



Research Paper

Metodologías para determinar el valor de un predio rural

Roberto Rivas Valencia

Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo
Facultad de Agrobiología "Pdte. Juárez"

Paseo Lázaro Cárdena y Berlín s/n Col. Viveros C.P. 60170, Uruapan, Michoacán

Resumen

El objetivo es la utilización de una metodología para determinar el valor de un predio rural, es decir obtener un valor más certero de un terreno rural, por hectárea y considerando el total de superficie, utilizando tres métodos: físico, de ingresos y de mercado. Método físico o de costo: Método que establece que el valor de un bien comparable al costo de reposición o reproducción de uno nuevo igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante a aquél que se valúa. Método de ingreso: Este método toma como base conceptual la idea de que el valor es la riqueza actual de los beneficios futuros que se deriven de la propiedad de un inmueble. En otras palabras, se basa en el principio de anticipación. A manera de ejemplo supongamos el caso típico de la compra de un predio que produce un determinado ingreso, con la intención de obtener así el derecho de los ingresos que este terreno generara en el futuro. Método de mercado: Se emplean los precios de compra – venta de predios comparables para estimar el valor de la propiedad sujeta a avalúo. (Financiera Nacional de Desarrollo Agropecuario, Rural, Forestal y Pesquero, 2022), (Citibanamex, 2022) e (INDAABIN, 2022). Por lo general, la unidad de comparación que se emplea para efectos de los avalúos rurales es el precio por hectárea.

Concluyendo de acuerdo a las características del terreno, con el método que se considere el más adecuado.

Palabras clave: Avalúo rural, método físico, método de ingreso, método de mercado.

Abstrac

The objective is the use of a methodology to determine the value of a rural property, that is, to obtain a more accurate value of a rural land, per hectare and considering the total area, using three methods: physical, income and market. Physical or cost method: Method that establishes that the value of a good is comparable to the cost of replacement or reproduction of a new one that is equally desirable and with utility or functionality similar to the one being valued. Income method: This method takes as its conceptual basis the idea that value is the current wealth of future benefits derived from real estate ownership. In other words, it is based on the principle of anticipation. As an example, let us suppose the typical case of the purchase of a property that produces a certain income, with the intention of obtaining the right to the income that this land will generate in the future. Market method: The purchase-sale prices of comparable properties are used to estimate the value of the property subject to appraisal. (National Financial Institution for Agricultural, Rural, Forestry and Fisheries Development, 2022), (Citibanamex, 2022) and (INDAABIN, 2022). In general, the unit of comparison used for purposes of rural appraisals is the price per hectare.

Concluding according to the characteristics of the land, with the method that is considered the most appropriate.

Keywords: Rural appraisal, physical method, income method, market method.

Received 12 Nov., 2022; Revised 24 Nov., 2022; Accepted 26 Nov., 2022 © The author(s) 2022.
Published with open access at www.questjournals.org

I. Introducción:

La valuación rural ha adquirido importancia en los últimos años, debido a que se considera necesaria como un proceso legal, en el trámite oficial de una serie de dictámenes para: Obtención de crédito, herencias, pago de impuestos, venta de inmuebles, indemnizaciones, juicio legales etc. elaborando este tipo de trabajos personas capacitadas, denominadas Peritos Valuadores Rurales, los cuales utilizan una serie de destrezas profesionales, para la determinación del valor o estimación final, y que finalmente esta actividad es función de

los Ingenieros Agrónomos, los cuales en la actualidad ya pueden obtener una especialización en Valuación Rural, o una maestría, además pueden ser Ing. Civiles o Arquitectos y posean esta especialización en valuación rural, lo que les permite realizar un trabajo más eficiente. Se considera un autoempleo, debido a que pueden trabajar a particulares, instituciones que otorgan crédito, deben registrarse en el padrón de peritos valuadores agropecuarios de la institución, y presentar el registro en los Colegios e Institutos de Valuación Agropecuaria, para poder realizar los trabajos correspondientes de avalúos rurales.

Antecedentes

El estudio de la Valuación comercial se inicio hace más de 80 años, sin embargo, desde a fines del siglo antepasado se efectuaban con fines de tributación fiscal.

Posteriormente se realizaban avalúos para otorgarse como garantía en créditos hipotecarios.

En el primer cuarto del siglo antepasado, el crédito bancario con garantía hipotecaria era muy escaso, rara vez se otorgaba y cuando se concedía, no era tomado en cuenta primordialmente el valor comercial de la garantía, si no la solvencia moral y económica del solicitante, es decir se tomaba el valor inicial representado por las estimaciones catastrales generalmente atrasadas y muy alejadas de la realidad.

En ocasiones se tomaban como referencia la opinión de un Ing. o Arq. según su "Leal saber y entender"

En 1925 se creó la Dirección General de Pensiones Civiles y de Retiro, hoy ISSTE la cual otorgaba créditos con garantía hipotecaria a sus derechohabientes, estos préstamos se basaban en meras opiniones de sus inspectores, generalmente Ing. o Arq. Más adelante como la experiencia demostraba que ese procedimiento no proporcionaba resultados, se creó el Dpto. de Valuación.

Los criterios de valuación seguían las normas de catastro, pero orientado al fin comercial. El 23 de Enero de 1933 se creó el Banco Nacional Hipotecario Urbano de Obras Públicas, hoy BANOBRAS como fuente de créditos a los Gobiernos de los Estados y Municipios para llevar a cabo obras públicas de introducción y abastecimiento de agua potable, alcantarillado, pavimentación, construcción de mercados, rastros etc. sujetos a dictamen valuatorio y a estudios financieros, más tarde considerando la necesidad de otorgar préstamos hipotecarios a la iniciativa privada se formó la Asociación Hipotecaria Mexicana S.A. siempre considerando los avalúos. En 1935 la Secretaría de Hacienda y Crédito Público a través de la Dirección de Crédito, emite una circular en la cual obligaba a las compañías de seguros a justificar la inversión de sus reservas en bienes raíces y de derecho mediante avalúos que debería practicar el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas S.A. en su carácter de Banco Fiduciario Nacional.

En esas épocas se contaba con valuadores bien capacitados en valuación catastral además de los valuadores de la Dirección General de Pensiones, no se contaba con los servicios técnicos especializados en la materia ni con un sistema de normas y procedimientos para la elaboración de avalúos de carácter comercial.

BANOBRAS no disponía con una oficina de avalúos, y estaba obligada a efectuar la valuación de bienes de las compañías de seguros y las solicitaba la Asociación Hipotecaria Mexicana S.A. para someterla a la consideración de la Comisión Nacional Bancaria. El mismo problema fue para los Bancos Hipotecarios, pero lo resistieron en menor escala, dado que sus operaciones tenían como garantía casas-habitación o pequeños edificios departamentales cuando mucho de tres o cuatro pisos. Por lo anterior BANOBRAS S.A. se vio obligado a establecer bases técnicas para la valuación y la formación de personal capacitado, los cuales deberían cumplir con los siguientes requisitos.

a.- Poseer conocimientos de construcción y de presupuestos de obra. Para poder efectuar las supervisiones y administración de fondos respectivos.

b.- Conocimientos de topografía para levantar planos de terrenos. No importando su magnitud de sus dimensiones ni forma, así como el de las construcciones, bien fuera solo perímetros, como en los levantamientos catastrales, o de distribución (arquitectónicos)

c.- Conocimientos elementales de Contabilidad, así como ciertos conceptos económicos - financieros.

Estos requisitos los cumplen tanto los Arq. como los Ing. siendo estos últimos los que proporcionaron el mayor número de elementos para los especialistas que se trataban de formar. A partir de esta época la Valuación en México adquiere importancia. Los pioneros de la Valuación en México se agrupan en una Asociación de Valuadores Bancarios, la que fue la base para la Fundación en 1958, del Instituto Mexicano de Valuación A.C. (Colegio e Instituto Mexicano de Valuación de Michoacán A.C., 2022)

La naturaleza y propósitos de la valuación

Un bien raíz es la propiedad de la tierra que incluye todo lo inherente a lo hecho por el hombre, los recursos naturales y todas las mejoras que se realicen en la misma propiedad.

El valor de la propiedad raíz es creado, mantenido, modificado o destruido por la interacción de cuatro grandes influencias que motivan los seres humanos: ideales o estándares sociales, ajustes y cambios económicos, leyes políticas y gubernamentales y fuerzas físicas y naturales.

Factores que inciden en la creación de valor

A Factores sociales

- 1) El crecimiento o decrecimiento poblacional
- 2) Cambio en la densidad poblacional
- 3) Cambios en la composición numérica de las familias
- 4) Distribución geográfica del nivel social
- 5) Actitudes hacia las actividades educacionales y sociales
- 6) Actitud hacia los cambios arquitectónicos de diseño y utilidad
- 7) Otros factores que se derivan de los deseos de la sociedad

B Factores económicos

- 1) Los recursos naturales; su cantidad, calidad, localización y su grado de uso
- 2) Tendencias comerciales e industriales
- 3) Tendencias de los empleos y niveles de salarios
- 4) Disponibilidad de dinero y crédito
- 5) Niveles de precios, tasas de interés y carga de impuestos
- 6) Todos los factores que infieren directa o indirectamente sobre el poder de compra

C Factores políticos y gubernamentales

- 1) Leyes de zonificación
- 2) Reglas de construcción
- 3) Reglamentos de policía y tránsito
- 4) Control de rentas; prioridades, control y destinos de créditos
- 5) Préstamos hipotecarios
- 6) Disposición política y económica que efectúe el libre uso de la propiedad raíz

D Factores físicos y naturales

- 1) Clima y topografía
- 2) Fertilidad de la tierra
- 3) Recursos naturales
- 4) Infraestructura y equipamiento
- 5) Control de inundaciones preservación del medio ambiente

Valor

El valor como concepto abstracto es objeto de estudios filosóficos y en concreto de la llamada axiología o tratado de valores. El valor en su concepción más extensa rebasa los límites del estudio de la economía; sin embargo, es indispensable, preguntarse ¿en qué factores, fenómenos o razonamientos, se basa el hombre para adjudicar un valor y consecuentemente un precio a los bienes y servicios económicos.

El valor tiene diferentes significados, un bien tiene un valor para una persona, pero, para otra puede no tenerlo. El valor tiene un significado diferente para un artista que para un obrero y otro significado para un científico. Esta tendencia ha propiciado diferentes tipos de valor: valor asesorado, valor de préstamo, valor de cambio de uso, valor de venta, valor de mercado etc. En general, algo es valioso económicamente, en tanto que es útil para satisfacer una necesidad o un deseo. Consecuentemente el valor de un bien lo determina la utilidad o la escasez. (Horst, 1989).

Valuación de Predios Rústicos

La preocupación del hombre por conocer el suelo que pisa se debe a dos conceptos:

- 1.- Debajo de “todo” hay tierra
- 2.- La tierra es “eterna”

El suelo fértil se origina por la desintegración de las rocas que formaban el planeta por efectos de la erosión del sol, lluvia y el viento, que las transformaron primero en cristales arenoso y con el paso del tiempo, en suelo fértil.

La energía emitida por el sol controla la nieve, la lluvia, las estaciones climatológicas y los vientos.

La tierra controla los lugares donde florecen y prosperan el hombre y sus atractivos aliados: comida, fibra, albergue y comodidad.

Los factores anteriores determinan la configuración de la esfera terrestre, con una superficie de más de 500 millones de kilómetros cuadrados de los cuales 135 millones de kilómetros cuadrados se encuentran sobre el nivel del mar y el resto lo forman los lagos y océanos.

La tierra rural está constantemente sujeta a riegos que normalmente no afectan a la propiedad urbana.

Los cultivos agrícolas pueden verse afectados por circunstancias adversas como son sequías, tormentas, heladas y granizadas; plagas y enfermedades provocadas por insectos dañinos; agotamiento del suelo e inundaciones capaces de arrasar cosechas enteras.

Los ranchos ganaderos pueden sufrir de periodos extremos de sequía, desastres que inutilizan el forraje y propician escasez de alimentos por lo que el ganado padece de inanición, además de la perdida que significa la muerte de las crías y especialmente de los recién nacidos en épocas de frío y de lluvias intensas o a causas de procedimientos de manejo mal controlados por los ganaderos.

México tiene una superficie total de 1'958,201 km. cuadrados (1'953,128 km cuadrados de superficie continental y 5,073 km. cuadrados de superficie insular)

Tierras arables	234,500 km. cuadrados
Praderas y pastos	744,990 km. cuadrados
Suelos forestales	479,700 km. cuadrados
Total	1'459,190 km. cuadrados

Un 75% del territorio nacional esta constituido por terrenos rurales

Las formas de tenencia varían según la siguiente forma:

Ejidos y comunidades	92,000,000 has.
Pequeña propiedad	86,000,000 has.
Terrenos nacionales	10,500,000 has.
Colonias	7,500,000 has.

Definición de Predio Rural

Se llama predio Rural (del latín preaedium) a la tierra rural que se adapta y se usa primordialmente para la producción de cultivos agrícolas o pecuarios de diversos tipos. (Horst, 1989)

Clasificación de los predios rurales

Tierras de riego
Tierras de humedad
Tierras de temporal
Tierras de agostadero
Monte
Huertas
Hortalizas
Plantas hornamentales
De utilidad pública
Areas verdes
En breña
De escasa utilidad
Infructuosos (eriazos)

Materia de valuación en predios rurales pueden ser, además

El suelo
Plantas, cosecha
Animales
Maquinaria y equipo
Mejoras
Edificaciones
Plantas de deshidratación
Pozos
Canales de irrigación
Equipo para irrigación etc. (Horst, 1989)

Factores que influyen en el valor

Económicos

- 1.- El nivel de ingreso
- 2.- El mercado para los productos cultivados
- 3.- El consumo doméstico (del mismo agricultor)
- 4.- La exportación de los productos cosechados
- 5.- Los ahorros que hagan
- 6.- La población económicamente activa en las labores agrícolas
- 7.- La productividad de la tierra (riego, temporal)

Geográficos

Nuestro país sin problemas

Físicos

- 1.- Deficiencia de agua
- 2.- Pendiente del terreno
- 3.- Salinidad

- 4.- Erosión
- 5.- Inundaciones
- 6.- Drenaje interno
- 7.- Profundidad efectiva del suelo
- 8.- Alcalinidad o sodicidad
- 9.- Fijación del fósforo
- 10.- Heladas, vientos huracanados, granizadas etc.
- 11.- Temperatura, altura, precipitación

Fenología: Estudio de la relación entre el clima y los hechos que suceden periódicamente en la vida de los vegetales. (Rojas, 1972).

Causas que modifican el calor en la superficie de la tierra

- 1.- La variable distancia del sol a la tierra en las distintas estaciones del año
- 2.- El menor o mayor tiempo que el sol permanece en el horizonte
- 3.- La distinta oblicuidad con que sus rayos llegan a la tierra
- 4.- La mayor o menor constancia e intensidad de los vientos
- 5.- La elevación del terreno sobre el nivel del mar
- 6.- La mayor o menor constancia e intensidad de los vientos
- 7.- La vegetación

El calor según las estaciones

El sol calienta a la tierra, no sólo en razón de su mayor o menor proximidad, si no también del mayor o menor tiempo que actúa sobre la parte de globo que habitamos y de la dirección más o menos perpendicular de los rayos

El calor según la altitud

A medida que nos elevamos del nivel del mar, sea cual fuere la altitud en que nos

Encontremos. Se nota que es más fría la temperatura.

La forma del relieve del terreno

El relieve del suelo influye también en las variaciones de la temperatura. Devuelve las radiaciones oscuras del aire, especialmente la capa que está en inmediato contacto. Esta capa puede permanecer mucho tiempo en contacto con el terreno, cuando éste es una meseta extensa y horizontal; o bien perder ese contacto en el caso de terrenos cubiertos de picos o cúspides.

Granizo: Suele ser en primavera y verano. Generalmente va precedido de fuertes calores y vientos. La proporción de los daños en la vegetación depende del tamaño de los granos, de la duración de la granizada y de la violencia de la caída.

Vientos: El aire se traslada de las zonas de más presión barométrica a las de presión más baja, en dirección aproximadamente paralela a la superficie terrestre, en forma horizontal.

Influencia de la luz sobre el desarrollo de los vegetales: El exceso de luminosidad retarda el desarrollo de los órganos vegetativos, pero hace más intensas las funciones de reproducción.

Precipitación: El agua de lluvia no es químicamente pura, contiene ácido nítrico, tal vez de origen eléctrico, amoníaco y, sobre todo, nitrógeno amoniacal, circunstancia esta última, importante para la agricultura, pues por término medio, en regiones lluviosas, la lluvia lleva al suelo 20 kg. de nitrógeno por ha. por año, lo que equivale a un abonado de 140 kg. de nitrato. (Alcaraz, 2019).

Edafológicos

- 1.- Textura
- 2.- Estructura
- 3.- Color
- 4.- Clasificación del suelo (Horst, 1989)

Materiales y métodos

Métodos de valuación de predios rústicos

Mercado: Se emplean los precios de compra – venta de predio comparables para estimar el valor de la propiedad sujeta a avalúo.

Por lo general, la unidad de comparación que se emplea para efectos de avalúos es el precio por hectárea. Se utiliza por dos razones principales

- 1.- Se calcula con facilidad
- 2.- Es usual y casi siempre conocida tanto por el comprador como el vendedor.

Para este método se debe de realizar un estudio de mercado de comparable al bien a valuar.

Físico o de costo: Método que establece que el valor de un bien comparable al costo de reposición o reproducción de uno nuevo igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante a aquél que se valúa.

De ingresos: Este método toma como base conceptual la idea de que el valor es la riqueza actual de los beneficios futuros que se deriven de la propiedad de un inmueble. En otras palabras, se basa en el principio de anticipación. A manera de ejemplo, supongamos el caso típico de la compra de un predio que produce un determinado ingreso, con la intención de obtener así el derecho de los ingresos que este terreno generara en el futuro.

Contenido del Avalúo Agropecuario

Datos del Avalúo

Solicitante: Tratándose del avalúo solicitado por el público en general, se deberá indicar el nombre de la persona física o moral (empresa, organismo, entidad parestatal u otro), que requiere el servicio.

El caso de persona moral, además de indicar su denominación o razón social, se deberá señalar el nombre de la persona física que la representa.

Valuador: Se deberá indicar el nombre y, en su caso, profesión del valuador acreditado por la propia institución de crédito, qué de acuerdo a la especialidad requerida, realiza el avalúo.

Fecha de avalúo: Deberá corresponder a la fecha en que hizo la última visita de inspección al bien. Si la fecha de la última inspección física no coincide con la estimación, y la diferencia en fechas fuese relevante, este hecho se deberá señalar en el avalúo.

Bien que se valúa: Se deberá indicar el tipo de bien valuado

Régimen de propiedad: Se deberá indicar si es privada (individual o colectiva), pública o de cualquier otra naturaleza.

Propietario del bien: Deberá asentarse el nombre de la persona física o moral que esté referida en la escritura pública o resolución emitida por autoridad competente, o bien aquella que expresamente señale el solicitante.

Objeto del avalúo: Es tipo de valor que será concluido (entre otros, valor justo de mercado, valor de liquidación, valor de rescate y valor de desecho). Este tipo de valor deberá estar en función de los bienes a valuar, de la especialidad valuatoria y del propósito del avalúo.

Propósito del avalúo: Es el fin para el cual se solicita el servicio de avalúo. Es decir, el uso que se le dará al reporte del avalúo, entre otros: Otorgamiento de crédito, reestructuración de crédito, dación en pago, dación en pago, o bien adjudicación, crédito hipotecario, refaccionario, de habilitación o avío, así como seguro, fianza.

Definiciones: Se deberá incluir en el avalúo las definiciones de valor que vayan a emplearse de conformidad con el glosario de términos, acordes con el objeto y propósito del mismo.

Número de cuenta predial y agua: En su caso deberá citar los números de cuentas predial y agua.

Terreno

Datos de la región

Se deberá presentar información general de la región en que está localizado el bien a valuar.

Ubicación y características de la región: Se deberá indicar el nombre y la ubicación de la zona dentro de la entidad federativa, las características productivas genéricas que identifican la región, y de ser posible la longitud y latitud del lugar

Clasificación del sistema natural: Se deberá indicar en número y nombre de la estación meteorológica o fuente de donde se obtiene la información, entre otros: Región fisiográfica, altitud, tipo de clima, temperatura media anual, máxima y mínima, régimen de pluvial.

Actividad agropecuaria de la región: Se deberá indicar la principal actividad agropecuaria que caracteriza a la región, así como la tecnología utilizada en la misma.

Vegetación nativa de la región: Se deberá hacer referencia, en su caso, a los reportes oficiales de la vegetación natural a la que se supone corresponde la región.

Clasificación de la región: Se deberá indicar utilizando la clasificación de la SAGAR.

Restricciones de la región: Se deberá indicar cuando la región o parte de la misma esté restringida por algún factor físico u ordenamiento legal que influya en las actividades productivas y por ende, en el valor del bien.

Datos del predio:

Macro y microlocalización: Se deberá incluir el croquis de la región fisiográfica o del municipio, relacionando el predio con una población urbana de importancia, incluyendo las principales vías de comunicación de la región y de acceso al bien.

Croquis del predio: Se deberá incluir el croquis general del predio, en donde se señalen, en la medida de lo posible, linderos y colindancias. Cuando existan construcciones, se deberán describir los diferentes usos, distribución de terrenos de cultivos y principales construcciones e instalaciones, así como plantaciones.

Acceso al predio: Se deberá indicar el tipo e importancia de las vías de comunicación y de acceso al predio.

Servicios públicos y en su caso equipamiento urbano: Se deberán indicar aquéllos que ejerzan alguna influencia en el predio en estudio.

Linderos y colindancias: Se deberán incluir datos de orientación, medidas y colindancias, referenciado la fuente.

Superficie total del terreno: Se deberá indicar la superficie total del predio según la escritura otro instrumento que respalde la misma.

Características edafológicas y fisicoquímicas: Se deberán indicar las características del suelo, mismas que se podrán obtener por observación directa del campo, apoyándose estos datos en bibliografía específica, la cual deberá ser citada; o bien, se podrá soportar en investigaciones con vecinos de la zona, análisis y reportes técnicos. Entre otros se deberá obtener: Color, textura, profundidad de la capa arable, profundidad del manto friático, pedregocidad, topografía, pendiente, permeabilidad y drenaje, salinidad y erosión.

Características hidrológicas: Se deberá indicar la fuente de abastecimiento de agua y, en su caso, el sistema de aprovechamiento que se utiliza.

Especificaciones del pozo: En su caso, se deberá indicar el número de registro y permiso del pozo, así como la información relativa al mismo.

Uso consuntivo o requerimiento de agua para los cultivos representativos: Se deberán indicar los requerimientos de agua de los cultivos representativos, de acuerdo a las tablas de uso consuntivo o lámina de riego recomendada por la SAGAR y de compararse con la disponibilidad real de agua en el predio.

Situación jurídica: Se deberán señalar aquellos aspectos jurídicos relacionados con el predio, realizando un análisis de los documentos oficiales que amparan la propiedad del predio y el uso del recurso agua. Entre otros, deberán incluir: Escrituras, permisos y concesiones, ordenamientos ecológico y servidumbre:

Consideraciones adicionales: Se deberá incluir cualquier recomendación que se haya derivado de la información anterior plenamente justificada y detallada.

Construcciones: Las construcciones deben ser adecuadas y necesarias para el desarrollo de la actividad que se realiza. Las construcciones con uso diferente al giro principal, como pudiera ser casas residenciales dentro del predio, cascos de haciendas u otros, se deberán analizar en función de la actividad preponderante y las características del bien y de la zona.

Maquinaria y equipo: La maquinaria y equipo deben ser adecuados y necesarios para el desarrollo de la actividad que se realiza. Aquellos con uso diferente al giro principal se deberán analizar en función de la actividad preponderante y las características del bien y de la zona. (Citibanamex, 2022)

OTROS CONCEPTOS

Inspección física

Terrenos agropecuarios

Se deberán de identificar clara y precisamente los terrenos

Se deberán incluir fotografías de las características más representativas durante la visita de inspección, las cuales deberán referenciarse.

Consideraciones previas al avalúo: Se deberán indicar los criterios, procedimientos y enfoques de valuación a utilizarse, Cuando excepcionalmente alguno de los tres enfoques no se haya podido desarrollar, de deberá justificar en el avalúo este evento.

Se deberán justificar la aplicación de valores unitarios, fuentes de consulta, investigaciones de mercado, criterios de valuación y todos aquellos conceptos que incidan en el valor del bien. En su caso, se ampliará la descripción de los bienes, haciendo énfasis en aquellos aspectos relevantes de los mismos.

Comentarios generales, supuestos y condiciones limitantes del avalúo: Se deberán incluir los detalles, las suposiciones y las circunstancias que hubieran afectado los parámetros del avalúo. Se deberán especificar las condiciones limitantes que se hubieran tenido para contar con la información necesaria inherente al bien.

Fuentes de información para obtener valores: Se deberá acceder a fuentes de información actualizadas internas o externas que permitan opiniones de valor válidas y soportadas. Entre otras fuentes, están los catálogos, directorios, bases de datos, manuales de especificaciones, listas y guías de precios, vendedores de maquinaria y equipo nuevo, criterios de valuación o todos aquellos conceptos que incidan en el valor del bien. Obtención de valores: La aplicación del método físico supone las sumas del costo de los factores necesarios para reponer o reproducir un bien agropecuario como una aproximación a su valor. Al igual que en el enfoque de mercado, el predio se divide para su análisis en: Terreno y construcciones, instalaciones especiales y, en su caso, maquinaria y equipo. En este método se agrega el concepto de otros bienes distintos a la tierra.

Terreno: La aplicación del método físico a los terrenos, basa en la información del enfoque de mercado.

Construcciones, instalaciones, elementos accesorios y obras complementarias: La determinación del valor se basa en el estado actual, es decir el mantenimiento que se le da, edad, acabados, calidad.

Maquinaria y equipo: La determinación del valor se sustenta en el mantenimiento, obsolescencia, edad, estado actual, modelo etc.

Valor de capitalización de rentas

Análisis de rentas directas: Se deberá estimar un valor del predio o inmueble a partir de la capitalización del ingreso del mismo derivado de su renta.

Análisis de productividad: Se deberá obtener el ingreso total anual que produce un predio o inmueble y deducir a éste, todos los pagos a los factores que participan en la producción, excepto el concepto tierra o inmueble, que es el valor que se estima.

Valor de mercado

Se deberán identificar un mínimo de tres bienes que se hayan vendido u ofertados recientemente y que sean iguales o similares al bien valuado.

Resumen de valores

Los valores obtenidos mediante los diferentes enfoques, en su caso, se deberá presentar invariablemente en el siguiente orden:

Valor físico

Valor de Capitalización de rentas

Valor de mercado

Consideraciones previas a la conclusión

Se analizarán los valores obtenidos en el avalúo, en función del tipo de inmuebles y factores de comercialización aplicables al caso, deméritos por obsolescencia, funcionales y/o económicas que afecten el bien en su conjunto.

Conclusión

El tipo de valor concluido, se deberá indicar en números redondos, anotando la cantidad con letra y la fecha de estimación.

El importe del valor concluido se deberá expresar en moneda nacional, tratándose de bienes ofertados en moneda extranjera, dicho importe se deberá incluir a manera de referencia en el reporte, señalando el tipo de cambio, la fecha y la fuente de consulta.

Declaraciones y Certificación del avalúo

Declaraciones

En el avalúo se deberá incluir declaraciones sobre hechos o circunstancias que a juicio del valuador, contribuyan al mejor uso del avalúo.

Certificación del avalúo

De acuerdo con lo estipulado en la circular 1462 de la C.N.B.V. todos los avalúos bancarios deben certificarse a los siguientes criterios, para que posean la validez oficial requerida.

Perito Valuador

Nombre completo del profesionista externo facultado para la determinación de valores

Firma autógrafa completa en la última hoja y ante firma en el resto de las hojas

Status Institucional

- a) Registro
- b) B) Especialidad
- c) Periodo de vigencia

Nombre de la institución a la que se le presta el servicio

- a) Papel Membretado (de la institución a la que se le presta el servicio)
- b) Sello oficial de recepción del documento
- c) Nombre completo del funcionario facultado para firma en el resto de las hojas
- d) Cargo
- e) Número de firma
- f) Plaza de ubicación del funcionario.

Reporte fotográfico

g) Incorporar las fotografías más representativas. (Citibanamex, Financiera Nacional de Desarrollo Agropecuario, Rural, Forestal y Pesquero, 2022)

Discusión y Resultados

La aplicación de los tres métodos propuestos de valuación rural en el presente trabajo como son: Método físico, método de ingresos y método de mercado, son los que consideran en la actualidad La financiera Nacional de Desarrollo Agropecuario, Rural Forestal y Pesquero, Citibanamex, y otras instituciones financieras, además de INDAABIN la cual efectúa las expropiaciones de los predio rurales para efectos de utilidad pública que realiza el gobierno, todos los anteriores requieren avalúos rurales, en todo lo anterior estamos totalmente de acuerdo.

Conclusiones

- 1.- Es necesario que un avalúo rural, lo elabore un Ingeniero Agrónomo y con preferencia con una Especialización en Valuación Rural.
- 2.- Los avalúos rurales, nos permiten conocer el valor de un bien en forma más precisa.
- 3.- Estos documentos son importantes, debido a que se necesitan en trámites legales.
- 4.- Se requiere la utilización de los tres métodos descritos: Ingresos, físico y de mercado.
- 5.- De acuerdo a las características del bien rural, se puede concluir con cualquier método y que puede ser: de mercado, físico o de ingresos.

Bibliografía

- [1]. Alcaraz, E. (2019). Climatología Agrícola, Ciudad Lineal Madrid España
- [2]. Citibanamex S.A., (2022). Manual de Valuación Agropecuaria
- [3]. Comisión Nacional Bancaria Circular. 1462 (2000). Circular número 1462
- [4]. Facultad de Ingeniería Civil, (2003). Curso de Valuación Inmobiliaria, Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo.
- [5]. Financiera Nacional de Desarrollo Agropecuario, Rural, Agropecuario, Forestal y Pesquero, (2022). Manual de Valuación Agropecuaria. Uruapan, Michoacán
- [6]. Gómez, M. (1994). Valuación Agropecuaria. México. Instituto Mexicano de Valuación de Michoacán A.C.
- [7]. Horst, K. (1989). Valuación de Predios Rurales. Editorial Concepto S.A. México.
- [8]. Instituto Mexicano de Valuación de Michoacán A.C., (1999). Curso de Introducción a la Valuación (Materia de la Especialidad en Valuación Inmobiliaria).
- [9]. Instituto Mexicano de Valuación de Michoacán A.C., (1998). Curso de Valuación Básica. Morelia, Michoacán, México.
- [10]. Instituto Nacional de Administración de Avalúos de Bienes Nacionales, (INDAABIN) (2022). Manual de Valuación Agropecuaria.
- [11]. Instituto Nacional de Valuación Agropecuaria y Forestal A.C. (1998). Curso – Taller en Valuación Agropecuaria. (1998). Guadalajara, Jalisco, México.
- [12]. Rojas, M. (1972). Fisiología Vegetal Aplicada. México. Editorial Mc Graw Hill