monetarios, es decir el valor venal o valor de mercado o valor corriente.

Los bienes tienen precio porque son escasos, son útiles, tienen trabajo acumulado, tienen valor de uso o tienen valor de cambio.

La necesidad de la valoración se hace evidente ante diversos motivos: compra-venta de campos ; garantía de préstamos ; reclamaciones por invasión en terreno ajeno ; expropiaciones ; regulación de cargas impositivas; confección de inventario; valuaciones judiciales ; organización y funcionamiento de catastro .

En el caso de la tierra debe distinguirse "precio de valor". Ello se funda en la indudable particularidad subjetiva que todo trabajo valorativo tiene, razón por la que la emisión de un dictamen sobre fijación de valor de un bien **no termina de acreditarse como tal sino a través del acto de compra-venta real** .

El valor de la tierra varía en el tiempo ; está influenciado por la oferta y la demanda .

Existen diferentes **criterios de valoración** los que se aplican según el bien de que se trate : valor de mercado es el que surge de las operaciones de compra-venta también llamado valor venal).

valor de transformación es la diferencia entre el valor del bien transformado y el costo de su transformación . Es decir cuando se utiliza el ganado como elemento de transformación , valorando las producciones de pasto a través de las producciones de ganado .



valor de sustitución : cuando se valúa un bien por su sustituto .

valor de capitalización : significa que la renta que genera el bien se la capitaliza a interés compuesto durante un determinado tiempo .

valor complementario : es cuando es dable valorar un bien a través del valor de otro complementario .

costo de producción : es decir valorar según lo que cuesta producir el bien .

ACTUALIDAD , POTENCIALIDAD , NORMALIDAD

Valorar por **actualidad** se basa en establecer el valor del bien en función al uso que del mismo se hace al momento de emitirse el juicio , sin considerar el grado de utilización de las características que el bien posea.

Al valorar por **potencialidad** se tienen en cuenta las posibilidades productivas futuras de los bienes , para lo cual es menester tener en claro que el bien efectivamente es susceptible de transformación .

El concepto de **normalidad** se aborda desde el punto de vista teórico en relación a la tendencia de los precios de equilibrio y en la práctica de acuerdo a lo que es una empresa **típica** . Para ello habrá que ver si se trata de un sistema de producción típico y en tal caso , habrá que estudiar este sistema típico .

Si la finca está en tal estado que la posibilidad de rentas está por debajo de la típica , el valorador deberá tomar la potencialidad de la misma .

Si por el contrario nos encontramos ante una explotación que presenta resultados excepcionales por el empleo de medios y directrices no

corrientes , tal actualidad deberá ser disminuída hasta el nivel del empresario típico .

El valor de un predio rústico depende de la utilidad y comodidades que el mismo brinda , las que están relacionadas con características propias del predio y con otras ajenas a él .

AGROTIMESÍA : se ocupa de las tasaciones de los campos .

La tasación significa determinar el valor y comprende tres etapas : recopilación de antecedentes ; revisión , determinación del valor .

a) Recopilación de antecedentes : se los puede lograr en organismos oficiales , Bolsa de Cereales , revistas y publicaciones privadas , etc , los que aportan datos estadísticos de precios y rendimientos de los diferentes cultivos por Provincia y por Departamento ; las existencias ganaderas por destino (cría, invernada, tambo) , precios actualizados de los productos en los últimos años , etc. En cuanto a datos sobre fletes , gastos de comercialización , de secada , etc. se pueden lograr en los acopiadores de la zona .

Antecedentes sobre ventas reales de campos en el lugar y su comparación con el bien a revisar , son datos posibles de hallar en estos informantes , en inmobiliarias de la zona , en algunos bancos , etc.

b) Revisación : antes de hacer esta tarea se recomienda pedir un plano firmado por profesional responsable con croquis de ubicación . Si no lo hay , un croquis con rumbos , linderos , distancia a pavimento , etc.

La revisión debe ser minuciosa , detallada y amplia en donde se hace un resumen **de las condiciones intrínsecas y extrínsecas** del campo .

Dentro de las condiciones intrínsecas están:

- el clima (régimen de lluvias , distribución , días de lluvia al año ; temperatura máxima , mínima y media ; período libre de heladas ; granizo ; luminosidad ; humedad , etc)
- la topografía (hectáreas altas , medias y bajas , partes cubiertas con montes , serranías , lagunas , etc.,).
- la calidad agropecuaria (desde muy bueno para agricultura pasando por bueno , regular o malo e igual categorización para ganadería)



- tapiz vegetal , discriminado entre herbáceo y arbóreo (tipo de monte , si está explotado o no , especies , etc) .
- receptividad ganadera en campo natural expresada en EV/ha .
- agua subterránea (profundidad de las napas , calidad y disponibilidad, etc.).
- riego detallando la fuente (si el derecho es permanente o eventual , la dotación en litros por segundo , turnos , hectáreas regables , etc.).
- mejoras fijas (construcciones, alambrados , instalaciones , pasturas) señalando si son normales o excesivas .
- grado de adelanto de la zona .
- plagas y enfermedades de los cultivos y el ganado .

En cuanto a condiciones extrínsecas se refiere tenemos :

- usos y costumbres del lugar
- líneas de créditos oficial (si son de promoción o no)
- legislación rural vigente .
- enseñanza y experimentación agropecuaria .
- tipo de economía (libre , dirigida).
- política internacional vigente .
- existencia de mutualidades y asociaciones de productores , cooperativas , sindicatos
- importancia del mercado local / regional / nacional .
- cadenas de frío .
- comunicaciones .
- medios de transporte .
- cercanía a países compradores y puertos ,etc .

c) Determinación del valor : no es posible llegar a determinar valores encarando actividades que signifiquen monocultivos donde se agota la fertilidad en el tiempo , o que no sean representativos de la zona y el campo . Por ejemplo : por más que el algodón sea representativo del Chaco , no pueden hacerse los cálculos para determinar el valor de la tierra considerando solamente a él , sin incluir la ganadería para recuperar fertilidad en un porcentaje razonable .

Otra variable que debe analizar el tasador es la capacidad empresaria que se advierte en el campo revisado , ya que con alta tecnología y buena dirección se pueden lograr ingresos diametralmente opuestos a los de una administración ineficiente . O sea que los cálculos deben ser sobre una base de un buen nivel , pero que de ninguna manera se acerque a los extremos .

El valor hallado debe estar despojado de influencias afectivas .Tampoco cabe un mayor valor si hay referencias de una posible obra pública que pueda mejorar las condiciones del lugar , ya que se desconoce cuanto tardará en hacerse .

Por lo tanto se debe trabajar con objetividad , con cálculos de ingresos y egresos en actividades posibles al momento de emitir opinión .

Las tasaciones pueden realizarse de manera directa o bien en forma indirecta (comparativa) .

En síntesis una buena **Ficha de Tasación** debe contener :

- 1) Identificación .
- 2) Entorno próximo .
- 3) Régimen de tenencia .
- 4) Descripción de la finca.
- 5) Características de las edificaciones existentes .
- 6) Documentación legal .
- 7) Información de mercados .
- 8) Tasación , cálculo de los valores unitarios .
- 9) Valor de la tasación .
- 10) Observaciones .



La tasación de una propiedad fundiaria debería siempre realizarse con el **método analítico**, esto es, la tasación de rentas, la cual traduce en cifras concretas y mide la **utilidad material del predio** (beneficio fundiario); conseguida esta base segura luego pasa a la determinación del capital fundiario que le corresponde. En otras palabras, por el conocimiento del beneficio fundiario o sólo de la renta fundiaria (cuando convenga hallar el valor de la tierra sin mejoras) se deduce, respectivamente, el valor fundiario o el valor del suelo.

Para determinar el valor del predio con este método racional analítico hay que averiguar el beneficio fundiario, el cual se deduce de la siguiente ecuación:

$$P = Bf + G + A + Bi$$

$$Bf = Rf + If$$

$$U = Pb - P$$

$$Bi = Im + Ic$$

$$Prm = P + Fp + U$$

Al igualarse Prm con Pb sucede que $Bf+G+A+Bi+Fp+U = Pb$. Por lo tanto

$$Bf = Pb - (G + A + Bi + Fp + U)$$

Los significados de cada letra son:

U = Utilidad líquida o beneficio extraordinario

Pb = Valor de la producción

P = Costo de producción

G = Gastos de producción

A = Amortización

Bf = Beneficio fundiario

Bi = Beneficio industrial

Rf = Renta fundiaria

If = Interés fundiario

Fp = Fondo de previsión

Im = Interés del capital de explotación fijo inmobiliario

Ic = Interés del capital circulante

Prm = Precio mínimo del producto

Vp = Valor de la propiedad fundiaria

r = Tasa de interés

Cuando se iguala Pb con Prm tenemos **la justa ganancia**.

La renta es una corriente, un flujo, un movimiento. Consiste en servicios abstractos que son prestado por el capital que es riqueza concreta.

Es decir que la renta es una corriente de servicios prestados por el capital durante un cierto período de tiempo. Para Fischer el valor de un bien está determinado en función de su capacidad para generar ingresos.

Según Ricardo "la renta es aquella porción del producto de la tierra que se paga al propietario por el uso de la potencia original e indestructible del suelo".

Conociendo la renta de la tierra se puede estimar el valor de la misma. En este caso se puede determinar el valor presente de la tierra en función de las rentas futuras descontadas hasta el presente o VAN.

$$Vt = \frac{R}{(1+i)} + \frac{R}{(1+i)^2} + \frac{R}{(1+i)^3} + \dots + \frac{R}{(1+i)^n}$$

Es decir que se trata de la suma de infinitos términos de una progresión geométrica, decreciente de razón $1/(1+i)$ positiva y menor que 1.

Dado que una progresión así es igual al primer término a , dividido por la diferencia entre 1 y la



razón q de esa progresión .

$$Vt = \frac{a}{1 - q} ; \quad a = \frac{R}{1+i} ; \quad q = \frac{1}{1+i}$$

$$Vt = \frac{R / 1+i}{1 - (1 / 1+i)} = \frac{R / 1+i}{(1+i-1) : 1+i} = \frac{R / 1+i}{(1+i) 1+i-1} = \frac{R}{i}$$

Por lo tanto el Vt es igual a la relación entre la Renta y la tasa de interés . En consecuencia el precio de la tierra es función directa de la renta esperada y está inversamente relacionado con la tasa de descuento utilizada .

El valor de la tierra se establece sobre la base de la **renta media esperada** . Al utilizarse **información pasada y presente** se está suponiendo que la misma constituye una adecuada estimación de su comportamiento futuro . En caso de que haya conocimiento suficiente acerca de diferencias sustanciales entre el comportamiento futuro y el pasado , éstas deberían incluirse en el cálculo de la renta .

Todo esto responde al principio de que “ el valor de un inmueble está en relación directa con la renta que produce “.

$$Rf = Pb - (If + G + A + Bi + Fp + U)$$

$$Vt = Rf / r$$

Ahora bien , para calcular la renta debe tomarse como base un predio representativo de la zona al que se le asigna la superficie de la unidad económica , con el capital que corresponda a una explotación de nivel tecnológico medio para el área considerada y conducido por un agricultor de capacidad empresarial media . Los rendimientos serán promedio de los últimos diez años y el precio del producto es el promedio de los valores contantes del período de comercialización de al menos 5 años.

Por otro lado es necesario distinguir lo que es renta de la tierra de lo que es beneficio o utilidad . Esta diferenciación no debe hacerse en caso de expropiación forzosa ya que en ella la dupla Renta+Beneficio debe compensar al expropiado . Ello así por cuanto aquí tuvo lugar un doble perjuicio :

- a) El derivado de la pérdida de propiedad o posesión que va ligado a la pérdida de renta .
- b) El debido a la pérdida de beneficio que se va a producir por la disminución o desaparición de la actividad empresarial a causa de la pérdida de superficie .

El Fondo de Previsión o Reserva está relacionado con el riesgo de la actividad encarada . Es variable según se trate de ganadería de cría (10% de los Gastos de explotación) ; 15% para actividades agrícolas llegándose a 20% cuando existe alto grado de especialización y/o cultivos muy intensivos . La Utilidad varía en términos parecidos .

Ahora cuál es el tipo de interés que se usa?

Lo que estamos viendo no deja de ser un caso de valoración de activos , por lo que el tipo de actualización o descuento se define como el **costo de oportunidad del capital invertido** . Tradicionalmente se lo considera al 5% , aunque puede variar en función a la seguridad que el predio brinda a quien realice la explotación (intereses menores para fincas que brinden



más seguridad de cosecha y viceversa).

Ejemplo 1: siguiendo el **criterio de capitalización** de la renta neta obtenible mediante pastaje .

Lugar : Sumampa (Santiago del Estero) .

Receptividad promedio : 0,167 EV/ha o sea 1 cabeza cada 6 has.

Unidad considerada : 2.500 Has.

Canon de pastaje : 26,1 \$/cabeza .

(3 Kgs novillo Liniers/mes x 12 meses/año x 0,725 \$/Kg)

Capacidad del campo : 2500 has x 0,167 EV/ha = 417 EV/año .

Ingreso : 4,35 \$/ha

(26,1 \$/cab. x 417 EV/año) : 2500 Has/año

Mejoras mínimas consideradas (valores a nuevo)

Alambrados

5.000 mts propios 5 L postes c/ 12 mts 5 varillas a \$ 1, 70.....\$ 8.500

15.000 mts perimetrales med. id. ant. a \$ 0.85 / mt.....\$ 12.750

5.000 mts interiores id. ant. a \$ 1,70 /mt.....\$ 8.500

Aguada completa.....\$ 8.000

Corrales y manga.....\$ 3.500

Casa y Galpón..\$ 22.000

TOTAL.....\$ 63.250

por ha.....\$ 25,3

Amortización mejoras(30años).....3,33 % anual.

Gastos de conservación.....1.....% anual

Interés 6% anual s/mitad valor.....3.....%

.....7,33 % anual s/25,3.....1,85 \$/ha

Contribución territorial impuesto tierras y otros.....0,48

Gastos administración 5% s/renta.....0,22

TOTAL.....2,55

Renta neta\$ 4,35 - \$ 2,55 = \$ 1,80

.....(1,80 x 100) : 5,5 = \$ 33

Si las mejoras inciden un 35 a 40 % s/valor total , este sería un campo de \$ 55/ha , cifra razonable , pues se estiman no supera en el mejor de los casos los \$ 60/ha.

Ejemplo 2 : Valorar una plantación cítrica al quinto año de la plantación.

De lo que se trata es de ponderar a hoy los costos incurridos a lo largo del proceso de plantación .

Para ello es menester traer esos valores a la actualidad aplicando el factor de actualización correspondiente . En el cálculo del mismo se ha trabajado con una tasa $r = 3,75$.

Años	Egresos	Ingresos	Flujo	(1+r)	
1	89307	-	89307	1,1586	103471
2	32299	-	32299	1,1168	36071
3	46379	21000	25379	1,0764	27318
4	238244	84000	154244	1,0375	160028
5	102959	168000	(65041)	1,0000	(65041)

TOTAL : 103471+36071+27318+160018+(-65041) = 261847 Pesos.

Por lo tanto 261847 pesos : 60 has = 4364 \$/Ha.

Ejemplo 3 : Valoración de frutos pendientes de cosechar .

Cuando el cultivo se halla en período avanzado , el valor de las producciones pendientes



responde a :

$$V = (P - G) \frac{1}{(1+i)^n}$$

P = es el valor de la producción a cosechar en su día .

G = son los gastos a efectuar hasta la total recolección de productos .

Ejemplo 4 : Peritaje . estimar el lucro cesante generado como consecuencia de la ocurrencia de un siniestro .

Ocurre un incendio que inutiliza un monte cítrico cuando se encontraba en el 15vo. año de haberse plantado y - consecuentemente - aún le restaban 10 años de vida útil .

Anualmente se incurrían en una serie de gastos para poder producir, y se generaban ingresos superiores a los gastos. Todo ello daría lugar a un flujo o sea a una corriente de saldos positivos (ganancia) que se interrumpen como consecuencia del mencionado incendio .

De lo que se trata entonces es de valorar esa corriente o flujo que se interrumpió , esto es el **lucro cesante** .

Años	Valor Prod.	Gastos	Diferencia	F.D. 10%	Dif. Actual.
1	111.000	100802	10198	0,909	9279
2	111.000	100802	10198	0,826	8424
3	111.000	100802	10198	0,751	7659
4	111.000	100802	10198	0,683	6965
5	111.000	100802	10198	0,620	6323
6	111.000	100802	10198	0,564	5752
7	111.000	100802	10198	0,513	5232
8	111.000	100802	10198	0,466	4752
9	111.000	100802	10198	0,424	4324
10	111.000	100802	10198	0,385	3926

La sumatoria de las diferencias actualizadas es el lucro cesante , el que asciende a \$ 62.634 .

Daño moral: el disvalioso desequilibrio espiritual que la invalidez supone.

Daño emergente: las erogaciones que demanda la incapacitación.

Es el daño efectivamente sufrido por el acreedor con motivo del incumplimiento. Por ejemplo: contrato una reparación de urgencia y el constructor no cumple, lo que ocasiona la caída del edificio. El daño emergente es la caída del edificio.

Lucro cesante: las ganancias dejadas de percibir.

Es la utilidad o ganancia que deja de percibir con motivo del incumplimiento. Por ejemplo: un minorista compra una partida de telas para vender pero el mayorista no le entrega. Se deberá reparar la ganancia que hubiera podido lograr el minorista de su venta al público

IV.- BIBLIOGRAFÍA

- 1.- Tratado de Economía Rural - DOMINGO BOREA.
- 2.- Valoración Agraria. Teoría y Práctica - VICENTE CABALLER.
- 3.- Valoración Agraria. Casos Prácticos - NATIVIDAD GUADALAJARA.



**Universidad Nacional de Tucumán
Facultad de Agronomía y Zootecnia
Cátedra de Economía Agraria**



- 4.- Curso de Peritajes y Tasaciones Rurales - CONSEJO PROFESIONAL DE LA INGENIERÍA AGRONÓMICA.
- 5.- Economía de la Agricultura - G. FABILA.
- 6.- Unidad Económica en Agricultura - VICENTE MÚSCOLO y EUGENIO CORRADINI. Instituto Nacional de Colonización y Régimen de la Tierra. 1970.
- 7.- Pruebas periciales – MACHADO SCHIAFFINO.