

VALORACION AGRICOLA

III.-ADQUISICION DE INMUEBLES RURALES

POR EL ING. EMILIO *GUTIERREZ AYALA*, DEL BANCO NACIONAL
DE CREDITO AGRICOLA S. A.

El gran auge provocado por la guerra actual, ha producido una elevación en los precios de todos los artículos manufacturados, reflejándose esa alza, en los productos agrícolas en forma por demás intensa.

Los altos precios de los productos rurales han despertado la codicia de muchas gentes no agricultores, quienes al aumentar el número de ofertas han empujado materialmente, hacia arriba, los precios de la tierra. Quienes estén informados de los precios alcanzados por hectárea, en la región alfarera de Texcoco, por ejemplo, sabrán que durante los últimos meses se ha cotizado la hectárea de terreno regado por bombeo a tres o cuatro mil pesos, cuando antes del conflicto esos mismos terrenos sólo valían de tres a cuatrocientos pesos. Los compradores no han sido en su mayoría agricultores; propietarios absentistas que teniendo otras fuentes de ingreso se dedican ocasionalmente a la agricultura y ganadería, aprovechando el auge, que aunque temporal lo creen definitivo y sobre todo que la inversión hecha los protegerá contra el bajo poder adquisitivo de la moneda. No piensan que terminada la guerra, la profunda crisis subsecuente, abatirá abajo de los precios originales los valores actuales.

Muchos auténticos agricultores que antes eran arrendatarios, atraídos por el alto ingreso actual que produce la tierra y sin pensar que el auge es transitorio, han adquirido propiedades a precios altos, ya sea invirtiendo sus ahorros o adquiriendo

créditos para financiar la compra. Es indudable que si las condiciones actuales no se prolongan lo suficiente, estos nuevos propietarios van a perder sus inmuebles, durante la deflación que se avecina. Un período de bajos precios, es siempre desastroso para las propiedades hipotecadas.

Con objeto de orientar al público, y sobre todo a los agricultores, que se encuentran como propietarios o como arrendatarios, voy a analizar el fenómeno, valiéndome de cifras de los Estados Unidos, donde el régimen capitalista ha tenido amargas experiencias al respecto.

EPOCA DE COMPRA

La adquisición de una finca agrícola, es sin duda, para todo agricultor, uno de los actos más trascendentales de su vida. Si él compra con sus ahorros y después de dos o tres años, la tierra reditúa tan poco que no alcanzan los ingresos para subvenir las necesidades más apremiantes de él y de su familia, se verá forzado a vender su rancho a menor precio del que pagó y quizás hasta a cambiar de profesión, abandonando todas las aspiraciones que lo movieron a comprar la tierra. Si por el contrario, el adquiriente se ha financiado empleando sus ahorros o hipotecando la propiedad por el resto del valor, al presentarse la crisis, estará aun más expuesto a perder la propiedad, pues además de tener que pagar el abono al principal tiene que cubrir los intereses que en muchas ocasiones son casi tan fuertes como los

abonos a capital. En estas condiciones, si la tierra no le da ni para vivir, menos podrá saldar sus compromisos. Su propiedad y quizá, lo más importante, sus ilusiones, estarán definitivamente perdidas.

Es importante hacer notar, que en nuestro medio, el fracaso de los agricultores se deberá en gran parte, a todos los nuevos propietarios absentistas que con sus ofertas desmesuradas hacen subir los precios hasta niveles que se antojan increíbles. Ya hemos visto que actualmente los precios son diez veces mayores que los normales. El fenómeno, es notable no sólo en nuestro medio, sino aún en el extranjero. En los Estados Unidos durante 1920, en que el auge culminó, se llegó a vender el acre a 289 dólares en el Condado de Story, Iowa, mientras que cinco años antes las mismas tierras se cotizaban a 170 dólares, y en 1933, en el fondo de la deflación el precio medio era de 70 dólares. Como se ve, el precio de la tierra tuvo fluctuaciones como de 1 a 4, mientras que en nuestro medio, ya la proporción es de 1 a 10. Es seguro que para nosotros, la crisis que se espera será tanto o más desastrosa que la sufrida por los norteamericanos.

La elevación de los precios, no es sino consecuencia del número creciente de ofertas, así en el propio Condado de Story, en 1920, año de pleno auge, el número de fincas vendidas fué de 516, mientras que cinco años antes sólo se vendieron 159; en 1930 cuando se cotizaba el acre a 144 dólares, 70 y en 1933 sólo 19.

Los fenómenos anteriores pueden analizarse en forma objetiva en las figuras números 1, 2 y 3, construídas con datos estadísticos del aludido Condado.

Los serios peligros que para la economía del país, entrañan auges como el que estamos viviendo, al presentarse la crisis con su cauda de desastres económicos, hace pensar en la conveniencia de frenar las especulaciones con las tierras agrícolas. Países en donde ya se ha pasado por esta clase de fenómenos, han adoptado, en general, dos métodos: el primero consiste en

estabilizar los precios de la tierra, limitando los ingresos, mediante el control efectivo de los precios de los productos agrícolas. El segundo, en la promulgación de leyes adecuadas, educación e información dada a los agricultores sobre la realidad que viven, para que puedan analizar sus inversiones desde puntos de vista justos, decretando al mismo tiempo, fuertes impuestos sobre las transacciones que adjudican tierras a interesados no agricultores.

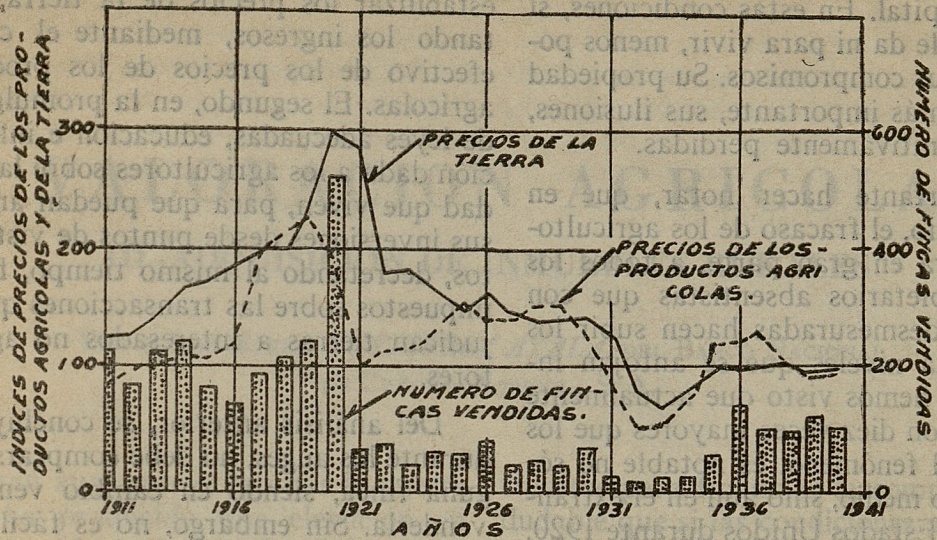
Del análisis anterior, se concluye que durante los auges, no debe comprarse ninguna finca, siendo en cambio ventajoso venderla. Sin embargo, no es fácil darse cuenta exacta de cuando está la crisis en el fondo, así de acuerdo con la gráfica número 1, los agricultores del Condado de Story, no sabían si en 1928, la crisis se encontraba en su máximo y los precios empezarían a reaccionar, ni tampoco les fué posible prever a los especuladores que a partir de 1921 el auge principiaba a declinar, como tampoco nosotros sabemos ahora, si después de 1944 los alfalfares de los alrededores de la ciudad de México empezarán a abatir sus precios.

A pesar de lo anterior, existen señales bastante peculiares que pueden dar una indicación suficientemente precisa de cuando es oportuno comprar. La paralización de las especulaciones que sigue a los años de precios decrecientes de la tierra y de los productos rurales, es indicio de que la crisis se encuentra en el fondo o de que está por llegar a él. Entonces es una buena oportunidad para invertir en tierras.

El incremento de los precios de los productos agrícolas y de las operaciones de compra-venta de tierras, indica tanto mayor peligro cuanto más tiempo haga de que principió el auge, debiendo eludirse la compra cuando existe un gran número de interesados en adquirir tierras, aun cuando se tenga el dinero suficiente, para evitar el gravamen de la finca.

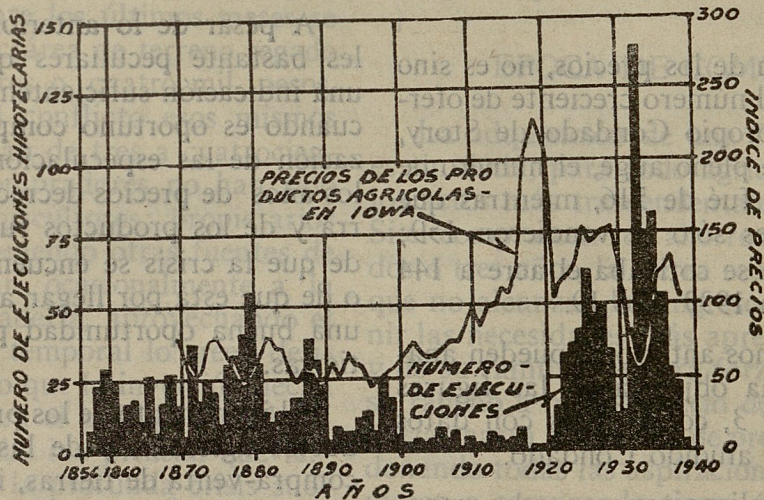
El incremento de ejecuciones hipotecarias es otro indicio, por demás cierto, de

FIG. 1



VARIACIONES QUE EXPERIMENTAN LOS PRECIOS DE LA TIERRA CON RESPECTO A LOS PRECIOS DE LOS PRODUCTOS AGRICOLAS Y NUMERO DE FINCAS VENDIDAS.- Est. Exp. Agr. de Iowa.- Datos para Story.

FIG. 2



PROSPERIDAD Y DEPRESION INDICADA POR LOS PRECIOS DE LOS PRODUCTOS AGRICOLAS EN IOWA Y NUMERO DE EJECUCIONES HIPOTECARIAS DE FINCAS AGRICOLAS EN BOONE Y STORY.- Est. Exp. Agr. de Iowa.

[Handwritten signature]

que la crisis va aumentando y de que la mejor época para adquirir una finca agrícola se acerca. La gráfica número 2, indica que durante 1933, cuando la crisis tocaba a su máximo, las ejecuciones hipotecarias por falta de pago, alcanzaron cifras sin precedente en el Estado de Iowa; es indudable que entonces era una magnífica oportunidad de hacerse propietario. Había muchas fincas en manos de acreedores no agricultores deseosos de vender, y muchos deudores que seguramente preferían la venta al remate.

CARACTERÍSTICAS DE LA FINCA POR ADQUIRIR

Generalmente, sobre todo entre los propietarios que se dedican eventualmente a la agricultura, compran lo primero que les venden, con tanta mayor razón si consideran que el precio es bajo, sin ponerse a considerar si la finca es siquiera regular en calidad y si los cultivos que produce, se adaptan a los conocimientos o deseos del comprador.

Los factores que esencialmente deberán analizarse, al tener oportunidad de adquirir un rancho son los siguientes:

1º Época en la cual es ventajosa la compra, por los bajos precios unitarios de la tierra; su determinación ya se ha discutido.

2º Conocimientos innatos o adquiridos que se poseen desde el punto de vista agrícola, ganadero, de industrias agrícolas y de administración rural. Un horticultor no debe adquirir, si desea éxito, una finca ganadera, ni un ganadero una finca cuya eficiencia se basa en cultivos de oleaginosas. Huelga decir, que un propietario absentista del tipo de los alrededores de México, está condenado al fracaso, si no tiene los conocimientos necesarios. Por ahora los altos ingresos que se obtienen hacen que las explotaciones aun mal administradas, reditúen lo suficiente, pero cuando la depresión se deje sentir, sólo una buena administración podrá paliar sus efectos. En estas condiciones el compra-

dor debe adquirir un rancho que se adapte lo más posible a sus conocimientos, necesidades y capacidad de pago.

Por lo que respecta a las necesidades, el agricultor debe considerar si la nueva adquisición le reeditaré siquiera para vivir decorosamente, si los implementos, aperos, etc., con que cuenta, bastarán para hacer que la finca le produzca el mayor beneficio y, por último, si la superficie es de las que, dentro del tipo familiar, presentan máxima eficiencia. Si la finca es muy pequeña, es por demás cierto que se desperdiciará tiempo y trabajo haciéndola poco productiva. Este inconveniente puede obviarse en algunos casos, arrendando la tierra anexa en cantidad suficiente para llegar a la superficie óptima; sin embargo, como casi siempre en la práctica sucede que no es posible obtener el arrendamiento, entonces lo mejor es buscar otra propiedad que reúna las condiciones requeridas. En muchos casos lo aconsejable es comprar a instituciones de crédito que por ejecución hipotecaria han entrado en posesión de relativamente grandes extensiones, pues además de tratarse de propietarios no agricultores, casi siempre están ansiosos de vender. Una buena oportunidad es comprar a propietarios absentistas durante el fondo de la crisis, pues casi siempre los invade un terror pánico y andan a caza de compradores, aun cuando pierdan la mayor parte de la inversión; no debe olvidarse que en nuestro medio, estas gentes, lo mismo se impacientan por comprar durante los auges, que se acobardan durante las depresiones.

El agricultor debe buscar, además, que la finca por adquirir, esté lo más cerca posible a vías de comunicación, como ferrocarriles o carreteras, de preferencia asfaltadas. Que pase cerca de alguna línea de energía eléctrica que pueda abastecer su consumo doméstico y el de sus bombas si la tierra se regara mediante bombeo, o el de sus motores industriales, si hay alguna pequeña industria agrícola.

En cuanto a la superficie óptima de la finca, nada puede decirse en concreto, pues ésta varía con multitud de factores

FIG. 1

FIG. 3

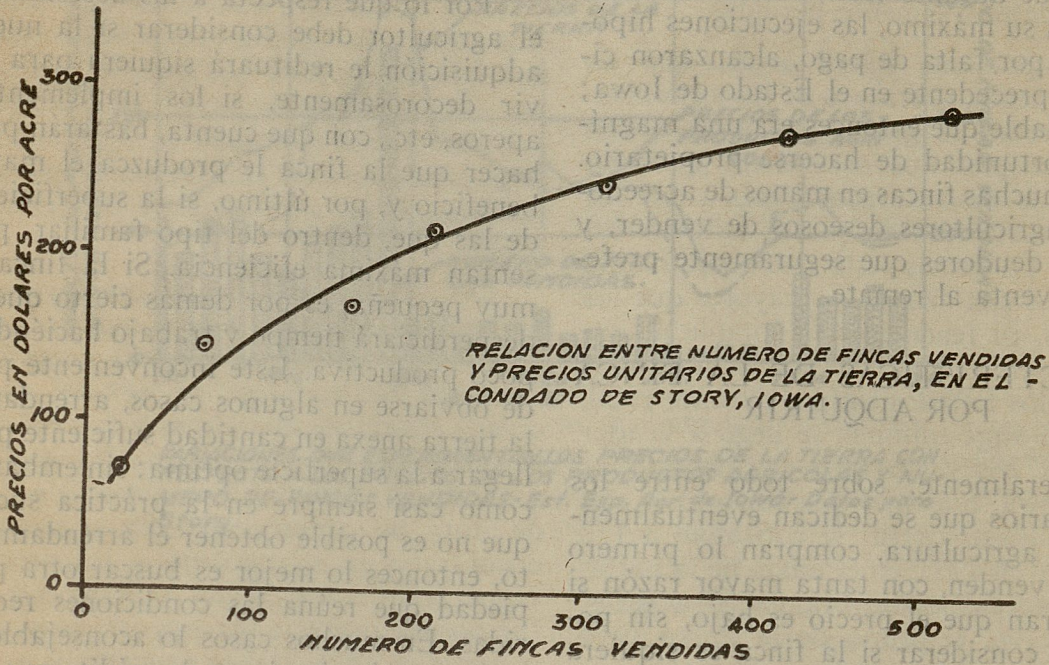
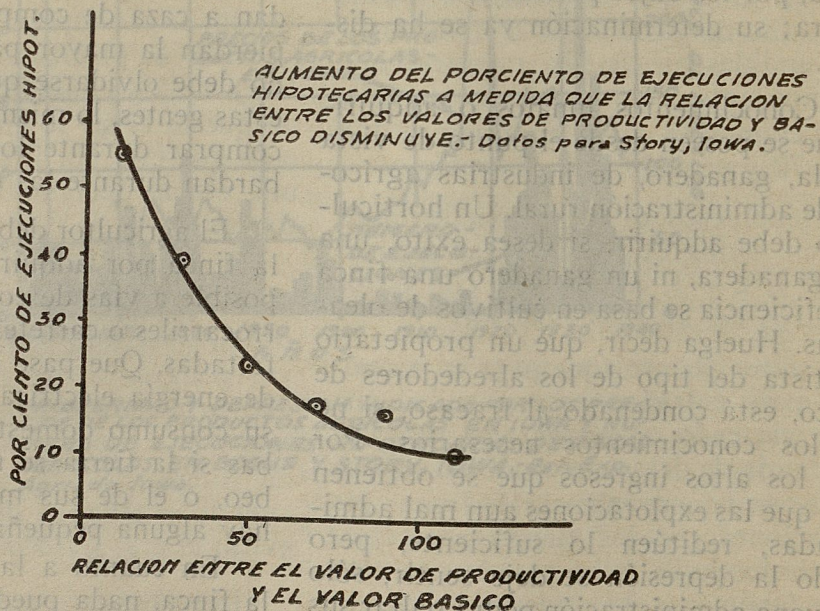


FIG. 4



[Handwritten signature]

que combinados en cada caso darán el área conveniente; sin embargo, no debe olvidarse que dentro de ciertos límites a menor superficie, mayores probabilidades hay de fracasar. El cuadro siguiente muestra cómo el número de ejecuciones hipotecarias aumenta a medida que baja la superficie de la finca:

Sup.en Acres	Por ciento de Ejec. Hipot.
1 000 o más.	16
800 a 999.	25
600 a 799.	42
400 a 599.	31
200 a 399.	32
Menos de 200.	59

Lo que indica que a menor superficie, los beneficios son menores y no alcanzan para el sostenimiento de la familia agricultora.

Al tomarse el valor de productividad (utilidades) y relacionarse con el valor básico se puede construir la gráfica número 4, la que demuestra que a medida que la relación, entre el valor de productividad y el valor básico disminuye, mayor es el número de ejecuciones hipotecarias y como el valor de productividad para dos fincas de la misma comarca y administradas de manera idéntica depende de la superficie, resulta que a menor área, habrá menor utilidad y la finca más pequeña, está expuesta a mayores riesgos de pérdida, con mayor razón si se ha comprado con crédito mediante hipoteca.

El presunto propietario deberá definir con la mayor precisión posible, hasta qué punto es buena, mediana o mala la finca, en comparación con las demás de la comarca. En este análisis, lo mejor es que se haga acompañar de técnicos competentes, que mediante los trabajos de campo y laboratorio indispensables, determine la fertilidad del suelo, por lo que se refiere a substancias nutritivas de las plantas, sa-

les perjudiciales que contiene el suelo y su concentración, así como si el drenaje natural y el agua de que se disponga permitirán el lavado económico del suelo; el problema de las sales de sodio, sobre todo en algunos suelos como los del Valle de México, es económicamente insoluble, a pesar de lo que algunos técnicos aseguran, pudiendo llevar al fracaso a cualquier profano en Agrología, que considere *a priori* de fácil solución el problema. Al respecto, recuerdo la contestación que dió el señor Dr. McGeorge, de la Universidad de Arizona, a la pregunta que se le hizo, al final de la conferencia sobre suelos alcalinos que sustentó en el Salón de Actos de la Escuela Nacional de Agricultura, hace unas cuantas semanas, en el sentido de que cuál era su opinión con respecto a la bonificación de los terrenos del Valle de México, contestando, a nuestro juicio en forma por demás certera que: "Si los mexicanos lográbamos restituir al cultivo esas áreas, podríamos reintegrar a la agricultura cualquier suelo salino del mundo".

Un problema importante consiste en definir si los edificios de que dispone la finca son suficientes, insuficientes, superfluos o si sólo obedecen a un capricho personal del vendedor. En el primer caso esos edificios representan un determinado valor en el precio de la finca, debiendo el comprador tener en cuenta las construcciones faltantes, en relación con sus posibilidades económicas. En el segundo caso, se trata de una finca probablemente bien administrada, cuyo dueño ha construído lo indispensable para hacer productiva la finca. En el tercero y cuarto, los edificios sobrantes no tendrán más valor que la diferencia entre el precio de los materiales de derribo y el costo de demolición, acarreo, venta, etc.

DETERMINACION DEL VALOR DE LA FINCA

Para determinar la cantidad que puede ofrecerse por una finca, lo mejor es recurrir a un perito experimentado para que mediante su dictamen se ofrezca la cantidad justa. Como no siempre se cuen-

ta con personas idóneas que ejecuten este trabajo vamos a indicar en forma somera los factores esenciales que dan un criterio bastante apegado a la verdad, sobre el valor de las fincas.

Se tomará información con los vecinos, de los valores unitarios que se han pagado durante los últimos meses, comprobando estos datos por medio de la revisión de los documentos de compra-venta, cuando sea posible. Se investigarán con la acuciosidad que se pueda, los costos de producción, productividad de la tierra y valor de los productos, así como la frecuencia con que se presentan siniestros como granizadas, heladas, etc., para considerar en los costos, la cuota por riesgos. Con todos los datos recolectados y comprobados mediante juicios contradictorios entre las personas que los proporcionaron, se formarán las cuentas de gastos y productos mediante las cuales, se determinará la renta que es capaz de producir la finca. Esa renta capitalizada a una tasa de interés conveniente, dará el valor analítico de la tierra. (Véase el artículo "Valorización de Tierras Rurales", publicado en esta Revista en el número 1, Volumen XXV, de enero, febrero y marzo de 1944.)

El valor así obtenido deberá compararse con los predios a que se han hecho las últimas transacciones en la región. Si el valor analítico concuerda dentro de límites aceptables con los precios de venta de la región, se podrá ofrecer sobre esa base tratando de abatir un poco el precio.

Si el valor analítico es muy superior al de venta, deberán revisarse los datos que sirvieron para los cálculos; probablemente haya algunos datos de producción inflados, o bien en los costos se han omitido algunos gastos. Si después de la revisión se encuentra que los cálculos originales son correctos, el valor en venta puede abatirlo el vendedor, porque su finca se encuentra expuesta a expropiación forzosa, amenazada por afectaciones ejidales, por ensalitramiento, por caducidad de concesión de aguas, por fenómenos meteorológicos perjudiciales a plantas o animales, etc. En todo caso, habrá que hacer una investigación concienzuda sobre cada

uno de estos factores y todos los demás que se considere puedan influir en el valor de la finca, tales como calidad del suelo, drenaje, topografía, situación con respecto a carreteras y centros de consumo, que al mismo tiempo harán que el propietario pueda contar con escuela para sus hijos y centros de recreo para él y su familia.

Una vez determinado el valor que ha de ofrecerse, es conveniente que compare la redituabilidad de la inversión con los beneficios que obtendrá al invertir su dinero en negocios urbanos, por ejemplo en cédulas hipotecarias. Es seguro que el rendimiento de la propiedad rústica resulte más alto que el de la urbana, pero nunca deben perderse de vista los riesgos a que está expuesta toda inversión rural, tanto desde el punto de vista de las deflaciones, como de las plagas, siniestros y repartos ejidales. Estos últimos relativamente fáciles de eludir si la finca, por sus dimensiones, está considerada como pequeña propiedad y puede adquirirse el certificado de Inafectabilidad Agraria.

Determinado el valor de la finca, deberá considerarse con todo cuidado la capacidad y estado de conservación de los edificios rurales que contenga. Si son insuficientes, es seguro que la renta sea menor que la que es capaz de producir la finca. Entonces habrá que calcular el probable aumento de ella al contarse con todos los edificios necesarios, y si las cantidades de dinero disponibles alcanzarán para ejecutar esa mejora. Si los edificios son los necesarios, no debe olvidarse que su valor queda incluido en el valor de la finca calculado con la renta capitalizada, pues sin ellos la renta sería menor. Una renta calculada con precios de alfalfa henificada que se vende cuando hay en el mercado los mejores precios, almacenándola en el henil es superior a otra que se obtiene con precios de venta de alfalfa en verde por carecer de edificio para su almacenamiento. Si hay edificios superfluos, ellos no tendrán más valor que la diferencia entre el valor de los materiales que se obtengan en el derribo y el costo de demolición, acarreo, etc., pero evidentemente no influyen en la renta obtenida.

MONTO DEL ANTICIPO EN FINCAS ADQUIRIDAS A CREDITO

Muchos estudios se han hecho, para determinar el monto del anticipo que más puede favorecer al comprador, en caso de presentarse malos años de cosechas. No ha sido posible llegar a conclusiones aceptables, pues si bien es cierto que un comprador que ha dado un anticipo pequeño pierde poco al presentarse años malos y ser víctima de una ejecución hipotecaria, también es cierto que otro comprador que hubiese anticipado la mayor parte del valor de la finca será embargado, si los años malos se prolongan lo suficiente.

Ejemplos de esta naturaleza son numerosos en los registros estadísticos de la Unión Norteamericana.

Yo creo que los anticipos pequeños son recomendables cuando los precios van subiendo pues entonces se puede pagar el resto con los propios beneficios y renta que produzca la finca arriesgando un mínimo del propio dinero, en caso de que por circunstancias especiales, los precios se abatieran, siendo entonces la pérdida relativamente pequeña. En forma análoga se puede proceder cuando se sospecha que el "pick" de la inflación está próximo. En cambio, cuando se está en el fondo de la crisis o muy cerca de él lo mejor es dar anticipos grandes, o pagar, si es posible, la totalidad del valor de la tierra. Así se queda a salvo de pérdidas, o por lo menos se reducen las probabilidades de ejecución hipotecaria si los años malos se prolongasen demasiado. Seguramente que si para ambos casos se logra incluir una cláusula en el texto de los contratos que estipule que en caso de años malos, el acreedor sólo recibirá una parte alícuota de la cosecha, entonces el riesgo prácticamente desaparece y se puede confiar en que no habrá embargos por concepto de créditos.

Es claro que desde el punto de vista de pérdida de la finca por ejecución hipotecaria, el riesgo y el monto del anticipo varían en razón inversa. A menor anticipo mayor riesgo en cualquier tiempo y región.

Lo mejor es comprar al contado. Así puede perderse parte de la inversión por baja de precios; pero no el total. Si se opta por comprar con anticipo deben conservarse las mayores reservas posibles en efectivo o bienes no gravados, para hacer frente a la presencia de años malos en número limitado. Una precaución que nunca debe dejar de practicarse consiste en tomar un seguro por valor igual al del principal para caso de muerte. Así se está a salvo de que los herederos pierdan la finca por defunción del jefe de la familia. Esta clase de seguros es barata y de utilidad indiscutible. En forma análoga debe procederse para estar a salvo de siniestros y eventualidades. Un seguro agrícola para las cosechas a la larga es tan útil como disponer de fondos o propiedades no gravadas. Desgraciadamente en México aún no contamos con suficientes Compañías de seguros de esta naturaleza, pero el hecho de existir cuando menos una, hace concebir la esperanza en el sentido de que pronto será de uso popular el seguro agrícola.

I

"La compra de una finca agrícola debe hacerse cuando la crisis toca a su máximo o está cerca de él".

II

"Una deflación toca a su máximo, cuando se paralizan las especulaciones, después de años de precios decrecientes para la tierra y los productos agrícolas".

III

"Sólo es conveniente la adquisición de fincas que se adapten a los conocimientos innatos o adquiridos del agricultor, a sus necesidades y a su capacidad de pago".

IV

"Comprar a propietarios no agricultores durante la crisis, es muy ventajoso".

V

“La cercanía a vías de comunicación, líneas de energía eléctrica y centros de consumo, es fundamental en el éxito de la empresa agrícola”.

VI

“El valor de una finca debe estudiarse con todo detenimiento, desconfiando de los precios bajos en lapsos de auge. Es común que un propietario abata los precios para hacer tentadora la adquisición de una propiedad, cuando ésta se encuentra expuesta a peligros ignorados por el comprador”.

VII

“Son ventajosos los anticipos pequeños cuando el auge principia. En cambio los anticipos grandes o mejor el pago total es recomendable cuando se compra en el fondo de la crisis”.

VIII

“Un seguro de vida por una cantidad igual al principal y con vigencia durante

el lapso de la hipoteca, así como un seguro contra eventualidades y siniestros de las cosechas, son baratos en comparación con la seguridad que proporcionan”.

IX

“Si la finca se adquiere mediante crédito, es importante entrevistar a diversos prestamistas, aceptando ser deudor del que proporciona menor tasa de interés. Una tasa mayor que la mínima encontrada, podrá aceptarse siempre que la hipoteca estipule condiciones favorables tales como pagos opcionales, entrega de parte de la cosecha o posposición de abonos, en caso de años malos”.

X

“Deben calcularse con todo cuidado los ingresos que se tendrán y épocas del año en que pueda disponerse de ellos; lo primero para saber si los ingresos cubren el valor del abono principal e intereses y lo segundo para que se estipule en el contrato de préstamo, con certidumbre, la época de pago”.