

RESUMEN

Se ha constatado con nuestra experiencia que la valoración agraria, en la actualidad, se limita a la asignación de un valor partiendo de metodologías propias de la valoración urbana; sin embargo, lo más grave, es que en la mayoría de los casos, esta determinación del valor comercial, no es razonada adecuadamente. Se desconoce en estas metodologías el peso de las variables que presumiblemente inciden en el valor

Actualmente en México, se tiene la necesidad de formular métodos de valoración confiables que proporcionen mayor eficacia en la asignación de valores que ayuden a eliminar las desviaciones provocadas por informaciones desacertadas. De formular un método que ayude a eliminar las distorsiones de tiempo y que proporcione ayuda eficaz acerca de que variables son imprescindibles, para la determinación del valor de los inmuebles rústicos.

El estudio se realizó en 55 fincas de naturaleza agraria de secano y están ubicadas en la mejor zona agraria del área de influencia del Distrito de Desarrollo Rural de Libres, Puebla, y donde destacan entre otros, los municipios de Ciudad Serdán, San Salvador el Seco, Zacatepec, Oriental, Libres y Cuyuaco.

Esta zona se eligió en función a la posibilidad de obtener con cierto grado de seguridad, los valores de las fincas en estudio y en los que se supone a priori una cierta homogeneidad, en cuanto al conjunto de problemas que afectan a las explotaciones agrarias.

De conformidad con esto se obtuvieron datos de 44 fincas con 23 variables, de las cuales todas son explotaciones de secano con cultivo de maíz, es decir de las 55 fincas iniciales se determinó utilizar sólo las ya señaladas.

Con base en lo anterior, se identificaron y cuantificaron los efectos de las variables que afectan el valor de la tierra de secano y se propuso una metodología apropiada que permita el desarrollo de la práctica valorativa con equidad y objetividad, es decir, se propuso una metodología que incluyera un modelo econométrico que además de cuantificar los efectos de las variables sobre el valor de la tierra agrícola de secano, cumpla el papel de ser una metodología apropiada para el desarrollo de la práctica valorativa con equidad y subjetividad, situación que se ha cumplido a satisfacción.

Asimismo, el modelo econométrico de valoración permite interpretar y justificar el valor de las fincas de aprovechamiento de secano dedicadas a la producción del cultivo del maíz, cuantificando el peso de las variables, que explican dicho valor. Dicho modelo también permite comprobar diferentes escenarios ante los incrementos o disminuciones en el precio del producto y que afecten el nivel de ingreso bruto.

El modelo obtenido satisface la finalidad de la valoración en el sentido de estimar un valor justo de mercado, satisface los casos más frecuentes o modalidades de

valoración para obtener el valor justo de mercado y proceder a la toma de decisiones.