

**ÍNDICE GENERAL**

<b>CONTENIDO</b>	<b>Pág</b>
ÍNDICE DE FIGURAS.....	
ÍNDICE DE CUADROS.....	
AGRADECIMIENTOS.....	
DEDICATORIA.....	
RESUMEN EJECUTIVO.....	
<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>7</b>
Objetivos de la investigación.....	9
Hipótesis de la investigación.....	10
<b>CAPÍTULO I. LA VALORACIÓN EN MÉXICO.....</b>	<b>12</b>
1.1. Valor comercial y métodos de obtención.....	13
1.2. La práctica de la obtención del valor comercial.....	15
1.3. Antecedentes de la valoración agraria en México.....	18
1.3.1. Antecedentes históricos de la tenencia de la tierra.....	18
1.3.1.1. Conclusiones sobre el proceso de la tenencia de la tierra en México.....	24
1.3.2. El artículo 27 constitucional y sus leyes reglamentarias.....	26
1.3.2.1. La reforma constitucional en 1992.....	26
1.3.2.2. El artículo 27 constitucional.....	27
1.3.2.3. Situación de la propiedad agrícola en el estado de Puebla.....	33
1.3.2.4. Tenencia de la tierra agrícola en el estado de Puebla..	34
1.3.3. Breve historia de la valoración de inmuebles rústicos en México.....	36
1.4. La práctica en la obtención del valor comercial en la valoración agraria.....	39
1.5. Planteamiento de la investigación.....	40
<b>CAPÍTULO II. LA TEORÍA DE LA VALORACIÓN Y SU APLICACIÓN EN LA VALORACIÓN AGRARIA.....</b>	<b>43</b>
2.1. Introducción.....	44
2.2. Valoración sintética.....	45
2.3. Valoración analítica.....	48
2.4. Unicidad del juicio de valor.....	53
2.5. Los métodos econométricos y su aplicación a la valoración	58

Agraria.....	
2.6. Métodos econométricos y valoración agraria.....	70
<b>CAPÍTULO III. LOCALIZACIÓN DE LA MUESTRA Y/O POBLACIÓN DE ESTUDIO.....</b>	<b>86</b>
3.1. Planteamiento del proceso y realización del trabajo.....	87
3.1.1. Revisión y análisis de la información disponible.....	91
3.1.2. Toma de decisiones sobre el tipo de inmuebles a trabajar (riego o seco).....	92
3.1.3. Selección de la zona de estudio.....	92
3.1.4. Definición de las variables.....	92
3.1.5. Visita a los inmuebles rústicos y tipificación de las variables.....	94
3.2. Definición y tipificación de las variables.....	95
3.2.1. Valor por hectárea.....	95
3.2.2. Superficie de la finca.....	95
3.2.3. Ubicación o distancia.....	95
3.2.4. Rendimiento por hectárea.....	95
3.2.5. Índice de siniestralidad.....	96
3.2.6. Costo de producción.....	96
3.3. Obtención, depuración y análisis de los datos obtenidos..	96
3.3.1. Agrupación de los datos para el estudio.....	97
3.3.2. Análisis de los datos obtenidos en el estudio de mercado.....	98
<b>CAPÍTULO IV. EL MODELO EMPÍRICO, VALIDACIÓN DEL MODELO AUTOEVALUACIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL MODELO ECONOMÉTRICO.....</b>	<b>101</b>
4.1. Consideraciones previas.....	102
4.2. Proceso de construcción.....	104
4.3. El modelo econométrico.....	112
4.4. Validación del modelo.....	119
4.5. Estudio de la normalidad de los residuos.....	120
4.6. Análisis de la linealidad del modelo.....	121
4.7. Autoevaluación y explotación del modelo econométrico Obtenido.....	124
4.7.1. Autoevaluación e interpretación de los modelos.....	125
4.7.2. Interpretación de los parámetros.....	125
4.8. Explotación del modelo y comparación con los resultados de los precios de la tierra para la zona de estudio obtenidos mediante avalúos por los valoradores.....	126

4.8.1. Modelo econométrico, explotación y análisis de los resultados obtenidos.....	126
4.8.1.1. Análisis de los resultados obtenidos.....	127
4.9. El Modelo.....	132
<b>CAPÍTULO V. CONCLUSIONES.....</b>	<b>134</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>138</b>
<b>ANEJOS</b>	

## **ÍNDICE DE FIGURAS**

<b>No.</b>	<b>Figura</b>	<b>Pág</b>
1	Tipos de propiedad	32
2	Unidades de producción según grupos de superficie %	34
3	Regiones socioeconómicas y agropecuarias del estado de Puebla	89
4	Modelo con la variable "rendimiento"	108
5	Modelo con la variable "distancia"	109
6	Modelo con la variable "año"	110
7	Modelo con la variable "superficie"	111
8	Modelo con la variable "costo de producción"	112
9	Análisis de regresión lineal	118
10	Construcción de predicciones	119
11	Variable "ingreso bruto" con valores studentizados	121
12	Variable "predicción de valor" con valores studentizados	122
13	Variable "distancia" con valores studentizados	122
14	Modelo por número de fila con valores studentizados	123
15	Modelo con la variable "ingreso bruto"	123

**ÍNDICE DE CUADROS**

No.	Cuadro	Pág
1	Unidades de producción rural con superficie de labor, según tipo de Superficie de labor	33
2	Tenencia de la tierra	35
3	Estructura agraria en el estado de Puebla al año 2002	35
4	Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares (PROCEDE) en el estado de Puebla al año 2002	36
5	Distritos de Desarrollo Rural del estado de Puebla	88
6	Base de datos con variables agronómicas	100
7	Estadísticos descriptivos	105
8	Correlaciones	106
9	Resumen del modelo y estimaciones de los parámetros (distancia)	108
10	Resumen del modelo y estimaciones de los parámetros (año)	109
11	Resumen del modelo y estimaciones de los parámetros (superficie)	110
12	Resumen del modelo y estimaciones de los parámetros (costo de produc)	111
13	VARIABLES INTRODUCIDAS/ELIMINADAS	113
14	Resumen del modelo	114
15	ANOVA	114
16	Correlaciones de coeficientes	114
17	Diagnósticos de colinealidad	115
18	Estadísticos sobre los residuos	115
19	Análisis de regresión	117
20	Análisis de varianza	117
21	Estadístico sobre la normalidad de los residuos	120