

---

---

**UNIVERSIDAD DE GUADALAJARA**

**CENTRO UNIVERSITARIO DE CIENCIAS BIOLÓGICAS Y AGROPECUARIAS**

---

---

**DIVISIÓN CIENCIAS AGRONÓMICAS**



**"LA VALUACIÓN AGROPECUARIA Y EL  
INGENIERO AGRÓNOMO"**

---

---

**INFORME DE PRÁCTICAS PROFESIONALES**

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE

**INGENIERO AGRÓNOMO**

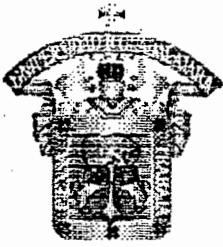
P R E S E N T A

**OSCAR FIMBRES CHÁVEZ**

LAS AGUJAS, MPIO. ZAPOPAN, JAL. FEBRERO DE 1999.

---

---



**UNIVERSIDAD DE GUADALAJARA**  
**CENTRO UNIVERSITARIO DE CIENCIAS**  
**BIOLOGICAS Y AGROPECUARIAS**  
**CARRERA DE INGENIERO AGRONOMO**  
**COMITE DE TITULACION**

**ING. ELENO FELIX FREGOSO**  
**DIRECTOR DE LA DIVISION DE CIENCIAS AGRONOMICAS**  
**PRESENTE**

Con toda atención nos permitimos hacer de su conocimiento, que habiendo sido aprobada la modalidad de titulación: **INFORME DE PRACTICAS PROFESIONALES**, con el título:

**"LA VALUACION AGROPECUARIA Y EL INGENIERO AGRONOMO."**

El cual fue presentado por él (los) pasante(s):

**OSCAR FIMBRES CHAVEZ**

El Comité de Titulación, designó como director y asesores, respectivamente, a los profesores:

**M.C. ROSALIO BARAJAS CERVANTES**  
**ING. RICARDO MACIEL GUTIERREZ**

Una vez concluido el trabajo de titulación, el Comité de Titulación designó como sinodales a los profesores:

<b>M.C. CARLOS AGUIRRE TORRES</b>	<b>PRESIDENTE</b>
<b>M.C. IGNACIO RIVERA RODRIGUEZ</b>	<b>SECRETARIO</b>
<b>ING. RICARDO MACIEL GUTIERREZ</b>	<b>VOCAL</b>

Se hace constar que se han cumplido los requisitos que establece la Ley Orgánica de la Universidad de Guadalajara, en lo referente a la titulación, así como el Reglamento del Comité de Titulación.

**A T E N T A M E N T E**  
**"PIENSA Y TRABAJA"**

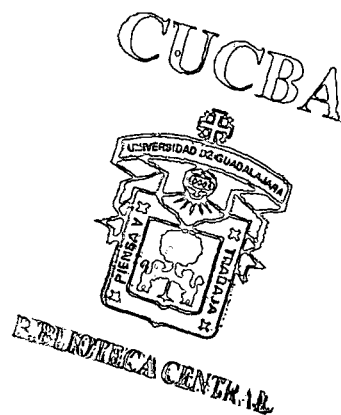
Las Agujas, Zapopan, Jal. a 28 de enero de 1999

**M.C. JESUS NETZAHUALCOYOTL**  
**MARTIN DEL CAMPO MORENO**  
**PRESIDENTE DEL COMITE DE TITULACION**

**M.C. SALVADOR GONZALEZ LUNA**  
**SECRETARIO DEL COMITE DE TITULACION**

# CONTENIDO

I.- TITULO	1
II.- RESUMEN	2
III.- MARCO DE REFERENCIA	3
IV.- DESCRIPCION DEL PROBLEMA	4
V.- PERFIL PROFESIONAL	5
VI.- CAPACIDAD PROFESIONAL DEL PERITO VALUADOR	6
VII.- ACTIVIDAD PROFESIONAL	7
VIII.- APORTACION PROFESIONAL	8
• Formato de avalúo con ejemplo ilustrativo	9
IX.- CONCLUSION	24



**I.- TITULO**

**LA VALUACIÓN AGROPECUARIA  
Y EL INGENIERO AGRÓNOMO**

## II.- RESUMEN

La modificación del Artículo 27° constitucional y la Reforma a la Ley Agraria, crea un nuevo panorama para el valor de los terrenos rústicos, dando como resultado un nuevo uso y explotación del suelo y el agua, con lo cual se define el camino para que los ejidos o comunidades agrarias, adquieran el dominio pleno de las tierras, teniendo como máxima autoridad la asamblea (asamblea dura) y todo el procedimiento de los mecanismos que se marcan en la Ley Agraria, sea en la venta, renta, asociación con grupos de empresarios, poner en garantía, conforme a un valor de renta, o si se enajena el terreno.

En la actualidad el desarrollo rural presenta importantes cambios los cuales pueden ser la base para otorgar la propiedad de la tierra a quien la demande; donde, los ejidatarios, las comunidades indígenas, colonos y pequeños propietarios, tienen nuevas condiciones de propiedad y se pueden desarrollar nuevas actividades para el uso y explotación de la misma, de acuerdo a las condiciones políticas y económicas del país. Es así como, en el sexenio del C. Lic. Carlos Salinas de Gortari, surgen nuevos criterios para determinar el valor de la tierra, estableciendo nuevas normas para la credibilidad en las actividades del campo Mexicano, donde los Ingenieros Agrónomos, tienen la posibilidad de empezar a modificar la forma de dar valor, mediante una metodología de valuación de predios agropecuarios y forestales.

En la actualidad, en los estados no existe un Catastro Rural bien definido, en el cual se estime la cantidad y calidad del suelo conforme a las condiciones agronómicas reales y fundamentales, criterios apegados al uso del terreno que tiene el propietario; tal como se señala en la nueva Ley Agraria, la cual fue publicada el 26 de febrero de 1992, en el Diario Oficial de la Federación.

El atraso en esta actividad, es la causa por la cual la valuación de predios rústicos se realiza de una manera discontinua al paso del tiempo, sin parámetros normativos regulares, debido a las modalidades de tenencia de la tierra, que se practicaron por largos períodos de tiempo en nuestro país.

Estos esquemas de propiedad, que existían anteriormente, son los que desestimaron principalmente la práctica valuatora de estos predios rústicos. Por lo tanto, es necesario que el proceso de valuación agropecuaria, llegue a tener un propósito bien definido, en el cual, el perito valuator fundamente con una investigación metodológica, los resultados a obtener.



### III.-MARCO DE REFERENCIA

Con estos propósitos, el **Instituto Nacional de Valuación Agropecuaria y Forestal A. C. (INVAF A.C.)** define la valuación agropecuaria, como una serie de actividades propias del Ingeniero Agrónomo, Médico Veterinario, Biólogo, entre otras especialidades afines, que con base en una metodología, determine el valor, de un predio sustentándose en un potencial productivo, de acuerdo a la extensión del terreno que se valúa.

En los cambios en la política agraria, en el sexenio de (1989-1994), al reformarse el Artículo 27°, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que fue puesta en marcha el 6 de Enero de 1992, y por consecuencia la Ley Agraria, que entra en vigor el 27 de Febrero de 1992. Se propicia el desarrollo del área de trabajo de los profesionistas en el campo Mexicano, y esto hace necesaria la actividad de los peritos valuadores agropecuarios, los cuales entrarían a señalar el verdadero valor de la productividad del suelo y otros aspectos que son utilizados en las actividades agrícolas, agropecuarias, forestales y pecuarias.

La propiedad ejidal y comunal, debe estar acorde con la política de modernización que se presenta en el país, lo cual es reglamentado de manera operativa, a partir de la Ley Agraria, donde el valor de los predios rústicos adquiere una nueva perspectiva, mediante un modelo metodológico que sirve de apoyo para integrar el valor de los predios rústicos, conforme a los sistemas de comercialización o de renta que se presentan en el país.

Es necesario señalar que la falta de una preparación y capacitación de peritos valuadores de predios rústicos, es causa de que históricamente no se había detectado esta necesidad, debido a que la propiedad de la tierra estaba en manos de la nación y su valor no tenía una tasa de capitalización bien definida. La propiedad de la tierra de manera simbólica estaba en manos de las personas físicas y morales, las cuales no podían vender en forma legal. Además, no era importante otorgar un valor real, debido a la inestabilidad de los productos de la agricultura en el mercado, por lo cual no se tomaba en cuenta, el método de costo e ingreso.

## IV.- DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

Según datos de la propiedad de las tierras para uso agrícola, se dividen, según el INEGI, en el censo agropecuario de 1991, en lo siguiente:

1	Propiedades ejidales	85,260,000 hectáreas	49%
2	Comunidades rurales	15,660,000 hectáreas	9%
3	Colonos	5,220,000 hectáreas	3%
4	Pequeña propiedad	67,860,000 hectáreas	39%
	Total	174,000,000 hectáreas	100%

Estos datos son importantes para determinar que es necesaria la valuación de los terrenos rústicos, y comprobar que existen terrenos que no son explotados en su totalidad, y que no se puede comprobar su potencialidad para determinar su tasa de capitalización en renta.

De la iniciativa presidencial mencionada anteriormente, podemos destacar:

- Se fortalece la capacidad de decisión de ejidos y comunidades, garantizando su libertad de asociación.
- Se protege la integridad territorial de los pueblos indígenas y se fortalece la vida en comunidad de los ejidos y comunidades.
- Se regula el aprovechamiento de las tierras de uso común de ejidos y comunidades, y se promueve su desarrollo para elevar el nivel de vida de sus pobladores.
- Se fortalecen los derechos del ejidatario sobre su parcela, garantizando su libertad y estableciendo los procedimientos para darle uso o transmitirla a otros ejidatarios.
- Se establecen las condiciones para que el núcleo ejidal pueda otorgar al ejidatario el dominio sobre su parcela, cuando el ejidatario así lo decida.
- Se establecen los Tribunales Agrarios y un órgano específico para la procuración de justicia agraria.
- Culmina el reparto agrario.
- Se permite la participación de las sociedades civiles y mercantiles en el campo.
- Las acciones de fomento y desarrollo benefician, además de la agricultura, a las otras actividades rurales.

## V.- PERFIL PROFESIONAL

El perito valuator en el área agropecuaria y forestal deberá tener una Licenciatura en ciencias agronómicas o afines a ésta, lo que le daría los conocimientos necesarios para determinar los valores de los predios rústicos, esto con una metodología especializada.

De aquí se desprenden las características que un perito deberá cumplir:

**Pericia:** Proviene de la voz latina "peritia", que significa sabiduría, práctica, experiencia y habilidad en una ciencia o arte.

La anterior definición hace alusión a conocimientos que poseen algunos hombres (peritos) en cada rama científica, artística, o en cuestiones prácticas las que por su amplitud y variación, no pueden saberse por un solo individuo.

**Dictamen:** Opinión o juicio especializado acerca de una persona, una conducta, hecho o cosa; sobre la cual se emite un parecer y los razonamientos técnicos sobre la materia en la que se ha pedido su intervención.

En el área de peritajes valuatorios, el reporte por escrito de un dictamen emitido se le denomina Avalúo.

El objeto de la pericia puede ser la persona, el hecho o alguna cosa; las situaciones de que se ocupe la pericia pueden ser pasadas, presentes o futuras.

### **Aplicación universal del código de Etica profesional para cualquier rama de la pericia\***

- Responsabilidad hacia la sociedad.
- Independencia de criterio.
- Calidad profesional de los trabajos.
- Preparación y calidad del Profesional.
- Responsabilidad profesional.
- Obligación de rechazar tareas que no cumplan con la moral.
- Lealtad hacia el patrocinador de los servicios.
- Retribución económica.
- Respeto a los colegas y a la Profesión.
- Dignificación de la imagen profesional basado en calidad.
- Difusión y enseñanza de conocimientos técnicos.

\*(I.N.V.A.F. A.C.)

Oscar Fimbres Chavez

CUCBA



BIBLIOTECA CENTRAL



## VI.- CAPACIDAD PROFESIONAL DEL PERITO VALUADOR AGROPECUARIO Y FORESTAL

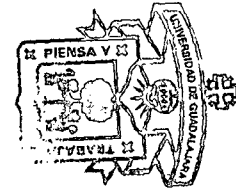
Para el **INVAF, A. C.**, el perito valuador, es aquel profesionista en el área agrícola, Pecuaria y Forestal que realiza trabajos de investigación, y con base en la teoría económica y las condiciones agronómicas del predio rústico, determina un valor, conforme a los sistemas de producción y las características especiales. Este profesionista debe establecer en su trabajo, seriedad y responsabilidad al realizar el proceso de valuación; debe seleccionar el método específico para obtener un valor confiable.

Es así, como llegamos a la conclusión de que la valuación agropecuaria, es una actividad profesional que sé práctica con muchas deficiencias, por la falta de participación de los Ingenieros Agrónomos y especialistas en carreras afines. Además, es de notar la falta de métodos propios de la rama Agrícola, Pecuaria y Forestal para poder determinar el valor.

CUCBA



BIBLIOTECA CENTRAL



## VII.- ACTIVIDAD PROFESIONAL

La valuación de predios rústicos en nuestro país, no había tenido un avance, por medio del cual se pudiera establecer un valor a dichos terrenos rústicos; además no se desarrolla conforme al uso y explotación de la tierra, con cierta homogeneidad y normatividad. Con el propósito de llenar este hueco, se crea el **Instituto Nacional de Valuación Agropecuaria y Forestal A. C. (INVAF A.C.)**, así mismo se realizan valuaciones, conforme a los fundamentos correspondientes a la teoría del valor y los métodos lógico-matemáticos, en donde los profesionistas sean capaces de realizar valuaciones de acuerdo a un marco legal

Es así, como se presenta una serie de antecedentes sobre la valuación, que da origen al Diplomado en Valuación Agropecuaria y Forestal, el cual se convierte en una necesidad, debido a la falta de desarrollo del campo profesional, como peritos valuadores, con esta perspectiva se realiza también el diagnóstico de necesidades antes mencionado y se proponen alternativas de solución a la problemática de la Valuación Agropecuaria y Forestal.

Como el propósito del diplomado en Valuación Agropecuaria y Forestal, es el de preparar profesionistas para realizar valuaciones y peritajes mediante despachos jurídicos, asociaciones y en forma individual entre otras; es necesario proponer una serie de temas relacionados con la ética y el profesionalismo, así como también la calidad total en las valuaciones y el costo que deben tener las valuaciones para orientar a los futuros peritos valuadores, para promover la actividad empresarial para los profesionistas en valuación.

El **INVAF A.C.** en Jalisco, propone una estructura curricular debidamente planeada, que sirva de base, para que los capacitados realicen valuaciones, de acuerdo a la metodología propuesta hasta obtener el valor de los predios rústicos, para evitar la desviación, entre el análisis y la realidad; el cual es tomado como fuente de investigación primaria, en donde se señala lo importante que es encontrar un valor objetivo.

El **INVAF, A.C.**, propone un modelo de avalúo que trata de cubrir las necesidades existentes en la actualidad, y posteriormente llega a acuerdos con la **Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, (C.A.B.I.N.)** la **Comisión Nacional Bancaria y de Valores, (C.M.B.V.)** además de otras instituciones educativas en el ámbito nacional; con base en esto capacita a ingenieros agrónomos, ingenieros agrícolas, ingenieros civiles, biólogos, médicos veterinarios y de otras carreras afines como valuadores bajo la modalidad de diplomado.

## VIII.- APORTACION PROFESIONAL

Como se mencionó anteriormente, las modificaciones al Art. 27 constitucional le dan un giro al desarrollo del campo en nuestro país, de la misma manera se fortalece el entorno legal y por consecuencia surgen instituciones oficiales y se solidifican las ya existentes como lo son el Registro Público de la Propiedad, el Registro Público del Agua, el Registro Agrario Nacional y el Registro Nacional Forestal; de tal manera que el Perito valuador en el sector agropecuario, se apoyará en esta reglamentación para desempeñar adecuadamente su función.

Así mismo, tomará en cuenta los factores socio-económicos que rigen la economía como lo es la ubicación geográfica, calidad de vías de comunicación, factores de comercialización de la producción, reglamentación de políticas bancarias, monetarias y gubernamentales.

En el aspecto agronómico el perito estará atento a identificar todos los elementos de este orden que intervienen en la producción de la tierra, como lo son el suelo, clima, disponibilidad de agua, aplicación tecnológica.

Entonces, el Perito valuador con los antecedentes antes mencionados, conjugará el entorno legal, socio-económico y agronómico, para así aportar con su trabajo a la sociedad, un fortalecimiento en el desarrollo firme del campo Mexicano.

A continuación, se muestra un caso de avalúo.



**I.- ANTECEDENTES**

Perito valuador: Ing. Oscar Fimbres Chavez  
 Cédula profesional:  
 Registro C.N.B.V. :

**Documentación proporcionada por el solicitante**

Solicitud escrita	( X )	Certificado de inafectabilidad	( )
Escrituras	( X )	Documentos procampo	( )
Boleta predial vigente	( X )	Documentos PROCEDE	( )
Planos	( )		( )
Derecho de uso de agua CAN	( )		( )

Solicitante del avalúo: Gregoria Martínez Baltazar.  
 Domicilio del solicitante : Obregon N° 67 Tuxpan, Jalisco.  
 Propietario del inmueble: Gregoria Martínez Baltazar.  
 Fecha de visita al predio: 25 de Mayo 1998.

Personas que muestran el predio: Enrique Bautista Martínez.  
 Predio que se valora: Predio rustico denominado "El Cajon".  
 Régimen de propiedad: Privada.  
 Situación agraria: El predio cuenta con escritura pública.

**Propósito del avalúo:**

**Ubicación del inmueble:**

En el tramo carretero Cuatro Caminos-Cerca lisa a 4 kilometros al suroeste de Cuatro Caminos se encuentra el predio a borde de carretera en 19°32' Latitud Norte y 103° 24.1' Longitud Oeste.

**Datos generales del municipio:**

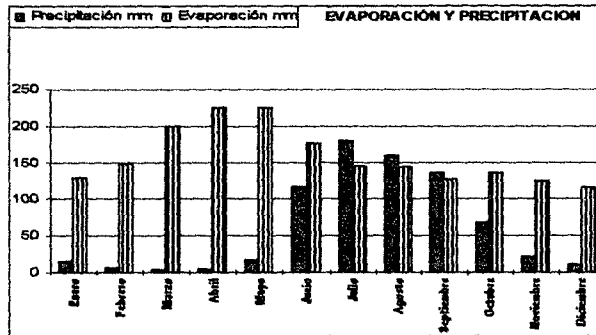
El municipio de Tuxpan representa el 0.58% de la superficie del estado. El municipio tiene una superficie territorial de 55,023 hectáreas, de las cuales 18,570 son utilizadas con fines agricolas, 22,088 en la actividad pecuaria, 7,179 son de uso forestal, 390 son de suelo urbano y 5,948 hectáreas tiene otro uso. La mayor parte de su superficie esta conformada por zonas planas (42%), y zonas semiplanas (41%), el resto lo conforman zonas accidentadas (17%), Sus recursos hidrologicos son proporcionados por los ríos: Tuxpan, El Tule y Barranca del Muerto.



## II.- DESCRIPCION DEL AGROSISTEMA

Altura sobre el nivel del mar: 1700 m.s.n.m.

Precipitación media anual : 899.44 mm.



CUCBA



BIBLIOTECA CENTRAL

Distribución de lluvias:

MES	Temperatura (°C)			Precipitación mm	Evaporación mm
	Máxima	Mínima	Promedio		
Enero	25.33	6.31	15.82	14.43	128.12
Febrero	28.34	6.46	16.4	5.51	147.42
Marzo	27.76	7.31	17.535	2.78	200.17
Abril	29.18	8.96	19.07	4.57	225.06
Mayo	30.23	11.58	20.905	16.87	224.91
Junio	28.41	13.78	21.095	117.27	175.41
Julio	26.84	13.79	20.315	178.9	144.48
Agosto	26.68	13.55	20.115	159.27	142.97
Septiembre	25.89	13.31	19.6	136.78	127.2
Octubre	26.63	12.46	19.545	67.56	135.68
Noviembre	26.18	9.97	18.075	20.37	123.68
Diciembre	25.03	7.57	16.3	10.94	115.65
ANUAL	27.04166	10.42083	18.731245	735.25	1890.75

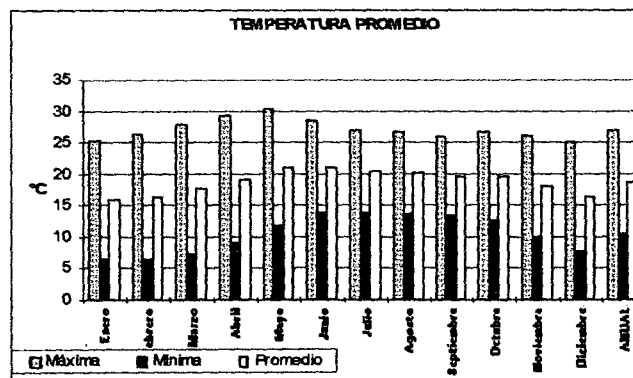
Heladas : No registradas

Granizadas: No registradas

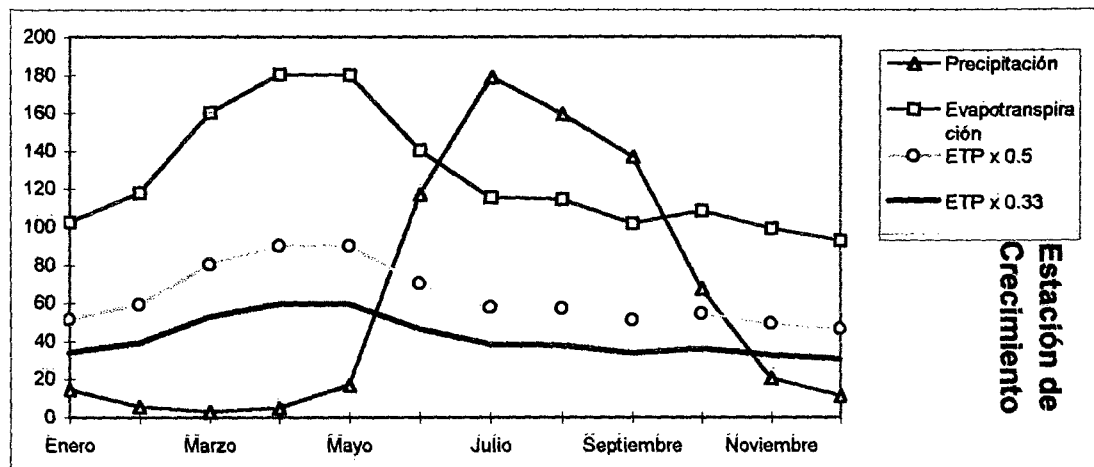
Intensidad del viento: Los vientos dominantes son en dirección Norte Casi todo el año.

Sequías: La época de secas, es de 7 a 9 meses

Temperatura: 18.73 °C



Estación de crecimiento:



### III.- CARACTERISTICAS AGROLOGICAS DEL PREDIO

Tipo de suelo, clasificación FAO/UNESCO:

Los suelos pertenecen a la designación de Chernozem, Chesnut, Sierozem, Podzolicos, de pradera con descalcificación de origen in situ.

Fertilidad natural

Baja ( )                      Media ( X )                      Alta ( )

Pendiente: 3%.

Profundidad del suelo: 25 cm.

Textura: Arcillo-Arenosa.

Ph: 6 - 7.5

Drenaje superficial:

Buena ( )                      Regular ( X )                      Deficiente ( )

Pedregosidad:

Baja ( X )                      Media ( )                      Alta ( )                      Nula ( )

Salinidad: No se observó.

Erosión:

Inapreciable ( )                      Ligera ( )                      Moderada ( )                      Severa ( )

Erosión segun su forma:

Hídrica    En surco ( )    Laminar ( )    Carcava ( )    Sin forma ( X )  
 Eólica    Inapreciable ( X )    Ligera ( )    Moderada ( )    Fuerte ( )

Oscar Fimbres Chavez

#### IV.- CLASIFICACION DEL PREDIO

##### A.- De acuerdo al uso actual del suelo

###### Agrícola

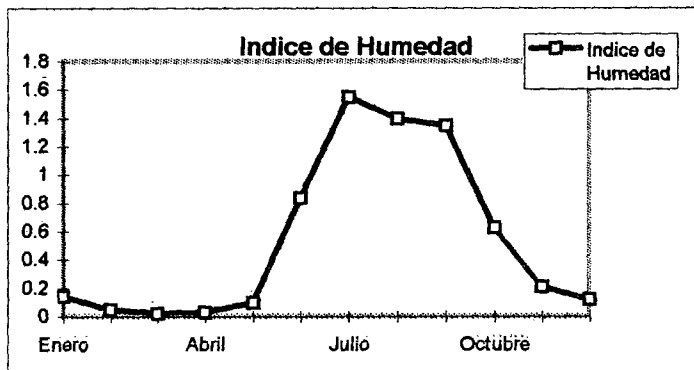
- Riego ( )
- Humedad residual ( )
- Temporal ( X )
- Susceptible de riego ( X )
- Otros ( )

###### Ganadero

- Agostadero ( )
- Pastizal inducido ( )
- Otros ( )

##### B.- Clasificación del predio según su disponibilidad de agua

###### Humidificación



###### Sistema por bombeo

- Método directo ( )
- Método de aspersión ( )
- Método de goteo ( )
- Punta de riego ( )
- Otros (especificar)

###### Sistema por gravedad

- Inundación ( )
- Surcos ( )
- Mejías ( )

CUCBA



BIBLIOTECA CENTRAL

## V.- DESCRIPCION GENERAL DEL PREDIO

Croquis de localización: ANEXO 1

Medidas y colindancias según: Escrituras.

Norte En 163.70 metros con Irene Marín, alambrado de por medio.

Sur En 240.47 metros con Francisco López Ochoa, Camino Real de por medio.

Oriente En 247.75 metros con Antonio Campos y Roberto Flores, Camino Real de por medio.

Poniente En 277.12 metros con Odilon Campos.

Superficie total: 05-48-80 Hectáreas

Escritura publica N°: 12,701 Tomo cuadragésimo, Folio 4,364, del 7 de Abril de 1997, Lic Odilon Campos Navarro, Titular de la Notaria Pública N°1, Tuxpan, Jalisco.

## VI.- CULTIVOS ANUALES SEMIPERENNES

Cultivo No existen en el predio

Variedad:

Edad:

Nivel tecnológico de manejo:

Rendimientos:

Observaciones:

## VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

Es importante mencionar, que el predio se encuentra a borde de carretera y es susceptible de riego, esto siempre y cuando se presente la autorización del aprovechamiento de agua, ante la Comisión Nacional del Agua

- Bibliografía:**
- Monografías municipales INEGI Abril 1997
  - Banco de datos del Instituto Nacional de Valuación Agropecuaria y Forestal A. C.
  - La Valuación de Predios Rurales, Horst Karl Dobner Eberl.
  - El Libro Azul de los Bienes Raíces Nov. 1997.
  - Información Estadística Comisión Nacional del Agua.
  - Comisión Técnico Consultiva para la determinación regional de los coeficientes de agostadero (COTECOCA) México 1974



### VIII.- METODOS DE VALUACIÓN

#### Avalúo por el método de mercado

Referencias de mercado en la zona y/o zonas similares ( X )

##### a).- Del terreno

	Ubicación	Precio unitario/ha	Precio predio	Observaciónes
1	Carretera Tuxpan-Zapoltitlán, predio Las Maravillas	\$ 20,000.00	\$ 400,000.00	El predio se encuentra aproximadamente a 100 metros de la carretera. Comprador Felipe Alvarez. Fuente Ing.. J. Jesus Contreras tel:01-34133678
2				
3				
4				
5				

##### b).-De las construcciones No existen en el predio

	Ubicación	Precio \$/m²	Precio \$	Observaciones
1				
2				
3				
4				
5				

##### c).- De las plantaciones No existen en el predio

	Cultivos	Ha y/o N° de arboles	Precio Ha y/o arboles	Precio \$	Observaciones
1					
2					
3					
4					
5					



**Avalúo físico o directo**

**a).- Del terreno**

Unidad productiva tipo:

	Clasificación	Sup. ha.	Valor unitario por ha	Factor			Valor parcial
				Ubicación	Acceso	Eficiencia	
1	Temporal	05-48-80	\$ 20,000.00	1.1	1	1	\$ 120,736.00
2							\$ -
Sub-total del terreno							\$ 120,736.00

**b).- De las construcciones No existen en el predio**

Criterio:

	Tipo de construcción	Area m <sup>2</sup>	V.R.N. \$/m <sup>2</sup>	Demerito %	V.N.R. \$/m <sup>2</sup>	Valor parcial
1						
2						
3						
Sub-total de las construcciones						\$ -

**c).- Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias No existen en el predio**

	Concepto	Unidad	V.R.N. \$/m <sup>2</sup>	Demerito %	V.N.R. \$/m <sup>2</sup>	Valor parcial
1						
2						
3						
Sub-total de las instalaciones						\$ -

**d).- De las plantaciones No existen en el predio**

	Concepto	Unidad	V.R.N. \$/m <sup>2</sup>	Demerito %	V.N.R. \$/m <sup>2</sup>	Valor parcial
1						
2						
3						
Sub-total de las plantaciones						\$ -

<b>Total del método físico a+b+c+d</b>	<b>\$ 120,736.00</b>
--	----------------------

CUCBA



BIBLIOTECA CENTRAL

## ESTUDIO ANALITICO AGRICOLA

Cultivo: Maíz  
 Características: Temporal  
 Ciclo agrícola: 1997  
 Región: Tuxpan, Jalisco.  
 Fecha: Mayo de 1998

### CONCENTRADO

Rendimiento	3.5	Ton/ha
Valor del producto	\$ 1,354.00	\$/Ton
Valor de la producción	\$ 4,739.00	

Costo de cultivo	\$ 1,300.00	\$/ha
Intereses	46.00%	
Gastos financieros	\$ 598.00	

Porcentaje de utilidad	25%
Utilidad	\$ 1,184.75

Porcentaje de seguros	8%
Seguros	\$ 8.00

<b>RENTABILIDAD</b>	
Valor de la producción - Gastos	\$ 2,948.25

<b>CAPITALIZACION</b>	
Índice de capitalización aplicable al caso	13.63%

<b>VALOR DE LA TIERRA</b>	\$ 21,638.53
---------------------------	--------------



## ESTUDIO ANALÍTICO GANADERO

Tipo de vegetación:

Condiciones de agostadero:

NO SE CONSIDERA ESTE ESTUDIO EN ESTE CASO

Características:

Ciclo:

Región:

Fecha:

### BOVINOS CARNE

Peso de la unidad animal

450	kgs.
-----	------

Becerro de destete

160	kgs.
-----	------

Toro semental

600	kgs.
-----	------

Particiones

70%	
-----	--

Coefficiente de agostadero

	Ha/U.A.
--	---------

### HATO BASE PARA EL CALCULO

Vientres

--

0	Kgs.
---	------

Semental

--

0	Kgs.
---	------

Crias

--

0	Kgs.
---	------

0	Kgs.
---	------

Total

Número de unidades animal

	Ha/U.A.
--	---------

Hectáreas necesarias

	Ha.
--	-----

Productos anuales

Beceros de destete

--

Valor en pie

\$	
----	--

Productos por hectárea

\$	-
----	---

--

Cargos fijos

--

\$	-
----	---

Cargos operación

--

\$	-
----	---

Gastos anuales directos

--

\$	-
----	---

Utilidad

--

\$	-
----	---

Intereses

--

\$	-
----	---

\$	-
----	---

### RENTABILIDAD

$R = VP - (\text{Gastos anuales} + \text{intereses} + \text{utilidad})$

\$	-
----	---

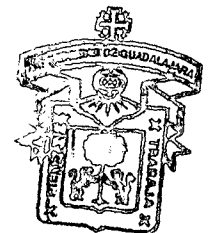
### CAPITALIZACION

13.63%
--------

Capitalizando el producto líquido anual al índice de capitalización aplicable al caso, resulta un valor por hectárea de

\$	-
----	---

CUCBA



BIBLIOTECA CENTRAL

JUSTIFICACION DE LA TASA DE CAPITALIZACION

Factor de producción	12.0	12.5	13.0	13.5	14.0	14.5	15.0	15.5	16.0
Prácticas de manejo	IT 1	TE	PT	PCS	TMP	CB	RC	CA	TT 1
Ubicación	COM 1	CRM	CDM	CIT	CTM	CBT	PCU	PLU	VUC
Topografía	P	LI 1	MOI	I	MUI	E	M	DB	DA
Fertilidad natural	SOR	SLH	SH	SP	SMP	SPP	SS 1	SA	SO
Disponibilidad de agua	TAG	RG	RB	PR	HSR 1	HR	TB	TR	TM
Erosión	EHSL 1	EHSM	EHSS	EHCL	EHCM	EHCS	EEL	EEM	EES
Impacto ecológico	CCA	CS	GSON	CA	D 1	ABC	CT	12F	13F
Clima	MCI	MBS	TE	TRO 1	TRO-TE	CA	CA-TE	CF	MAS
Suma de puntos	2	1	0	1	2	0	1	0	1
Capitalización de tasas	0.015	0.016	0.016	0.017	0.018	0.018	0.019	0.019	0.020
Tasas parciales	0.030	0.016	0.000	0.017	0.035	0.000	0.019	0.000	0.020
Tasa resultante	13.63%								



## Interpretación de las siglas de la tasa de capitalización

### A).- Prácticas de manejo

IT	INNOVACIÓN TECNOLÓGICA
TE	TECNOLOGÍA ESPECIALIZADA
PT	PAQUETE TECNOLÓGICO
PCS	PRACTICAS DE CONSERVACIÓN DEL SUELO
TPM	TECNOLOGÍA MEJORADA POR EL PRODUCTOR
CB	CONTROL BIOLÓGICO
RC	ROTACIÓN DE CULTIVOS
CA	CULTIVOS ASOCIADOS
TT	TECNOLOGÍA TRADICIONAL

### B).- Ubicación

COM	CERCANÍA OPTIMA AL MERCADO DE PRODUCTOS
CRM	CERCANÍA REGULAR AL MERCADO DE PRODUCTOS
CDM	CERCANÍA DEFICIENTE AL MERCADO DE PRODUCTOS
CIT	CERCANÍA A CARRETERA DE INTENSO TRAFICO
CTM	CERCANÍA A CARRETERA DE TRAFICO MEDIO
CBT	CERCANÍA A CARRETERA CON BAJO TRAFICO
PCU	PREDIO CERCANO A ZONA URBANIZADA
PLU	PREDIO LEJANO A ZONA URBANIZADA
VUC	PREDIO CON CAMINOS VECINALES DE USO COMÚN

### C).- Topografía

P	PLANO 0 - 2%
LI	LIGERAMENTE INCLINADO 3 - 5%
MOI	MODERADAMENTE INCLINADO
I	INCLINADO 13 - 20%
MUI	MUY INCLINADO 21 - 40%
E	ESCARPADO 41 - 60%
M	MONTAÑOSO + 60%
DB	DISCONTINUIDAD BAJA DEL TERRENO
DA	DISCONTINUIDAD ALTA DEL TERRENO

### D).- Fertilidad natural

SOR	SUELO ORGÁNICO
SLH	SUELO LIGERAMENTE HÚMICO
SF	SUELO HÚMIFERO
SP	SUELO PROFUNDO (2.00 MTS. O MAS)
SMP	SUELO MODERADAMENTE PROFUNDO (1.00 MTS.)
SPP	SUELO PROFUNDIDAD PROMEDIO (0.30 MTS.)
SS	SUELO SUPERFICIAL (menor a 0.30 Mts.)
SA	SUELO SALINO
SO	SUELO SÓDICO

### E).- Disponibilidad de agua

TAG	RIEGO CON TECNOLOGÍA DE ASPERSIÓN O DE GOTEO
RG	RIEGO POR GRAVEDAD
RB	RIEGO POR BOMBEO
PR	PUNTA DE RIEGO
HSR	TEMPORAL SUSCEPTIBLE DE RIEGO
HR	HUMEDAD RESIDUAL
TB	TEMPORAL BUENO
TR	TEMPORAL REGULAR
TM	TEMPORAL MALO

### F).- Erosión

EHSL	EROSIÓN HÍDRICA EN SURCO LIGERA
EHSM	EROSIÓN HÍDRICA EN SURCO MODERADA
EHSS	EROSIÓN HÍDRICA EN SURCO SEVERA
EHCL	EROSIÓN HÍDRICA EN CÁRCAVA LIGERA
EHCM	EROSIÓN HÍDRICA EN CÁRCAVA MODERADA
EHCS	EROSIÓN HÍDRICA EN CÁRCAVA SEVERA
EEL	EROSIÓN EÓLICA LIGERA
EEM	EROSIÓN EÓLICA MODERADA
EES	EROSIÓN EÓLICA SEVERA

### G).- Impacto ecológico

CCA	CONTAMINACIÓN CUERPOS ACUÁTICOS
CS	CONTAMINACIÓN DEL SUELO
CSON	CONTAMINACIÓN SONICA
CA	CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA
D	DEFORESTACIÓN
ACB	AFECCIÓN DEL CONTROL BIOLÓGICO
CT	CONTAMINACIÓN TÉRMICA
I2F	INTERACCIÓN DE 2 FACTORES
I3F	INTERACCIÓN DE 3 FACTORES

### H).- Clima

MCI	MICROCLIMA ESPECIFICO PARA CULTIVOS IMPORTANTES
MBS	MICROCLIMA DE BAJA SINIESTRALIDAD
TE	TEMPLADO LLUVIOSO
TRO	TROPICAL LLUVIOSO
TRO-TE	TRANSICIÓN DE TROPICAL LLUVIOSO A TEMPLADO LLUVIOSO
CA	CLIMA ÁRIDO
CA-TE	TRANSICIÓN DE CLIMA ÁRIDO A TEMPLADO LLUVIOSO
CF	CLIMA FRIO
MAS	MICROCLIMA DE ALTA SINIESTRALIDAD

# CUCBA



## Método de homologación

Características	Predio en valuación		Predio investigado		Impacto de mercado
Iguales		10		10	0.788
Superficie	Menor		Mayor	10	0.222
Ingreso	Pie de carretera	10	100 mtros carretera		
Prof. Suelo	25-30 cm.		40 cm.	10	
	Calificacion	20	Calificacion	30	1.01

Precio por ha predio investigado \$ 20,000.00

Precio en diferencias del predio investigado \$ 4,440.00 Equivalen a 30 puntos

Precio en diferencias del predio valuado \$ 2,960.00 Equivalen a 20 puntos

Precio en igualdades \$ 15,760.00

Precio por Ha homologado \$ 18,720.00

CUCBA



BIBLIOTECA CENTRAL

## IX.- RESUMEN DE VALORES

### Valor de mercado

		Superficie	Valor unitario ha	Valor parcial
Sup 1	Temporal	05-48-80	\$ 22,000.00	\$ 120,736.00
Sup 2	Agostadero	0		\$ -
	Construcciones			\$ -
	Instalaciones especiales			\$ -
	Plantaciones			\$ -
			Total	\$ 120,736.00

### Valor analítico

		Superficie	Valor unitario ha	Valor parcial
Sup 1	Temporal	05-48-80	\$ 21,638.53	\$ 118,752.26
Sup 2	Agostadero	0	\$ -	\$ -
	Construcciones			\$ -
	Instalaciones especiales			\$ -
	Plantaciones			\$ -
			Total	\$ 118,752.26

### Valor por homologacion

		Superficie	Valor unitario ha	Valor parcial
Sup 1		05-48-80	\$ 18,720.00	\$ 102,735.36
		0		
	Construcciones			\$ -
	Instalaciones especiales			\$ -
	Plantaciones			\$ -
			Total	\$ 102,735.36

#### **X.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION**

Se optó por tomar el valor que se obtiene por el método de mercado, ya que el analítico es hipotético y está dado en función de la habilidad del productor en el manejo del cultivo, y el de homologación se descarta por no contar con una más amplia cantidad de variables comparativas.

#### **XI.- CONCLUSION**

**El valor comercial del predio redondeado es de: \$ 120,736.00  
Ciento veinte mil setecientos treinta y seis pesos M.N.  
esta cantidad representa el valor comercial del predio.**

Guadalajara , Jalisco,      de              de

Perito valuador

\_\_\_\_\_  
Ing. Oscar Fimbres Chavez

El perito valuador que efectúa el presente dictamen valuatorio, certifica que en las investigaciones, análisis, cálculos y resultados del mismo se tomaron en cuenta las siguientes premisas:

Que la descripción, cantidad, calidad, características y datos proporcionados por los informantes de los bienes valuados, son correctos

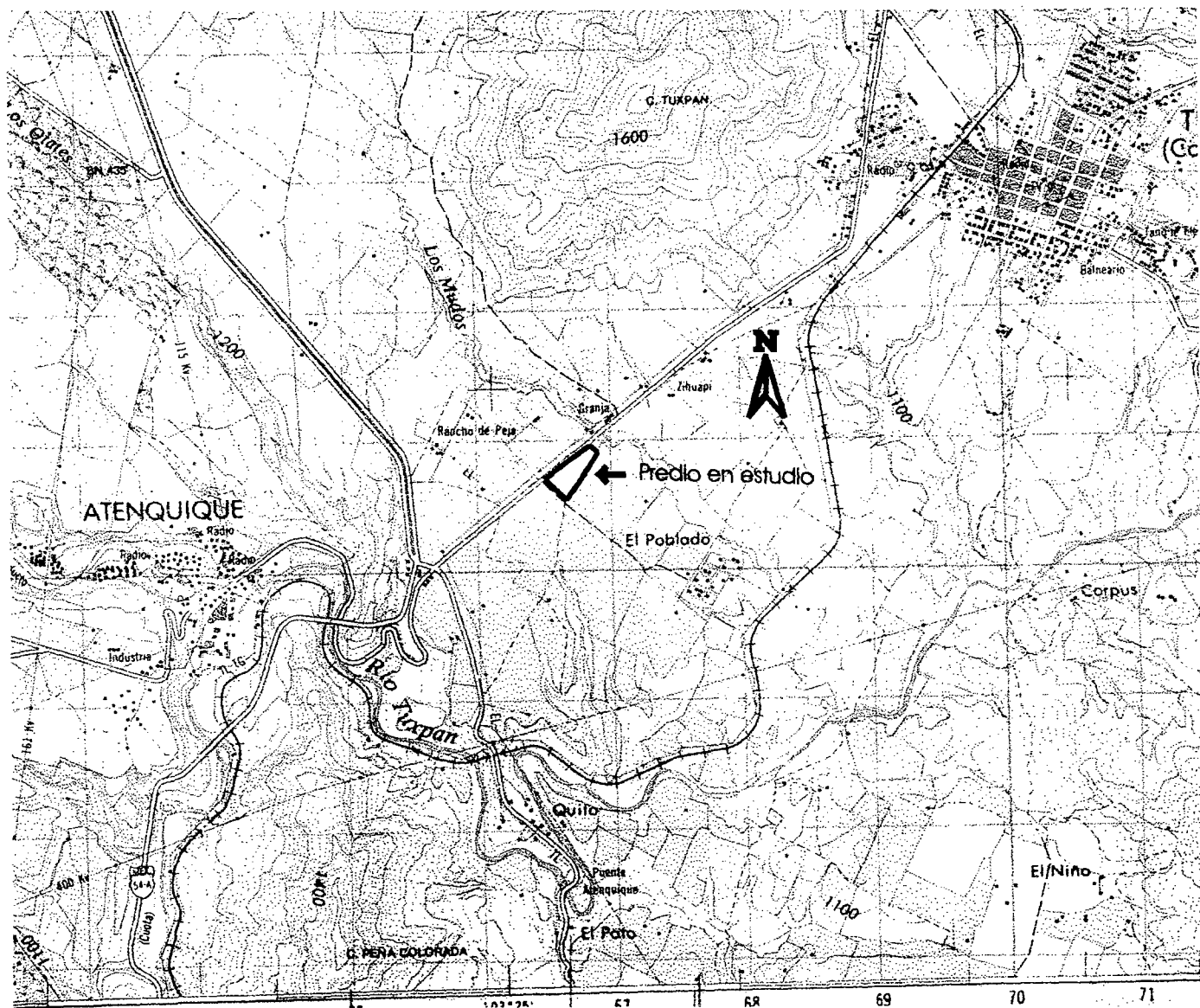
Que la información y datos aportados por terceras personas, son ciertos y correctos.

Que el perito no tiene ningún interés no manifiesto sobre el presente trabajo, ni sobre los bienes valuados.

Que no se han descartado, ni sobreestimado datos importantes que influyan en la conclusión.



ANEXO 1  
Croquis de localización



Fuente:  
INEGI  
E13B25  
Cd. Guzman

ANEXO FOTOGRAFICO

Este anexo esta dedicado a las fotografias mas representativas del predio en estudio



## IX.- CONCLUSIONES

Es así, como llegamos a la conclusión de que la valuación es una actividad profesional que se practica con muchas deficiencias, por la falta de participación de especialistas en carreras afines a la agricultura.

Además, es notable la falta de una serie de métodos propios de la rama agrícola, para poder determinar el valor. Los métodos de mercado, residual, ingreso y costos, serían un factor importante para determinar los rasgos en los cuales el campo adquiera una capitalización.

Con estos antecedentes, concluimos que la valuación de predios rústicos, se da como una serie de actividades propias del ingeniero agrónomo, médico veterinario, biólogo, entre otras especialidades afines que, con base en la metodología, determine el valor, sustentándose en un potencial productivo, de acuerdo a las variables agroclimáticas, extensión del terreno etc. ; esto implica la necesidad de la participación del perito valuador con especialidad agropecuaria, que tenga una formación basada en el conocimiento de los factores naturales y agronómicos que caracterizan la productividad.

Así mismo, los peritos en el área agropecuaria y forestal, van a realizar actividades muy diversas, pero con el propósito de investigar el valor de los predios.

El Perito valuador agropecuario y forestal, siempre estará inmiscuido en un proceso de investigación para dar un valor a los predios rústicos.

