

TASACION DE PROPIEDADES RURALES ¹

Por DOMINGO BÓREA *

1. Se sabe que el *valor de un predio rústico* depende principalmente: 1° *de su utilidad*, que es directamente proporcional a la cantidad, calidad y precio de sus productos e inversamente proporcional a los gastos, amortizaciones e interés del capital de explotación que dichos productos ocasionan, es decir, de su productividad económica, pues, de su rentabilidad; 2° *de las comodidades* que el fundo puede ofrecer al hombre civilizado y culto. Utilidad y comodidades dependen, luego, de las condiciones y circunstancias intrínsecas y extrínsecas del predio mismo.

2. *Las causas de las variaciones del valor de la propiedad fundiaria*, se resumen en el cuadro siguiente:

	intrínsecas del fundo		
Causas	extrínsecas al fundo	nacionales	ordinarias
		internacionales	extraordinarias
			ordinarias
			extraordinarias

3. *Las causas intrínsecas* dependen precisamente de las condiciones y circunstancias intrínsecas o físicas o directas, a saber:

- Clima*: altitud, curso en las estaciones, distribución del calor y de las lluvias, granizo, heladas, neblinas, brumas, vientos, etc.;
- Naturaleza y propiedades físico-químicas y biológicas del suelo*;
- Situación o ubicación del campo*, orientación y exposición del terreno, forma de la superficie, disposición de la finca;
- Calidad y profundidad del agua*;
- Flora del campo*;

¹ Trabajo recibido para su publicación el 3 de noviembre de 1954.

* Profesor titular de Administración Rural y Contabilidad.

f) El capital *mejoras fundiarias* que forman parte del capital fundiario o territorial o inmobiliario, es decir, de la propiedad fundiaria: suelo y mejoras fundiarias.

El capital mejoras fundiarias se refiere a las mejoras que se efectúan precisamente para *mejorar*, es decir, *bonificar*, el suelo, el campo, con las consiguientes ventajas para las explotaciones agropecuarias y de la higiene que atañe al clima y a la habitación del ser humano y a la vida de los animales domésticos.

Las mejoras fundiarias se clasifican así:

I. *Mejoras extraordinarias o bonificaciones*, que pueden ser:

1) Agotamiento, desecación o desecamiento de los terrenos paludosos de un nivel inferior al del mar. Se realizan estas mejoras o *bonificas hidráulicas* (instalaciones hidráulicas), pues las aguas son canalizadas y luego se despachan y recogen en cauces o cuencas, de donde son, con medios mecánicos, alzadas y llevadas al mar (ejemplos: en Holanda; « Paludes Pontinos », su desecamiento, en Italia: en el « Veneto », en Italia, en la llanura denominada « Bajo Polesine »).

2) Obras de riego: Diques, embalses, canales principales y secundarios que constituyen obras de hidráulicas; los canales y acequias dentro de las explotaciones, hidrología agrícola.

3) Desagües (canales de desagüe: Prov. de Buenos Aires).

4) Obras para efectuar el plantío en el Delta del Paraná: diques; zanjas y sangrías que forman un sistema de desagüe y termina en un colector que a la vez se puede utilizar como canal de acceso y acarreo a la costa del lugar de carga.

5) Desmontes.

6) Enmiendas.

7) Caminos interiores.

8) Sistematización de la superficie del suelo. Obras para combatir la erosión del suelo.

II. *Mejoras ordinarias*:

1) Construcciones rurales.

2) Instalaciones: aguadas, es decir, pozos, molinos, tanques, bebederos, etc.; alambrados, cercas y setos, con sus puertas y tranqueras.

3) Plantaciones leñosas y herbáceas de larga duración.

Ahora bien: Las mejoras extraordinarias ya representan una *bonifica* (enteras, completa, como sistematización del suelo apto para las explotaciones agropecuarias). Y las mejoras extraordinarias, completadas con las ordinarias, forman una *bonifica integral*.

Las mejoras extraordinarias representan un capital fijo colocado

de una manera permanente, que aumenta el precio del suelo y que incide sobre el costo de la producción por su interés solamente, lo cual contribuye al aumento de la Renta Fundiaria (interés del capital suelo):

El valor de las mejoras ordinarias incide sobre la producción por el respectivo interés, por su amortización, conservación y seguro.

g) *Sistemas de cultivos y de la cría de ganados*, actuales, o que podría hacerse, en la finca y en la comarca; *personal* que requiera, clasificados.

h) *Causas adversas* y plagas de los cultivos y de los ganados:

i) *Sistema de conducción* del fundo: directa, arrendamiento, aparcería, arrendamiento vitalicio, arrendamiento con opción a la compra;

j) *Patrimonio*, o sea, el conjunto de bienes de la persona que dirige y administra la explotación y de las cargas que la gravan.

4) Las *causas extrínsecas nacionales ordinarias*, son las condiciones y circunstancias extrínsecas referentes a los factores indirectos de la producción agraria, esto es: a) El Estado y sus instituciones, con las cuestiones propias en lo tocante a la población, inmigración, justicia, policía, régimen de la propiedad; política de las comunicaciones y transportes; legislación rural; política del crédito, de los seguros; el régimen impositivo; la enseñanza, etc., con todas sus instituciones especializadas; b) La organización social y económica de los productores agrarios (cooperativas, mutualidades y sindicatos); c) La comercialización de los productos del campo, con sus mercados y organizaciones respectivas.

Las *causas extrínsecas nacionales extraordinarias* pueden ser: El aumento de la población urbana; el progreso de las industrias manufactureras; la construcción de nuevas vías férreas y el mejoramiento de los caminos (nacionales, provinciales y municipales); el incremento de un nuevo cultivo en determinada zona; el exceso de los gastos nacionales, provinciales y municipales; las migraciones internas; la inmigración; las crisis internas e internacionales.

5) Las *causas extrínsecas internacionales ordinarias* pueden ser: El progreso en los transportes marítimos, por su rapidez seguridad y comodidad; el progreso de la industria del frío; el costo de los productos; la inmigración y la emigración.

Por último, las *causas extrínsecas internacionales extraordinarias*, pueden ser: La superproducción, el infraconsumo, la insuficiencia de producción, que influyen en la determinación de los precios; las crisis financieras internacionales debidas a una o diversas causas; las gue-

rras; la entrada o el retiro de grandes capitales extranjeros; la economía dirigida en sus múltiples aplicaciones (cambio, moneda, producción agraria, producción industrial, etc.).

6) El agrónomo que procede a la tasación o valuación, o valoración, o estimación, o justiprecio de una propiedad fundiaria, de todo lo anteriormente expuesto deduce que cuando todos los factores directos e indirectos de la producción rural son favorables, se tiene una unidad económica agraria que se define en los siguientes términos, de acuerdo a las conclusiones a las cuales llegó el Departamento de Economía, Legislación y Administración Agrarias de la Facultad de Agronomía de la Universidad Nacional de Eva Perón:

Unidad económica agraria, es cualquier clase de explotación rural, en que los factores directos: tierra, trabajo, capital, y organización y dirección-administración de la empresa, se hallan en perfecta armonía, es decir, cada uno en la proporción correspondiente, de consumo con las leyes del mínimo y del rendimiento no proporcional; que en ella se apliquen las normas de la ecología agraria; que le sean favorables los factores externos; de manera que su resultado permita obtener la máxima producción económica.

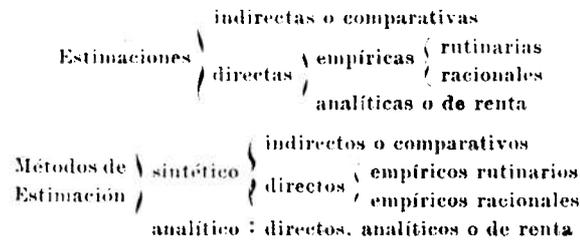
Ya sabemos que su resultado económico debe concretarse en la obtención de la mayor utilidad líquida o ganancia *admisible* desde el punto de vista social.

7) Los motivos que hacen necesaria la tasación son los siguientes:

- a) Compraventa de la propiedad, estableciendo el valor de adquisición o valor de mercado, valor venal, precio;
- b) Garantía de préstamos: valor para garantización;
- c) Expropiación;
- ch) Reclamaciones por invasión en terreno ajeno;
- d) Regulación de cargos impositivos;
- e) Confección de inventario;
- f) Valuaciones judiciales;
- g) Organización y funcionamiento del catastro.

La materia que se ocupa de las tasaciones de los campos se llama *Agrotimesia* (de «agros», campo y «timesis», estimación).

La estimación o valuación o tasación de una propiedad rural puede hacerse en *forma indirecta* o en *forma directa*, empleando el *método sintético* o un *método analítico*. En los cuadros sinópticos que siguen, se consignan las clasificaciones respectivas:



S) La tasación de una propiedad fundiaria debería siempre realizarse con el método analítico, esto es, la *tasación de renta*, la cual traduce en cifras concretas y mide la utilidad material del predio (beneficio fundiario); consigue esta base segura luego pasa a la determinación del capital fundiario que le corresponde. En otros términos, por el conciemiento del beneficio fundiario (renta fundiaria, más interés fundiario), o solamente de la renta fundiaria (cuando no existieran mejoras en la finca o si fuera necesario o conveniente hallar el valor de la tierra sin mejoras), se deduce, respectivamente el valor fundiario o el valor del suelo.

La *valoración racional directa, analítica* o de capitalización de la renta, proporciona resultados fidedignos respecto al valor real de los bienes. Exige vastos conocimientos de las ciencias agronómicas, de la economía rural y de la administración rural, que sólo posee el ingeniero agrónomo; un gran espíritu de observación y de análisis, y tiempo suficiente para estudiar y consignar con honestidad los diversos hechos y circunstancias que influyen en el valor.

Para determinar el valor del predio con el método racional analítico, hay que averiguar el beneficio fundiario, el cual se deduce de la ecuación:

$$Bf = Pb - (G + A + Bi + U)$$

Luego:

$$Vp = \frac{Bf}{r}$$

Si se quiere determinar el valor del suelo, esto es, de la propiedad sin mejoras, recordando que $Bf = R + If$, se obtendrá la renta fundiaria de la ecuación:

$R = Pb - (If + G + A + Bi + Fp + U)$, donde el costo de producción P , resulta de la suma de $Bf + G + A + Bi$; y el precio mínimo $P_{rm} = P + Fp + U$.

Por consiguiente cuando :

$$Pb = Pm = \text{justa ganancia}$$

Luego :

$$Vt = \frac{R}{r}$$

Los términos arriba mencionados tienen los valores siguientes :

Pb=producto bruto o valor de la producción anual constante vencida (término medio de un período de años).

G=importe anual medio de los gastos de producción, es decir: gastos especiales fijos y variables, gastos generales y salarios.

A=cuotas anuales de amortizaciones de las mejoras fundiarias y del capital fijo de explotación : vivo e inanimado.

Bi= beneficio industrial, es decir, interés medio anual correspondiente al capital industrial o de explotación (fijo y circulante) necesario para el tipo de explotación agropecuaria más conveniente para la localidad en que se halla el predio que debe evaluarse.

Fp= fondo de previsión (autoseguro) o cuota de riesgos no asegurable por ninguna entidad, media anual (las causas adversas al desarrollo de los cultivos son de carácter climatológicos, ocasionales o fortuitas, yuyos o malezas y plantas parásitas, pequeños animales dañinos, insectos ; enfermedades provocadas por microorganismos, por virus, por causas de origen físico o químico, por efecto de la acción de insectos, ácaros y otros animales.

U=utilidad líquida o ganancia media anual, admisible.

If=interés fundiario, interés que corresponde al capital mejoras fundiarias.

R=renta fundiaria, interés que corresponde al capital tierra sin mejoras.

Vp=valor de la propiedad fundiaria (tierra y mejoras).

Vt=valor del fundo, sin mejoras.

r=tasa del interés a razón de un tanto por uno.

Así que **Pb**, **G**, **A**, **Bi**, **Fp** y **U** son valores, términos medios, de un suficiente período de años (cinco, diez o más o, a veces menos de 5).

En lo tocante a los valores de **Fp** y **U**, se fijarán en un tanto por ciento de la cantidad **G**, por ciento que varía según la clase explotación : para **Fp** de 8 a 15 %, y para **U** de 6 a 20 % menos para los cultivos perennes, más para los anuales y las explotaciones ganaderas.

El método analítico de tasación de un predio rústico es inactuante, es decir, no puede adoptarse cuando no es posible obtener los datos

detallados de Pb, I, G, A, Bi, Fp y U por un cierto periodo de años. Más, si al contrario, fuera posible conseguir esos datos, la tasación de renta debe ser preferida a los otros métodos de valuación. Sin embargo, para un experto, es decir, un ingeniero agrónomo, podrían ser suficientes las cifras referentes a los rendimientos y a los precios de los productos obtenidos en la localidad durante un periodo conveniente. Estos datos servirán para fijar el producto bruto. Luego se establecerá la clase y la magnitud de la explotación que es factible, desde el punto de vista económico. (Las condiciones ecológicas: clima, suelo y variedades; las condiciones zootécnicas: clima, suelo y razas, podrían considerarse convenientes desde el punto de vista de la técnica, pero no de la economía). Acto seguido se detallará el capital necesario para su funcionamiento; y por último, se calcularán los valores probables, para el presente y el futuro, de I, G, A, Bi, Fp y U, por cada cultivo y explotación de ganado, y en su conjunto.

Cuando la finca a valuarse no es un campo parejo, uniforme, sino que hay pantanos, bañados, médanos, niveles diferentes etc., entonces habrá que dividirlo en parcelas teniendo en cuenta para cada uno la clase del suelo y sus aptitudes agropecuarias.

9) Respecto al factor trabajo, así como también sobre intereses del capital agrario y otros elementos del costo de producción, el « Primer Congreso Sud Americano de Investigadores en Materias Agronómicas », realizado en « La Estanzuela » (R. O. del Uruguay), en noviembre de 1949, aprobó el trabajo presentado por los ingenieros agrónomos Juan L. Tenenbaum y Domingo Bórea, del cual citamos a continuación la parte que se refiere a la remuneración del empresario y su familia :

« En los gastos de producción de las cuentas de cultivos y de explotación ganadera, corresponde se fije al empresario, propietario o arrendatario, en concepto de dirección y administración de la empresa, una remuneración, cuya cantidad esté de acuerdo con la clase y magnitud de la misma; y precisamente en la explotación de la pequeña y mediana magnitud, que son familiares, el sueldo a aplicar sería el equivalente al que se abonaría a un capataz sin comida, aparte del salario que corresponde a cada persona de la familia del agricultor en edad de trabajar y que preste servicio efectivo en la explotación, de acuerdo con los salarios que rijan en la zona, fijados oficialmente, o por ser habituales en la misma, computados en forma mensual durante todo el año.

De acuerdo a las normas adoptadas por la ya mencionada Conferencia, la remuneración al agricultor por su trabajo y el de la familia debe hacerse en forma indirecta, o sea: sin fijar sueldos, incluyéndose en cambio como tales, el importe equivalente a la suma anual de todos los gastos de subsistencia: (alimentos, vestuario, asistencia médica, diversiones, educación, etc.) que no se aparten de la normalidad, es decir: sin computar enfermedades graves, operaciones, viajes, diversiones exageradas, etc.

Empero, en la actualidad las condiciones económicas y sociales han cambiado no sólo en la Argentina, sino en todos los países del continente.

El estado interviene cada vez más para facilitar el desenvolvimiento de las explotaciones familiares mediante la fijación de precios para los productos agropecuarios, reglamentando las condiciones del trabajo rural, estipulando salarios para los obreros del agro, etc.

Entonces es necesario poner en pie de igualdad con el resto de los trabajadores a los hijos de los colonos que trabajan en la explotación, asignándoles una remuneración igual a la que perciben los obreros rurales de la zona, y como el trabajo familiar es discontinuo y variado corresponde que esa remuneración sea mensual y durante todo el año.

En esta forma se evitará en parte que la juventud agricultora emigre a los centros urbanos.

Ahora bien, cuando se trate de explotaciones de gran magnitud, en la que el empresario ejerce solamente funciones directivas administrativas, en los gastos por concepto de salarios se consignará la remuneración del mismo por la cantidad que se abonaría en el caso de que dicho empresario no pudiera dedicarse a esta función.

Finalmente, se considera que las mujeres en la explotación agraria sólo realizan tareas complementarias y en forma esporádica, de modo que no corresponde remuneración especial ya que en tal caso los trabajos realizados entran más bien en la categoría de tareas domésticas ».

Ahora, el Ministerio de Trabajo y Previsión, por intermedio de la Comisión Nacional de Trabajo Rural, hace cumplir el « Estatuto del Peón » (Decreto Ley 28.169/44, ratificado por Ley 12.921); el Decreto N° 34.147/49 de la Reglamentación del Estatuto del peón; la Resolución N° 441/52, que trata la remuneración mínima por zonas con las tablas de salarios; la Ley N° 13020 de 1947, del Régimen de trabajo y salario rural; el « Estatuto del tambero mediero » decreto N° 3570 de 1946; el Decreto 33.202/45, sueldo anual complementario

(aguinaldo); la Ley N° 9688, con sus modificaciones y ampliaciones, sobre accidentes del trabajo.

10) La *caluación indirecta procede por comparación*, que debe basarse en otros fundos elegidos oportunamente, de superficie y configuración semejantes, y de los cuales el perito debe conocer por una parte, las condiciones intrínsecas y extrínsecas y, por otra, el valor comercial. Cotejando entonces las condiciones propias del fundo a evaluarse con las de los otros predios tomados como términos de medida y de referencia, por medio de una proporción inductiva o conjetural, del valor de los *fundos-tipo* se podrá hallar el valor de la propiedad que debe estimarse. Los elementos que se tendrán en cuenta para la comparación serán: el precio, la renta actual, el canon de arrendamiento (neto de impuestos, interés fundiario y gasto de vigilancia y administración) y la renta catastral o imponible de los *fundos-tipo*.

Tomando un concepto del Ing. Agr. Luis A. Foulon, diremos que en un partido o cuartel, o en un departamento o distrito, una explotación rural puede decirse *típica*, por las condiciones ecológicas y económicas del medio. En cuanto al grado de frecuencia, una explotación típica puede ser *corriente* (frecuente), y cuando prevalece sobre las demás explotaciones, se dice *dominante*. El tasador de un predio rústico, si en una localidad (cuartel o distrito, partido o departamento) se encuentra frente a una *explotación típica dominante*, puede decididamente adoptar los valores de las semejantes en el caso de tener que llegar a definir valores rentísticos. Es el caso del método indirecto de estimaciones de propiedades rurales, que se realiza sobre la base de *fundos-tipo* o *patrones*.

11) La *valuación directa empírica* procede por síntesis. Después de haber recorrido la propiedad a valorarse, el perito, que debe ser un buen conocedor de la región en que actúa y estar al corriente de los múltiples y diversos contratos de compraventa de propiedades que tuvieron lugar, infiere el valor comercial directamente, por síntesis refleja, con una serie de comparaciones mentales.

Ambos métodos: la *estimación indirecta* y la *directa empírica*, del concepto abstracto de la utilidad y de las comodidades pasan, sin más, a la determinación del valor comercial «en concreto» y, por esto, pueden llamarse métodos «a valor capital» o métodos sintéticos.

Cuando se efectúa la estimación con estos métodos, se tiene presente si se trata de una *tasación de compraventa* (valor de adquisición) o de una *tasación de garantía* (valor para garantización), por cuanto en la primera impera el criterio comercial de las tasaciones, en el que preva-

lece el fin especulativo, y la tendencia, pues, a poner un precio más alto que el real, porque se tiene más en cuenta el valor de plaza del suelo y el costo de las mejoras, que no el valor resultante de una posible renta, y, a veces el *valor venal* aumenta si se trata también de un *valor de afección*: en la segunda, hay la tendencia de tasar lo más bajo posible la propiedad y se toman en cuenta valores indestructibles e inamovibles, firmemente arraigados en el suelo, a más de este último, porque la valuación debe servir de base para una operación de crédito fundiario.

En las *expropiaciones* el *valor actual* puede ser aumentado teniendo en cuenta, en parte, el *valor potencial* del predio.

Está demás decir que si la configuración topográfica, el suelo, las aguas y demás factores intrínsecos del dominio, son uniformes en toda su superficie, la valuación se realizará en « block ». Pero, si hubiera tierras improductivas, es decir, sierras, bañados, pantanos, lagunas, salitrales, médanos, ríos y arroyos; si el terreno fuera desigual, desparejo, la estimación se efectuará por parcelas o secciones.

12) Conviene ahora precisar la diferencia entre método de *estimación empírica rutinaria* y método de *estimación empírica racional*.

El rutinario obra por rutina. Una valuación rutinaria se hace por rutina. Rutina es costumbre inveterada, el hábito adquirido de hacer las cosas por mera práctica y sin razonarla. Este concepto está de acuerdo con la significación vulgar de empirismo, procedimiento fundado únicamente en la rutina, de modo que el empírico tiene de un arte o de una ciencia un conocimiento puramente práctico, que puede ser bueno pero en el que hay desconocimiento de la casualidad y de la ley.

Entonces, el perito rutinario, quien tiene conocimientos técnicos y económicos insuficientes y deficientes, no estudia con detención las condiciones intrínsecas y extrínsecas de la propiedad, que corresponden a los factores internos y externos de la producción, pues cree que basta un poco de práctica para apreciarlas en conjunto. Además se entera hasta vagamente, a veces, sobre las operaciones de transferencias de dominio realizadas en los últimos años o recientemente, y concreta el valor del fundo, rápidamente, en un breve informe.

Verbigracia, los sistemas empíricos rutinarios que se emplearon hasta algunos años ha para las estimaciones de los predios rústicos, sobre todo en la aplicación de la ley 10.676, perjudicaron al Banco Hipotecario Nacional y a los prestatarios, por cuanto habían fijado tasaciones altas, habían contribuido a la valorización ficticia de la

tierra, habían tenido más en cuenta el valor de plaza del suelo, muy exagerado, y el costo de las mejoras, que no el valor resultante de su posible renta (Coni, *Las tasaciones en el Banco Hipotecario Nacional*; Bórea, *Tasaciones rurales. Apuntes*).

Al contrario, por el procedimiento de tasación empírica racional el perito examina detenidamente, es decir, hace un estudio detenido detallado, prolijo, de las condiciones y circunstancias intrínsecas y extrínsecas del fundo, las cuales determinan precisamente el *estado legal, natural, agronómico-industrial y económico-social de la finca*.

Luego investiga y trata de conseguir de los particulares y de las reparticiones públicas nacionales y provinciales, los datos que han podido renir durante un determinado período de años con respecto al valor venal y al valor fiscal de la propiedad; al valor locativo o sea a los precios y condiciones de los arrendamientos agrícolas y ganaderos, etc. (Con cierta frecuencia el valor fundiario o valor venal, no está de acuerdo con el valor locativo); a las investigaciones y a los trabajos de contabilidad y economía agrarias que realizan las «Oficinas de Contabilidad Agraria», iniciadas por la Dirección de Economía Agraria del Ministerio de Agricultura y Ganadería de la Nación y por el Departamento de Colonización del Banco de la Nación Argentina.

Dichas reparticiones por intermedio de ingenieros agrónomos, que forman parte de su cuerpo técnico, proceden a efectuar el levantamiento del inventario inicial de las explotaciones, que prestan su colaboración en la conducción de tan interesante como loable trabajo, proporcionando en ese momento dos libros en los que el productor anota diariamente, en forma simplificada, los detalles de los trabajos realizados por sí, sus familiares o personal asalariado, los gastos y las entradas de la explotación en la forma más detallada posible. Periódicamente el personal técnico efectúa visitas a esas explotaciones controlando las anotaciones realizadas e impartiendo instrucciones y enseñanzas a los productores.

Al finalizar el año rural, cumplidas las tareas correspondientes al cierre de la contabilidad, se practica, en la sede de las oficinas mencionadas, el Balance General, determinando, en cada caso, los costos de los diversos productos, cuyos resultados se ponen en conocimiento de los productores, indicándoles las causas que provocan, en cada rama de la explotación, un mayor o menor margen de utilidad.

Los elementos proporcionados son mantenidos en la más absoluta reserva y solamente se utilizan en su conjunto para la ejecución de

estudios de Economía Rural, los que basados en auténticas informaciones proporcionadas en forma directa por los productores permiten que las investigaciones a cargo de esa oficina reflejen con toda fidelidad y eficiencia el panorama rural en un momento determinado.

Facilitará la acción intensa y constante de las oficinas de Contabilidad Agraria el « Registro Nacional de Productores Agropecuarios », creado por la Ley 13.015 de 1947, reglamentada por el decreto 3492 de 1948.

En estos casos, empirismo no tiene la significación vulgar aplicada al método empírico rutinario arriba explicado, sino que se vincula con la doctrina filosófica: el empirismo, que toma la experiencia como principal base o fuente de los conocimientos humanos. Esto quiere decir que en filosofía « empirismo » tiene otra significación de la vulgar, aun cuando, vagamente, la acepción filosófica conserve una ligera relación con la acepción vulgar; pero, a pesar de esta relativa afinidad el sentido es muy distinto.

En fin, la palabra « racional » completa el significado del método, puesto que racional significa: conforme con los dictados de la sana razón o del juicio recto.

En resumen: La estimación empírica rutinaria es hecha por un práctico que no tiene los conocimientos científicos necesarios para realizar un trabajo racional. La estimación empírica racional es hecha por quien tiene conocimientos amplios de la técnica y de la economía agrarias, y que no pudiendo aplicar el sistema analítico, siéndole imposible conseguir todos los datos a este efecto, aplica el empírico, pero realizando el estudio y la investigación arriba mencionada.

13) Con respecto a la *tasa del interés*, para la capitalización del beneficio fundiario o de la renta fundiaria, en las tasaciones de los predios rústicos en años anteriores se adoptaba el 6 % en las de compraventa y el 7 % en las de garantía.

En la época actual las tasas de interés para los capitales invertidos o comprometidos en las explotaciones agrarias, en las tasaciones de las mismas, de consuno con las resoluciones sancionadas en el Congreso de « La Estanzuela », arriba mencionado, que están de acuerdo con el « principio de Howarth » del reparto de los « excedentes » de las sociedades cooperativas, son las siguientes:

a) *Renta Fundiaria*: La tasa de interés que debe aplicarse al capital tierra libre de mejoras, será del mismo tipo que cobran los Bancos o Instituciones oficiales de crédito para préstamos hipotecarios sobre tierras. (En las condiciones actuales, es conveniente adoptar el 5 %).

b) Interés del Capital Fijo : El interés que se ha de atribuir al capital mejoras y de explotación fijo, debe hacerse a una tasa equivalente al que tienen instituidos los Bancos oficiales para préstamos inmobiliarios y mobiliarios respectivamente. (Actualmente el 6 %, término medio).

c) Interés del Capital Circulante : Debe ser del tipo corriente que cobran los Bancos oficiales a corto plazo con o sin garantía prendaria. Cuando las inversiones no sean a plazo fijo y se hagan en forma periódica durante el año, se computarán intereses por un término medio de seis meses, ya que los correspondientes a los capitales circulantes invertidos se hacen durante todo el año y sería engorroso calcular en forma justa cuántos días ha estado invertido cada gasto hasta su recuperación por la venta del producto obtenido.

14) En otra oportunidad dijimos que el valor de una propiedad rural puede estimarse siguiendo el sistema de la *actualidad* o el sistema de la *aptitud* de la misma. La estimación que se hace en base a la actualidad (en *actu*) *determina el valor real*, o sea, la *renta real*, de acuerdo con el sistema actual o corriente de explotación; la estimación que se hace en base a la aptitud o susceptibilidad productiva (*in potentia*), establece el *valor potencial*, luego, la *renta potencial*.

De acuerdo con lo expresado por los autores modernos, y especialmente por G. Medici, diremos que los dos sistemas se pueden poner de acuerdo por la teoría de la *susceptibilidad relativa* o de la «ordinarietá» (término italiano que corresponde a la frase «*de ordinario*»), que elimina la dualidad entre dichos sistemas, es decir, entre aquellos que juzgan el porvenir igual a la actualidad y aquellos que ven o vislumbran solamente el porvenir. La teoría de la «ordinarietá», más que sobre la noción de explotación ordinaria se basa sobre un genérico sistema ordinario o corriente de muchas explotaciones de la localidad donde se halla el fundo a valuarse, al que el perito debe referirse cuando procede a la determinación de la renta fundiaria y del interés fundiario. Este concepto se halla de acuerdo con una ley fundamental para las valuaciones, esto es: *La estimación de cualquier cosa permutable o cambiante no puede dar la medida absoluta de su valor, sino tan sólo su medida relativa para un mercado determinado, en un tiempo determinado.*

15) *En las valuaciones de los predios rústicos caben todas las aplicaciones de la economía rural, de la administración rural y de la técnica agraria, esto es, el análisis de todas las condiciones y circunstancias intrínsecas y extrínsecas y el estudio de la conveniencia económica*

de los cultivos, de las explotaciones animales y de las industrias agrarias conexas por el sistema en uso y por las aptitudes del fundo a valorarse; todo lo cual, como hemos dicho, comprende el examen completo del factor tierra, agente natural, de las mejoras fundiarias existentes, de los factores trabajo y capital y de los factores indirectos.

El Ingeniero Agrónomo es el único profesional capaz, competente, para realizar con toda amplitud y precisión el valor de las propiedades fundiarias, puesto que es técnico, estadógrafo, economista, legista, contador y administrador rurales.