

VALORACION AGRICOLA

II.- PRECIOS DE LOS PRODUCTOS RURALES

POR EL ING. EMILIO *GUTIERREZ AYALA*, DE LA ESCUELA
NACIONAL DE AGRICULTURA.- CHAPINGO, MEXICO

Entre los problemas fundamentales que se presentan al ejecutar el avalúo de un inmueble agrícola, se encuentra el de los precios que deben asignarse a los productos con que se integra la cuenta respectiva.

La solución correcta de la elección de precios es importante, porque deduciéndose el valor de la finca en función de la cantidad de productos y precios de los mismos, hay una dependencia directa entre los valores de la tierra y los precios admitidos, cualquiera que sea el método de valoración que se adopte. Es indispensable entonces, para poder asignar un valor justo a la tierra, ejecutar estudios de previsión de los precios de los productos rurales.

La importancia del problema se aprecia en toda su magnitud, cuando en lapsos de depresión los niveles de los precios desciendan, deprimiendo al mismo tiempo el valor de la tierra, o bien, en el caso de que los precios se eleven, como está sucediendo durante la actual contienda. En estas condiciones, si un valuador se atiene a la situación actual del mercado y formula su avalúo durante un lapso de depresión, el resultado práctico es que pierde el vendedor y gana el comprador. Por el contrario, si el avalúo se hace en un período de niveles altos, el vendedor obtendrá, indebidamente, fuertes ganancias. La adopción de precios actuales reviste caracteres alarmantes cuando se pasa por un período de niveles altos y los avalúos se hacen para instituciones financiadoras de empresas

agrícolas, porque en un futuro próximo, aquéllas resentirán fuertes pérdidas al volver los precios a sus niveles habituales y encontrarse los bancos con que, las hipotecas de sus clientes tienen un valor superior al precio de venta de los inmuebles rurales que sirven de garantía.

En el pasado se asignaba como precio a los productos, la media aritmética obtenida de los precios que habían prevalecido durante los 10 años anteriores al avalúo. El procedimiento, aun cuando más racional que el empleo de precios actuales, presenta deficiencias importantes. Durante diez años pueden presentarse grandes variaciones en los precios, cuyas amplitudes serán máximas si durante él ocurrieron inflaciones o deflaciones.

Buscando métodos que puedan conducir a la adopción de precios justos, los valuadores norteamericanos han introducido los "valores normales", para cuya determinación se necesitan pronósticos a largo plazo, de los precios que tendrán los productos. Como en la práctica es imposible predecir las múltiples fluctuaciones de los precios, se aconseja tomar la tendencia central de la amplitud de variación, lugar común que se denomina "nivel normal", cuya cuantía es posible conocer dentro de límites aceptables de certeza.

Como la determinación del "nivel normal", requiere predicción de precios, es necesario ejecutar el análisis estadístico de los alcanzados por los productos en años pasados. Los mejores análisis se logran cuando se acompañan de estudios

de perspectivas que incluyen a su vez consideraciones sobre la oferta y la demanda, tanto interior como exterior, analizando de paso todos aquellos factores que probablemente intervengan alterando los precios de los productos.

La elaboración de tablas de precios normales para valuadores, involucra los cinco pasos siguientes:

a) Adopción de un nivel general de precios.

b) Si el nivel adoptado se origina en un lapso del pasado o es muy corto el período de años que se analiza, deberá ajustarse eliminando anomalías temporales en los precios de ciertos productos.

c) Corregir los precios calculados, si se espera que en el futuro haya nuevos factores que, no estando reflejados en los datos históricos, afecten los precios encontrados.

d) Aplicar los precios obtenidos a diversas regiones.

e) Hacer aplicaciones de esos precios a explotaciones agrícolas determinadas.

De los pasos anteriores, los dos primeros constituyen un problema estadístico. El tercero aunque se basa en estadísticas y cálculos de tendencias, juega dentro de él, un papel fundamental el buen juicio del valuator. Para la solución del punto d), se necesita contar con estadísticas de precios por distritos estadístico-agrícolas y poder calcular las diferencias de precios por regiones y localidades. La aplicación de los resultados a explotaciones en particular descansa íntegramente sobre el buen juicio del valuator, ya que éste debe analizar: la cantidad usual de los productos de la localidad y los factores que influyan adversamente en ella, las características del mercado local, las formas de venta, los costos, etc.

Como se ve, para poder efectuar análisis de esta naturaleza, es necesario contar con estadísticas de precios de años anteriores, que sean dignas de confianza. En México, por desgracia, esta clase

de datos escasea, obligándonos a ejemplificar las ideas del artículo con cifras de los Estados Unidos de América, donde estudios sobre precios normales abundan y han recibido buena acogida de parte de los profesionistas interesados.

Probablemente con los datos estadísticos de precios que hay acumulados en las oficinas del Gobierno Mexicano, sea posible intentar un estudio sobre precios normales; sin embargo, esa tarea la dejamos a quienes tienen en sus manos el cúmulo de cifras en cuestión. Aquí sólo explicaremos el método a seguir.

a) Adopción de un nivel general de precios

Para poder deducir un nivel general de precios, se requiere escoger un período de años durante el cual se hayan presentado condiciones análogas a las que probablemente prevalecerán en el futuro. Aunque es muy común el uso de promedios móviles de lapsos más o menos largos, las fuertes diferencias que en precios presentan, hacen dudar de la certeza de su empleo, con tanta mayor razón que con frecuencia se encuentra el profesionista con situaciones paradójicas muy difíciles de explicar.

La gráfica número 1, presenta por medio de números índices, los precios de todos los productos agrícolas en los Estados Unidos tomando como índice el período 1910-1914, así como los promedios móviles para lapsos de 10, 15 y 20 años, anteriores a 1942. En esa gráfica se observa que las curvas de promedios móviles, presentan variaciones muy fuertes e irregulares, circunstancia que elimina su empleo, por la falta de certeza en el dato escogido.

Los estudios ejecutados por profesionistas norteamericanos, han conducido a la conclusión de que el método más satisfactorio para formular tablas de valores normales, consiste en escoger un lapso de uno o más años del pasado, en que se hayan registrado precios que se espera, por múltiples razones, se presentarán en

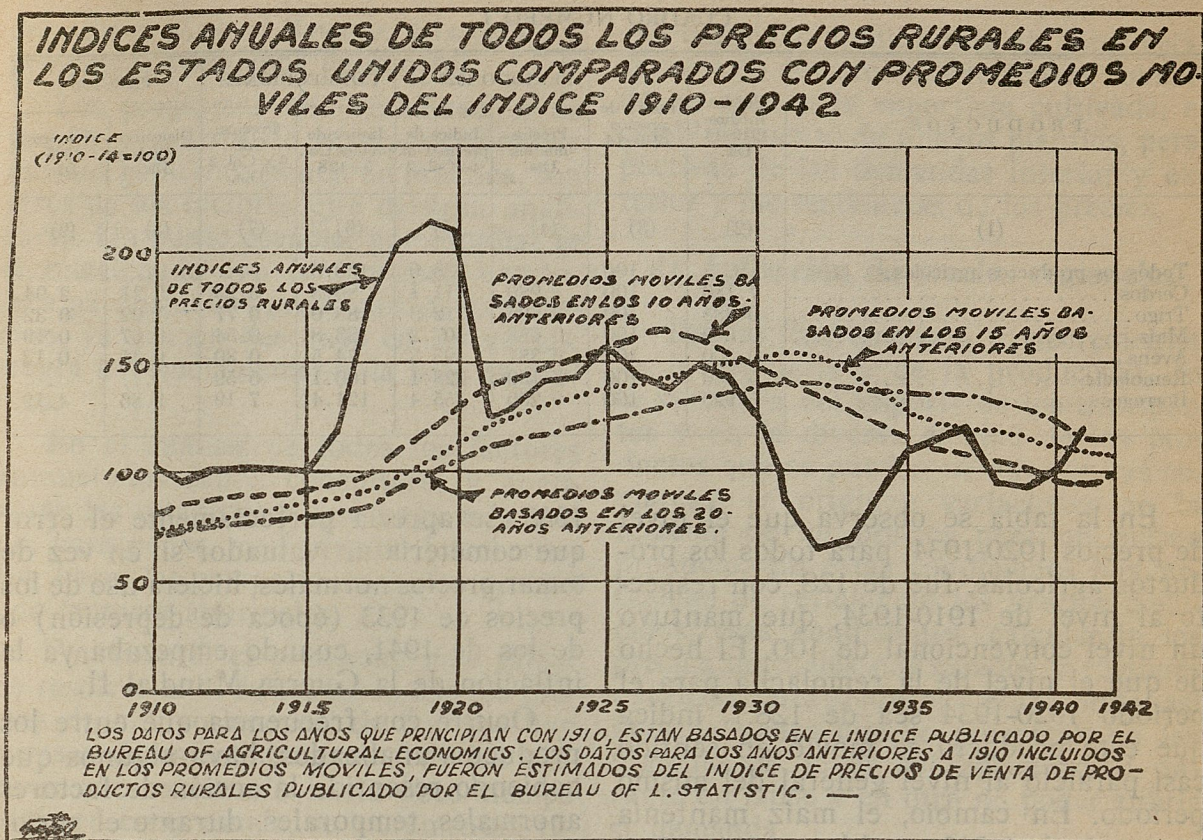


FIGURA 121

el futuro, corrigiendo los precios de aquellos productos que temporalmente hayan mantenido niveles muy altos o muy bajos.

Por las características propias del país, los valuadores norteamericanos, mediante los análisis correspondientes, han adoptado el lapso de agosto de 1909 a julio de 1914, o bien el período de 1910 a 1914, como base. La selección de este período fundamentalmente tiene como origen, que sus precios parecen acercarse a los que se espera que en el futuro se presentarán. Sin embargo, se les ha tachado de muy antiguos, aduciéndose como razón para seguir usándolos, que los precios de los diez años anteriores a 1942 concuerdan, dentro de ciertos límites, con los de los lapsos ya citados. Así, mientras que el índice de precios para 1910-1914 es de 100, el de 1931-1940 es de 94.1 y el de 1933-1940, es de 98.6. Parece ser que la adopción del período 1910-1914 no está fuera de lo razonable.

b) Tendencias y factores anormales

Siendo el nivel de precios del lapso 1910-1914, un tanto remoto y corto, es necesario corregir, usando números relativos, los precios de los productos comparándolos con un período reciente y, de preferencia, más amplio. Las correcciones tienen por objeto apreciar los cambios de posición de algunos productos con respecto al nivel general de precios, e introducir entonces modificaciones ciertas que excluyan los factores anormales que temporalmente influyeron en el precio de un artículo dado.

El método a seguir para lograr las correcciones citadas, se ejemplifica en el cuadro siguiente. Las correcciones se ejecutan basándose en las relaciones de precios registradas durante el lapso 1920-1940. El autor del cuadro, señor P. L. Gaddis, Jefe de Valuadores de la Administración Americana de Crédito Agrícola, incluye, sólo con propósitos de comparación, los precios registrados en febrero de 1933 y diciembre de 1941.

CUADRO NUMERO 1

PRODUCTOS	Precios medios 1910-14 Dls.	Indice de precios 1910-14	PERIODO 1920-34		CORRECCIONES		PRECIOS	
			Precios medios Dls.	Indice de precios Col. 4 ÷ Col. 2	Indice de precios Col. 5 ÷ 128	Precios Col. 6 × Col. 2 Dls.	Diciembre 1941 Dls.	Febrero 1933 Dls.
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
Todos los productos agrícolas.....		100		128.0	100.0			
Cerdos.....	7.180	100	7.980	111.1	86.8	6.23	10.21	2.94
Trigo.....	0.884	100	0.995	112.6	88.0	0.77	1.02	0.32
Maíz.....	0.642	100	0.688	107.2	83.8	0.54	0.67	0.19
Avena.....	0.400	100	0.381	95.3	74.5	0.30	0.45	0.13
Remolacha.....	5.580	100	7.150	128.1	100.1	5.59		
Borregos.....	5.920	100	9.200	155.4	121.4	7.19	9.86	4.19

En la tabla se observa que el nivel de precios 1920-1934, para todos los productos agrícolas, fué de 128, con respecto al nivel de 1910-1934, que mantuvo un nivel convencional de 100. El hecho de que el nivel de la remolacha para el período 1920-1934 sea de 128.1, indica que este producto se movió en sentido casi paralelo al nivel general del mismo período. En cambio, el maíz mantenía un precio de 0.642 en el lapso 1910-1914, y de 0.688 en el período 1920-1934, lo que significa que aumentó su precio a un 7.2%, como se ve en la columna quinta. Si el maíz hubiese seguido al nivel general, habría alcanzado un precio 28% mayor que en 1910-1914, pero como no sucedió así, sólo alcanza un nivel de 83.8% (columna sexta) del precio que habría alcanzado si hubiese seguido el nivel general de 128. Si multiplicamos el precio del período base, o sea 0.642 por 83.8, obtendremos la pérdida en posición del maíz, lo que equivale a ejecutar un ajuste en su precio, que resulta de \$0.54. De lo dicho se deduce que el procedimiento consiste simplemente en corregir los precios del primer período por medio de los precios relativos del segundo.

c) Corrección de precios calculados

Comparando los precios corregidos de la columna siete con los de las columnas ocho y nueve, que corresponden a precios actuales para los años de 1941 y

1933, se aprecia perfectamente el error que cometería un valuador si, en vez de tomar precios normales, hiciera uso de los precios de 1933 (época de depresión) o de los de 1941, cuando empezaba ya la inflación de la Guerra Mundial II.

Ocurre con frecuencia que entre los productos analizados, haya algunos que habiendo resentido la acción de factores anormales, temporales, durante el período base o durante el lapso cuyos precios tratan de equipararse, haya que corregirlos por esos factores anormales temporales. Los factores anormales, que con mayor frecuencia se reflejan en los precios y que hay que tener siempre presentes son los debidos a plagas, que disminuyendo la producción aumentan el precio. Caso frecuente al respecto es el del algodón, cuyo rendimiento decrece sensiblemente al ser atacado por el picudo o el gusano rosado.

La actividad industrial suele también influir en los precios, incrementándolos. El mismo algodón ha sufrido esa influencia en diversas ocasiones por esa actividad.

El aumento interior o exterior de superficie cultivada, obra adversamente sobre los precios, con tanta mayor razón cuando se trata de productos de exportación que no sólo se encuentran afectados por la superficie y mercados domésticos, sino también por los del exterior.

En otras ocasiones, cultivos cuyas plagas no habían podido ser controladas, se producen en mayor cantidad abatién-

dose los precios, al llevarse a la práctica programas adecuados de control.

Los programas de estabilización de precios y control de la producción que muchos gobiernos ponen en práctica, son otros de los factores que deberán analizarse. Un punto esencial por estudiar es el relacionado con la demanda extranjera para aquellos productos de exportación, ya que un descenso en las ventas, traerá irremediabilmente la baja de precios.

En el análisis de todos los factores enumerados deben consultarse y analizarse las estadísticas que haya a la mano, para poder, mediante un buen criterio, hacer las correcciones de los precios por factores anormales.

Finalmente, el problema más difícil de resolver es el relacionado con los precios de cultivo nuevos, de los que hay escasos datos estadísticos, o de los cultivos que existiendo hasta poco tiempo atrás en corta escala, se incrementan rápidamente por encontrárselos nuevas aplicaciones industriales. Este es el caso de la producción de aceites vegetales en México. Entonces no hay otro camino

que basar las predicciones en datos estadísticos de cotizaciones recientes, tomando en cuenta la superficie cultivada, el establecimiento de nuevos plantíos, perspectivas de las demandas interior y exterior y las tendencias de los precios.

d) Aplicación de precios regionales

En los incrementos y decrementos de la demanda y de la producción, en la variación del importe de los transportes y en la diversa calidad de los productos que se pueden obtener en las comarcas, se originan variaciones en la relación de los precios para un mismo producto. En estas condiciones hay necesidad de reflejar en los precios deducidos, esas condiciones, calculando los precios normales por estados y regiones estadístico-agrícolas, eliminando así anomalías que se presentan en las regiones, al tener sobreproducción durante un lapso y en otro no poder cubrir su demanda.

Para ilustrar el método de cálculo tomaremos el caso del maíz en los Estados Unidos, cuyo precio normal se determinó como se ha explicado.

CUADRO NUMERO 2

ESTADOS	PROMEDIO 1920-1934		Precio corregido. Col. (3) $\times$ 54 centavos de dólar
	Precio registrado centavos de dólar	Relativos. Promedio de E. U. igual a 100	
Estados Unidos.....	69	100.0	54
Wisconsin	72	104.3	56
Carolina del Norte.....	93	134.8	72
Iowa.....	62	91.3	49
(1)	(2)	(3)	(4)

En este ejemplo se toma, como representativo de una relación normal de precios entre los Estados, el promedio de 1920 a 1934. En la segunda columna se anota, encabezándola, el precio del maíz para la nación y en seguida los precios registrados en los Estados cuya corrección se desea. En la columna (3) se calculan los precios relativos, dándole un valor de 100 al precio de la nación. En

la columna (4) el precio nacional, corregido por tendencia y perspectivas, permite calcular los precios de los Estados, al tomarlo de nuevo como 100 y calcular los precios respectivos proporcionalmente a los datos de la columna (3).

Logrado el cálculo de los precios normales por regiones, para usarse en el campo por los valuadores, pueden hacer-

se una de dos cosas: o bien se tabulan las regiones en cuadros donde se especifican los precios, o bien se marcan en un mapa los puntos de igual precio, que después de unirse con líneas continuas, dan

un mapa como el de la figura 2. Generalmente las líneas dan los precios con intervalos de 5 en 5 centavos, eligiendo el valuador al usar el mapa, el precio correspondiente al área en que opera.

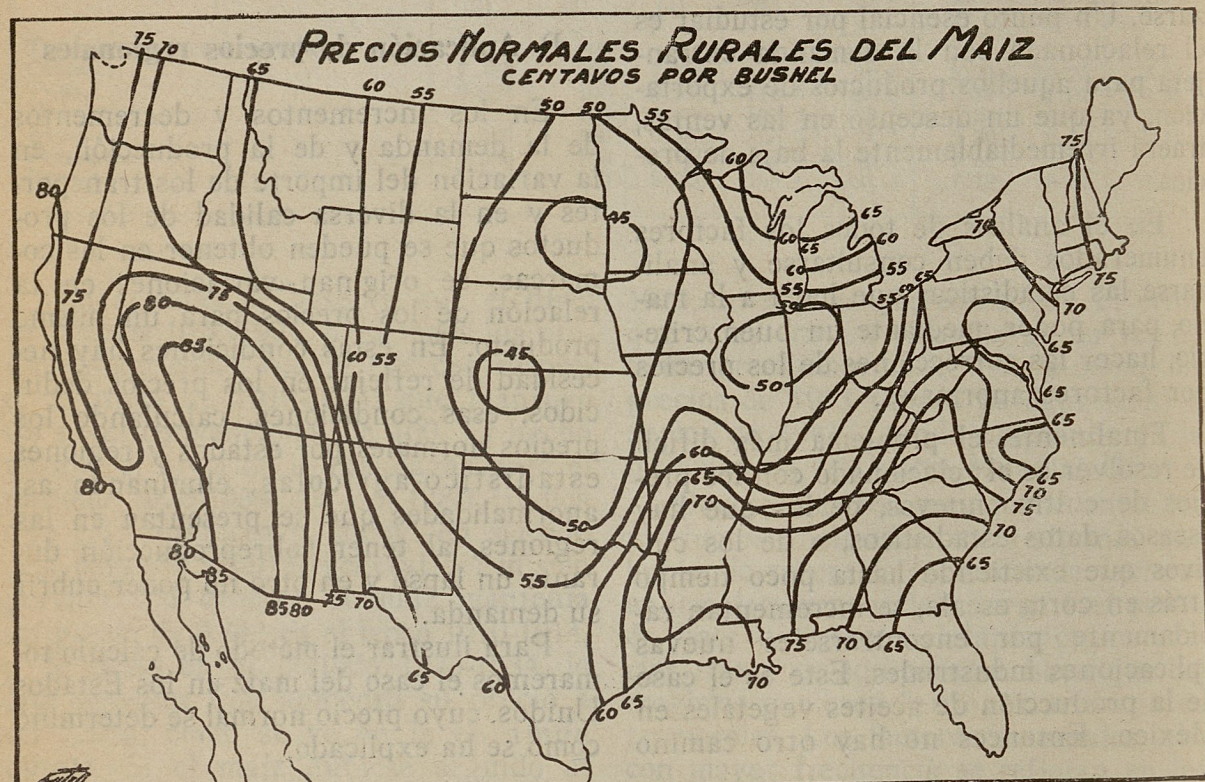


FIGURA Nº 2

e) Aplicaciones a fincas

Tomado por el valuador el precio de un producto, de las tablas o del mapa para la región en que opera, debe corregir ese precio, ajustándolo a las condiciones propias de la región y de la finca, tales como calidad de los productos y condiciones locales del mercado.

Deberán considerarse al respecto, sólo las condiciones de carácter permanen-

te, no dejando que la capacidad del administrador influya en las correcciones de los precios.

Un buen criterio y vastos conocimientos, tanto de la región en que opera como de las circunvecinas y de los mercados, debe poseer el valuador para resolver este problema, que dadas sus características, se deja totalmente en sus manos y cuya solución correcta se refleja intensamente en los resultados finales del avalúo.