

DE LA TASACIÓN DE LA TIERRA A LA VALORACIÓN AGRARIA Y RURAL

FROM LAND APPRAISAL TO AGRARIAN AND RURAL ASSESSMENT

Caballer-Mellado, V.

Catedrático Emérito de la Universidad Politécnica de Valencia. RICS (Eminente). Centro de Investigación en Ingeniería Económica de la Universitat Politècnica de València (España).

Autor de correspondencia: vcaballer@esp.upv.es

RESUMEN

En el presente trabajo se propone una sistemática general que parte de la teoría clásica de la valoración de la tierra y que evoluciona en la dirección de la actividad productiva de la empresa agraria en primer lugar, y en segundo la ordenación del territorio, con el fin de presentar un panorama completo de la actividad del profesional de ámbito agrario actual y rural.

Palabras clave: Valor rural, ordenación territorial

ABSTRACT

In this study, we propose a general systematic view in the first place which stems from the classical theory of land appraisal and evolves in the direction of the productive activity of the agrarian enterprise, and in the second place territorial planning, with the aim of presenting a full scenario of the activity of professionals of the current agrarian and rural scope.

Keywords: rural value, territorial planning.

Agroproductividad: Vol. 9, Núm. 11, noviembre. 2016. pp: 48-56.

Recibido: julio, 2016. **Aceptado:** octubre, 2016.

INTRODUCCIÓN

Desde que las poblaciones antiguas dejaron el nomadismo, se asentaron en el territorio optando por convertirse en sedentarias en un espacio concreto que consideraron como propio hasta nuestros días, la tierra ha constituido la principal fuente de riqueza de las sociedades y las personas. En primer lugar, por la capacidad de producir alimentos y otras materias primas imprescindibles para la vida humana como medicinas, vestidos, materiales de construcción, herramientas y otros enseres mediante la más o menos elaboración y tecnología. En segundo lugar, como espacio o continente de toda clase de bienes naturales, actividad y vida, hasta incluso de vidas humanas en algunos casos, lo que ha sido causa de guerras y enfrentamientos, ocasionando innumerables muertes. Ello se ha traducido en la conversión de determinados territorios y momentos dados en emporios económicos como consecuencia de la explotación agrícola en unos casos y minera en otros o en la simple situación estratégica con gran actividad comercial. La tierra se distingue del resto de activos, bienes y servicios que intervienen en la actividad económica por diferentes características: **a:** *La tierra es un bien natural que ha estado a disposición de la humanidad libremente desde antes que esta apareciera sobre el planeta lo que ha conducido a profundas discusiones sobre su uso y propiedad con un tratamiento conceptual especial y ampliamente estudiados.* **b:** *La tierra es el activo inmobiliario por antonomasia y, por consiguiente, imposible de mover en el espacio lo que le confiere de una ubicación propia y diferente a cada unidad de superficie de suelo o lo que es lo mismo; cada parcela de tierra o metro cuadrado de suelo es diferente.* **c:** *La tierra es irreproducible y la superficie disponible solo se puede aumentar muy trabajosamente ganándola al mar, a los lagos y a los ríos mediante escasas operaciones con elevado costo económico y medioambiental.* **d:** *Como consecuencia de las anteriores características la tierra se convierte en factor de la producción escaso e imprescindible, a la vez que un activo especulativo y un bien de consumo, con un mercado propio y diferente en continua evolución.*

La tasación de la tierra

La estimación de un valor económico que sustituya o mida a un probable precio de mercado ha sido una actividad importante por parte de los profesionales de la agricultura desde tiempos inmemoriales, entendiendo el concepto de precio en un sentido diferente al actual dado que los términos propiedad y mercado son relativamente recientes. Así, por ejemplo, en el Antiguo Egipto, 3,000 años antes de Cristo, ya existía un sistema de recaudación fiscal basado en un proceso asimilable a un antecedente de la tasación a través de los *nilómetros* distribuidos a lo largo del Nilo. Como su nombre indica, se trataba de medir el caudal del río con el fin de establecer la previsión de cosecha y en función de la misma los impuestos iniciándose la Valoración Fiscal que posteriormente daría lugar al Catastro de Rústica y a los distintos sistemas de imposición sobre la tierra. Por ello, algunas sociedades de tasación mexicanas han propuesto como emblema para esta actividad al íbice, ave sagrada vinculada al río. El concepto de propiedad privada en el Derecho Romano y la supeditación al interés público supone un paso más en la evolución en el sentido tanto de avance en

la precisión del derecho individual, dentro de la Valoración de utilidad privada, como en la incorporación de la expropiación y estimación de un justiprecio en la Valoración Expropiatoria, además de perfeccionar los métodos cartográficos en la elaboración de los conocidos catastros para ordenar los territorios conquistados. Sin embargo, será a partir de la Revolución Francesa con los gobiernos liberales cuando se superara el concepto político del territorio del Antiguo Régimen y se considerara a la tierra como una mercancía susceptible de comprarse y venderse en un mercado relativamente libre para poder hablar con una cierta propiedad del valor de mercado, concepto a cuyo alrededor se construye toda la Teoría y Metodología de Tasación de la tierra. El descubrimiento de América trajo consigo la necesidad de gestionar una inmensa riqueza materializada en tierras de cultivo y minería generando gran desarrollo de técnicas y procedimientos frecuentemente más desarrollados en la sedes de los virreinos que en la metrópoli y así ocurrió en el caso que nos ocupa, como lo demuestran los siguientes hechos: **El denominado código de Santa María Asunción** refleja la valoración catastral a efectos fiscales de la población y las tierras de 12 localidades de Texcoco en el valle de México prehispánico; información que se tendría posteriormente durante la administración de la Colonia a partir de 1524 con la instauración del Real Consejo de Indias. Posteriormente, en 1830, se encarga el avalúo de los terrenos de la ciudad de México a partir del comportamiento de la oferta y la demanda. **La llamada Tasación de la Gasca (1549)** está considerada como un hito en la historia de la disciplina en

parte por los resultados concretos en la tasación de encomiendas, en parte, también, por la reorganización del manejo de la Hacienda Pública del Virreinato de Perú. En el plano metodológico cabe destacar al dominico peruano Fray Diego Maroto (1617-1669) que, además de ser considerado como importante alarife y diseñador de catedrales, es el autor del primer libro conocido sobre metodología de la valoración "Dirección para proceder en las valuaciones de las ventas, traspasos y arrendamientos de las posesiones de por vida. Ordenada por el R.P. Diego Maroto de la Orden de predicadores. Maestro Mayor de la Fabricas Reales de la Catedral de Lima. Examinador de Medidores de Tierras. Año". 1660 Lima. En el mismo se formulan criterios de valoración validos actualmente como es el cálculo del valor de localización fijado como una disminución lineal del valor de las parcelas a tasar a medida que se aleja del centro de la ciudad. Aprovechando esta tradición, también será en el Perú donde la actividad tasadora sea la primera en adquirir el máximo rango mediante una ley fundamental que crea **el Cuerpo Técnico de Tasadores de Perú en 1889. Algo parecido ocurrió en el ámbito anglosajón cuya referencia más antigua es el propio primer presidente de Estados Unidos, George Washington, que ejerció la profesión con el título de surveyor entre 1759 y 1791 y al que se le conoce una tasación de 63000 acres por 1000000 dólares.**

Sistemática de la valoración de la tierra

La Figura 1 muestra una sistemática o clasificación de los informes y dictámenes cuyo objeto es la estimación o asignación de un valor para la tierra de uso agrario, forestal o pecuario tomando como criterio de sistematización la utilidad de la información para los fines más frecuentes.

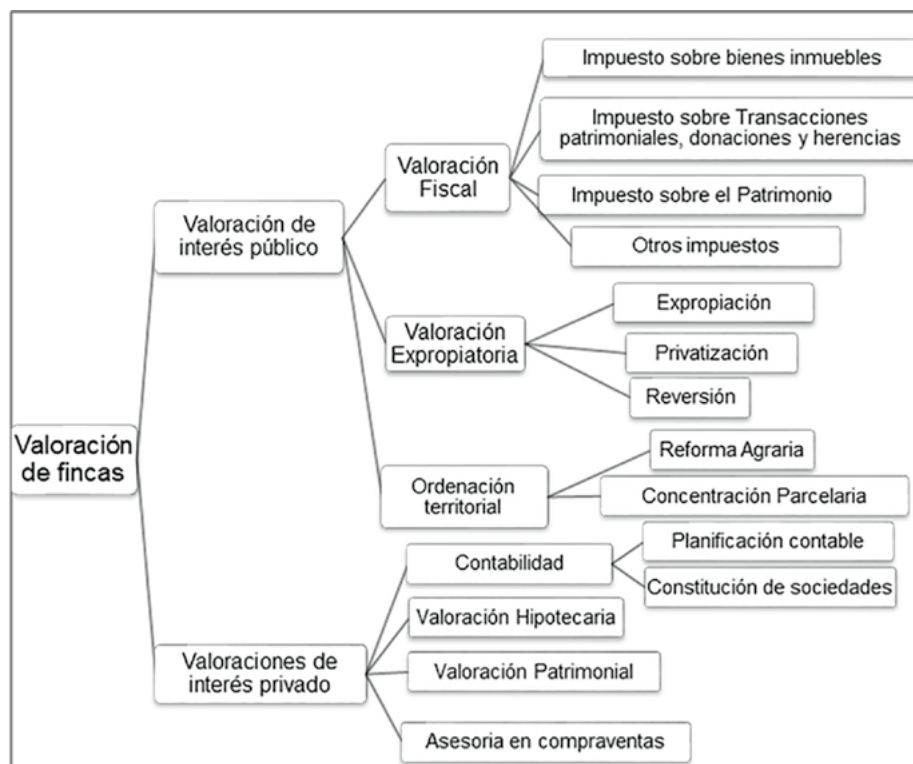


Figura 1. Clasificación de los informes y dictámenes cuyo objeto es la estimación o asignación de un valor para la tierra de uso agrario, forestal o pecuario. Elaboración propia.

El Cuadro 1 divide los informes de tasación según su utilidad en dos grandes grupos:

En el primero se agrupan aquellas valoraciones que son de utilidad pública e interés para la Administración, tal como la Valoración Fiscal más o menos vinculada al Catastro, la Valoración Expropiatoria que intenta resolver los casos de conflicto que afecta a diversos activos pero principalmente la tierra cuando se pretende compaginar el derecho de propiedad con el interés público y finalmente aquellas valoraciones que afectan a la política social de la propiedad de la tierra y la ordenación del territorio en vías de una agricultura social y económicamente sostenible.

El segundo grupo, más reciente en su aparición comprende los informes y dictámenes de tasación que afectan a la resolución de conflictos o dudas cuando existen o pueden existir discrepancias entre particulares sobre el valor de un activo de derecho u obligación. Mientras en el primer caso, el Estado a través de la Administración actuaba a la vez como juez y parte, en este segundo grupo de valoraciones, actúa sólo como juez estableciendo la normativa que ha de regir estas relaciones. Comprende la Valoración Contable en estrecha correspondencia con la normativa internacional como es la IASC (Normas Internacionales de Contabilidad) y resulta fundamental en la Auditoría; la Valoración Hipotecaria considerada como la más importante cuantitativamente por el número de hipotecas que se realizan en todo el mundo con una economía moderna; la Valoración Patrimonial que afecta a las decisiones sobre aquellas situaciones que no pueden considerarse como de

plena propiedad (servidumbres, usufructos, etcétera) y finalmente la asesoría sobre la información sobre el mercado de la tierra y la estimación de un valor probable de mercado en un mercado que generalmente no cumple las condiciones de competencia perfecta.

La valoración agraria

A medida que evolucionaba y se complicaba cada vez más el proceso productivo agrario y se distanciaba la producción de alimentos del consumidor ubicado progresivamente en las grandes ciudades lejos del campo, fueron apareciendo nuevos factores de la producción y atributos distintos a los productos agrarios. En una primera etapa se consideraron como complementos de la tierra que seguía siendo la referencia irrenunciable incorporándolos a ella para aumentar o disminuir el valor de la misma. En una segunda etapa apareció la necesidad de buscar métodos y procedimientos que consideraran los activos, bienes, servicios, derechos y obligaciones incorporados a la propiedad de la tierra hasta entonces, ahora de forma independiente. En la actualidad ambos casos son frecuentes y la tasación de los mismos conjunta o separadamente forman la Valoración Agraria, tal como se representa en la Figura 2.

Valoración de factores de la producción

En primer lugar figura un grupo de valoraciones que corresponde a determinados factores de la producción, concretamente aquellos

cuyo mercado no reúne las condiciones para poder hablar con un mínimo de precisión de un precio de mercado y, por consiguiente, quedan fuera aquellos como los abonos, insecticidas, semillas o herramientas en los cuales existe información sobre precios, bien porque se den aproximadamente las condiciones de competencia perfecta, bien porque se trate de un mercado oligopólico donde las grandes multinacionales imponen sus precios. La tierra continua siendo el principal factor de la producción en la mayor parte de la agricultura mundial lo que no significa que sea siempre el más importante si por ello entendemos el de mayor costo ya que en zonas de clima seco el costo de la tierra, estimado como renta

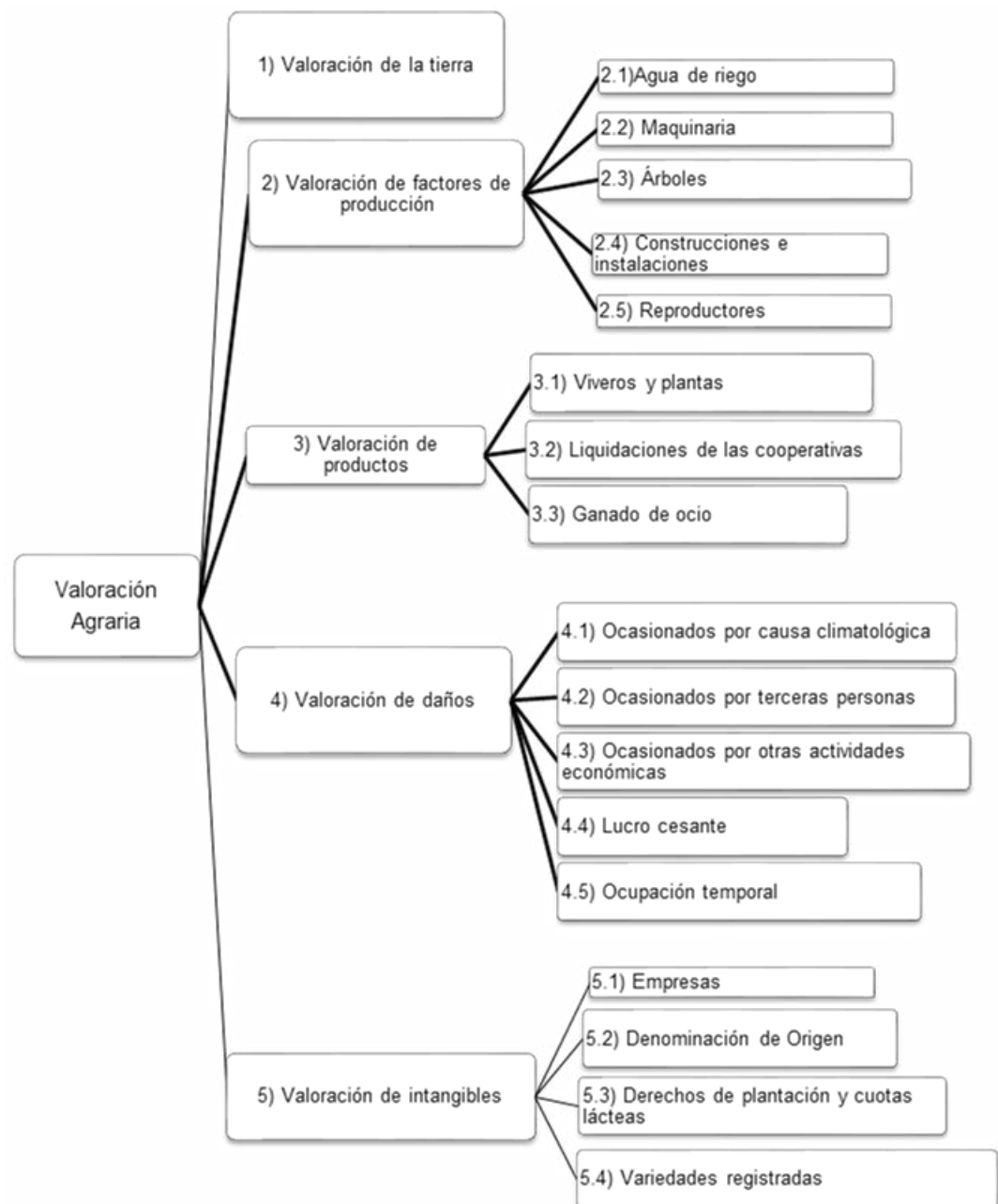


Figura 2. Esquema de valoración agraria.



o canon de arrendamiento, es relativamente bajo comparado con el agua de riego. Así lo indican los estudios de costos de producción en regadío intensivo hasta el punto, como ocurre con Canarias, por ejemplo, que la condición de existencia de agua no determina el valor de la tierra. Esta es la primera posibilidad de valoración del agua vinculándola al incremento del valor de la tierra y considerando la diferencia entre precios de las tierras de regadío menos precios de la tierra de secano como valor del agua de riego en una primera aproximación. Por otra parte, existen casos en que el uso del agua no está vinculado a una parcela dada sino que se mueve en un mercado de compraventa en el que es necesario estimar un valor de mercado que se medirá en \$/hectolitro o \$/hora a caudal dado.

El segundo factor de la producción agraria a considerar es la maquinaria en la que cabe contemplar dos situaciones distintas. Por una parte, la maquinaria nueva que se mueve en un mercado oligopólico en el cual las empresas constructoras de tractores y cosechadoras imponen unos precios relativamente inamovibles y que figuran en sus catálogos y en cuyo ámbito no tiene ningún sentido la estimación de unos valores de mercado porque ya son conocidos, pero que puede tener interés determinar si un tractor o cosechadora es caro o barato comparándolo con el de misma gama de otras marcas. Por otra parte, la maquinaria agrícola usada tiene su propio mercado cuyos precios no son siempre conocidos ya que influyen una serie de variables objetivas, como son edad, uso y obsolescencia, y subjetivas como estado de conservación.

El arbolado participa en parte de las mismas características que el agua en el sentido de vinculación a la tierra ya que se puede considerar como valor del mismo la diferencia entre la tierra con plantación menos la tierra sin plantación o la valoración independiente en lo que viene llamándose los conceptos clásicos del suelo y vuelo. Dejando de lado los árboles dedicados a la producción forestal como ámbito de actuación de Montes, se pueden distinguir varios tipos de árboles en función de su aprovechamiento y métodos de tasación: frutales, ornamentales, medioambientales y mixtos. Cuando sobre un mismo espacio se desarrolla, además de la producción vegetal o agraria, la producción animal o pecuaria, se puede hablar de la Valoración Agropecuaria o considerar los casos aislados de valoración del ganado como un caso particular de la Valoración Agraria y considerar la ganadería como un factor de producción de la tierra

especialmente en el caso de ganadería extensiva no totalmente estabulada. Ello es debido a que la producción ganadera convencional se vende en lonjas, mercados y mataderos cuyos precios son sobradamente conocidos quedando como necesidad la tasación de reproductores a los que cabe aplicarles la siguiente analogía de pasos previos: **Valoración de la tierra (medida del valor) = Agrimensura (medida de la superficie)**. Donde: Valoración forestal (medida del valor) = Dasmometría (medida de los árboles); Valoración pecuaria (medida del valor) = Valoración zoométrica (medida de los animales).

Finalmente, lo mismo ocurre con las construcciones rurales en lo que respecta a su vinculación o independencia del valor de la tierra: aquellas que sean imprescindibles para la producción agraria se valorarán conjuntamente con la tierra pudiendo asignarles en casos excepcionales una parte diferencial de la renta respecto a la renta de otras tierras que no las posean; aquellas otras construidas sobre suelo agrario pero imprescindibles se valorarán independientemente como el resto de construcciones e instalaciones en función de su costo de construcción, edad y estado de conservación.

Productos

Al igual que ocurre con los productos ganaderos que se distinguen de los reproductores porque permanecen menos tiempo en la finca o en la granja, forman parte del realizable y se venden en un mercado transparente, las cosechas no son objeto frecuente de tasación en situaciones normales ya que su precio se fija en los mercados oligopólicos de origen y a veces por ley. Sin embargo, existen productos particulares o circunstancias concretas en las cuales es necesario proceder a procesos de tasación entre los que destacan tres casos principales

Viveros de plantas (frutales, hortalizas, forestales y ornamentales)

Cuando se trata de un monocultivo el cálculo del costo de producción se calcula fácilmente mediante el cociente entre los costos totales entre el número de plántulas producidas. Pero esta situación no es frecuente porque es difícil mantener el concepto de monocultivo en sentido estricto tanto por lo que respecta a especies y variedades como lo que se refiere a las calidades o edades de una misma especie y variedad. En este segundo caso es necesario distinguir entre costos imputables y no imputables así como considerar un probable valor de venta en la imputación de costos.

Liquidaciones de entregas de los socios en cooperativas de comercialización

Aunque la manera ortodoxa de funcionamiento consiste en valorar las entregas de los socios a las cooperativas a precio de mercado, puede ocurrir que éste no sea uniforme o que la campaña de comercialización se desarrolle en un periodo de tiempo suficientemente largo para que se produzcan fuertes variaciones en los precios que incidan sobre los resultados de los socios según el momento de entrega. Cuando esto ocurre se procede a la liquidación al final de campaña siguiendo un procedimiento análogo al descrito para el vivero.

Ganadería de ocio

Existe una diferencia importante entre la ganadería productiva y aquella otra que produce animales de compañía, caballos de carreras de carreras o paseo y toros de lidia en los que adquiere especial importancia la singularidad de los segundos, frente a generalidad de los primeros lo que se traduce en mayor variabilidad de los precios y por consiguiente mayor dificultada en el conocimiento de los mismos. En Estados Unidos existen diferentes asociaciones profesionales dedicadas a la tasación de caballos de paseo y de carreras con los nombres de Horses Appraisal en las que proponen distintos criterios de valoración dentro de las Normas Unificadas de la Práctica Profesional de Avalúos como, por ejemplo: edad, salud, peso, marcas, conformación, linaje, nivel de formación, raza y pedigrí, etcétera, así como la utilidad más frecuentes de estos informes: conocer el valor de mercado, seguros, divorcios, quiebras y disolución de la empresa, donaciones, aval, etcétera.

Daños

Estrechamente vinculada a los apartados anteriores se encuentra la tasación o peritaje de daños, y que afecta a los perjuicios de distinta naturaleza ocasionados a los factores y productos por diversas causas, entre los que se encuentran los siguientes:

Valoración de daños por causa climatológica

Las adversidades climatológicas, tales como lluvias intensivas, heladas, vientos huracanados, pedrisco, sequía o inundaciones, pueden generar grandes daños tanto en las cosechas pendientes o el ganado como en el arbolado y en las infraestructuras necesarias para desarrollar la actividad agropecuaria lo que justifica la pertinencia de informes y procedimientos valuatorios en diferentes situaciones, tales como: La mayor actividad profesional en el ámbito del peritaje de daños a efecto de establecer la indemnización en la aplicación de los Seguros Agrarios Combinados, subvencionados por el Ministerio de Agricultura con el fin de compensar determinadas pérdidas por causas climatológicas o sanitarias. Cuando la adversidad climatológica es de tal magnitud que procede la declaración de zona catastrófica, ambos procedimientos anteriores dejan de tener efecto y no se responsabilizan de pagar las correspondientes indemnizaciones pudiéndose establecer una compensación económica especial de procedencia pública por lo también es necesaria una tasación.

Daños ocasionados por terceras personas

Al igual que ocurre con el resto de la economía y de manera particular los propios agricultores y ganaderos están obligados a contratar en el mercado libre o en la mutuas de seguros, determinados riesgos como los de accidentes y otros de carácter voluntario. En estos puede ocurrir que el daño se materialice en activos de naturaleza agraria o, por el contrario, sea competencia de otros especialistas vinculados a las empresas aseguradoras.

Daños ocasionados por otras actividades económicas

En fincas y parcelas de uso agrícola próximas a ciudades y polígonos industriales suelen producirse conflictos como consecuencia de que la actividad agraria o ganadera ha de coexistir con la actividad industrial y de servicios, lo que puede generar en la agricultura y ganadería por contaminación de suelo, agua, aire y que debe compensarse mediante tasación en caso de desacuerdo.

Lucro cesante

En determinadas circunstancias como el retraso excesivo en la realización de determinadas mejoras o confusión en el suministro de la variedad de un determinado frutal para su correspondiente plantación pueden generar retrasos y pérdidas en los ingresos esperados por el empresario agrario, daño o perjuicio conocido como lucro cesante. Un caso particular de lucro cesante importante por su frecuencia y vinculación con los procesos de expropiación del suelo es la ocupación temporal de fincas mediante la cual se ocupa y a veces se modifica una determinada parcela por la Administración Pública por un tiempo determinado, transcurrido el cual se devuelve a su propietario al que le corresponde un indemnización por la pérdida de renta



del periodo, y otros perjuicios ocasionados en la parcela por la ocupación.

Intangibles

La agricultura moderna necesita cada vez más cierta organización que va desde las grandes multinacionales del sector, al pequeño agricultor minifundista o arrendatario que ha de tomar decisiones sobre el proceso de producción y situación en el mercado apareciendo figuras, derechos y obligaciones unas veces procedentes del mundo empresarial, y otras de la propia política agraria o vinculadas a la naturaleza de la tierra. Entre las que proceden del ámbito empresarial se encuentran la Valoración de Empresas Agrarias y la Valoración de Marcas Agrarias que, en cierto modo pueden considerarse como casos particulares o aplicaciones de la Valoración Financiera. Conviene señalar que en ambos casos una parte importante del proceso de valoración ya ha sido resuelta por las distintas aplicaciones de la valoración agraria como la elaboración del balance donde el activo material está compuesto por tierras, instalaciones, maquinaria, plantaciones, etcétera, quedando por estimar el fondo de comercio o valor de la organización a partir de la cuenta de resultados y sus proyecciones. Algo parecido se podría apuntar sobre el valor de la marca cada vez más importante en el ámbito de la agricultura que puede incluirse como un componente del fondo de comercio, o valorarse individualmente de manera residual. En cuanto a las que se vinculan a la tierra conviene señalar las siguientes:

Derechos de Denominación de Origen (D.O.)

Con el fin de promocionar los productos de determinadas zonas geográficas de especiales condiciones de calidad y prestigio se han establecido las denominaciones de origen como restricciones o limitaciones a la producción generándose por oposición un derecho: producir y comercializar con este marchamo de calidad en una

superficie o producción dada en hectáreas, hectolitros o toneladas. Ocurre frecuentemente que la superficie, volumen o peso de cosecha o ganado existente en la zona sea superior a la establecida como tal por la denominación de origen ya sea porque se trate de una organización en expansión o por la estrategia de reducción de oferta para mantener los precios. En estos casos ocurre que el derecho a integrarse en la organización puede alcanzar precios mayores que la propia tierra a la que se puede vincular como lo demuestra el caso de transmisión de los derechos independientemente de la tierra. El caso francés es sumamente interesante, ya que periódicamente el Ministerio de Agricultura publica los precios de la tierra plantada de viñedo en todos los departamentos, distinguiendo entre aquellas donde sus vinos poseen denominación de origen de las que venden su vino libremente. La diferencia entre ambas, a igual ubicación puede ser un estimador del derecho D.O. (Cuadro 1)

Derecho de plantación y cuotas lácteas

Cuando la condición restrictiva de gestión, en el marco macroeconómico de la política agraria, como exigencia de eliminar excedentes, aparecen dos figuras extensamente aplicadas por la Política Agraria de la Unión Europea; en una primera etapa gestionadas por las administraciones locales pero puestas en el mercado posteriormente. El valor de ambos derechos pueden venir referidos a la estimación de un probable precio de compraventa del derecho a plantar o a producir leche y en el caso del derecho de plantación, también vinculado a la tierra con lo cual este se calcula como diferencia entre el precio de la tierra con derecho de plantación menos precio de la tierra sin derechos. Un ejemplo ilustrativo de la valoración de derechos de plantación viene descrito en la revista Aestimium por Luigi Galletto de la Universidad de Padua (2014) donde llega a interesantes conclusiones sobre el comportamiento del mercado de

Cuadro 1. Evolución de precios de la viña en Francia según denominación (miles de € por hectárea).

Estado Denominación de Origen (D.O.)	Año																			
	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Con D.O. excluyendo Champagne	34	33,7	29,5	28,8	28,8	29,6	31,2	36	39,5	43,9	46	48,1	48,9	48	45,5	43,8	45	46,9	47,8	49
Sin D.O.	11	10,7	10,5	10,4	9,9	10,1	10,2	11,2	12	12,2	11,4	11,3	12,7	12,4	11,9	11	11,1	10,9	10,6	10,6
Valor absoluto	23	23	19	18,4	18,9	19,5	21	24,8	27,5	31,7	34,6	36,8	36,2	35,6	33,6	32,8	33,9	36	37,2	38,4
Variación (%)	209%	215%	181%	177%	191%	193%	206%	221%	229%	260%	304%	326%	285%	287%	282%	298%	305%	330%	351%	362%

Fuente: Elaboración propia a partir de la publicación *Le Prix des Terres*.

derechos de plantación de viña en la Región de Veneto (Italia). Así por ejemplo, distingue cuatro ámbitos geográficos (Treviso, Verona, Vicenza y Padua) en dos etapas (precios de los derechos al alza y a la baja) y tres series de precios de los derechos en función de la tipología de los compradores, tal como se aprecia en el Cuadro 2.

Variedades registradas

La extensión de una parte importante de la investigación dirigida a la obtención de nuevas variedades de frutales desde el financiamiento público a las empresas privadas, ha dinamizado la innovación y dado lugar un conjunto de nuevas variedades y cultivares con expectativas de mayor rentabilidad, pero propiedad de las empresas obtentoras que pueden comercializarlas en forma de plántones o en forma de esquejes en el mercado viverista libre y siguiendo criterios empresariales de altos precios de la planta y oferta limitada que puede generar conflictos sobre la protección de la marca con consecuencias económicas cuya cuantía se ha de estimar. Un caso en los tribunales se ha planteado entre los intereses de la Universidad de California en Riverside (Estados Unidos) que obtuvo y comercializó en España una variedad mandarina clementina llamada "Tango" a razón de 15€/planta y que mejoraba sustancialmente los rendimientos de las ya existentes (alrededor de 300,000 ha) por una parte. Por otra "Les Domaines Agricoles" que representan los intereses del Rey de Marruecos ha denunciado la operación pidiendo daños y perjuicios con el argumento de que la variedad Tango es la misma variedad "Nadorcott" de su propiedad, y que comercializa también en España a un precio de 20 €/planta y una limitación de 2.3 millones de plantas. La resolución judicial va a crear un confuso panorama de derechos y obligaciones que se ha de dirimir en el ámbito de la tasación de variedades protegidas que afectara a miles de citricultores.

La resolución judicial va a crear un confuso panorama de derechos y obligaciones que se ha de dirimir en el ámbito de la tasación de variedades protegidas que afectara a miles de citricultores.

La valoración rural

En algunos tratados antiguos, principalmente franceses e italianos, los términos agrario y rural (*rurale*) se consideraban como equivalentes, uniendo actividad con territo-

rio, como consecuencia de que la principal actividad del medio rural era la agricultura y todo lo que a ella se refería. Así por ejemplo, la principal revista ya desaparecida en Italia de Valoración Agraria se llamaba *Genio Rurale* cuya traducción al castellano podría ser *Ingeniería Rural* en la que se integraría la Valoración. Con la aparición de leyes que pretenden ordenar el territorio la cosa cambia radicalmente en el sentido de que la perspectiva cambia de lugar pasando de la actividad agraria a la ciudad, en un enfoque urbanofilo o urbanocentrico como una consecuencia, aunque el espacio urbano apenas representa un pequeño porcentaje de la superficie total (del orden del 4-5% en España) es donde se ubica la mayor parte de la población y riqueza. Este es caso de una de las leyes más importantes durante los últimos años en España, Ley del Suelo LS (Real Decreto TRLS 2/2008), considerada como la primera Ley aprobada por el Parlamento Español (recordemos la aprobación de la ley peruana para

la creación del CTPP de 1898) que establece criterios explícitos de Valoración con máximo rango legislativo, y su desarrollo, el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo RVLS (Real Decreto 1492 / 2011). Aunque trata explícitamente de una sola aplicación o utilidad del Cuadro 1,

como es la Expropiación del suelo, su mayor rango frente al resto de la normativa, puede ser importante en el futuro en la aplicación de la Valoración Fiscal, por ejemplo. La novedad más importante que aporta esta legislación a los efectos que nos ocupa consiste en la creación del nuevo escenario de la Valoración Rural como consecuencia de dividir el territorio nacional en dos subconjuntos distintos a los efectos de su tasación: el suelo en situación básica de urbano y el suelo en situación básica de rural, eliminando conceptos de difícil interpretación como el suelo urbanizable cuya reglamentación dependía de las comunidades autónomas. El suelo en situación básica de urbanizado se define perfectamente en la Ley del Suelo mediante la exigencia de la dotación de una serie infraestructuras como, asfaltado de las calles, alumbrado, alcantarillado, etcétera, mientras que el suelo en situación de rural se define por exclusión: el que no se encuentra en situación básica de urbanizado ni medioambientalmente protegido.

Cuadro 2. Precio mínimo, medio y máximo (€/mq) del derecho de plantación en dos épocas.

Ámbito geográfico	2003			2007		
	Mínimo	Medio	Máximo	Mínimo	Medio	Máximo
Veneto	0,91	1,23	1,62	0,59	0,85	1,08
Treviso	1,07	1,36	1,62	0,64	0,89	1,16
Verona	1,1	1,61	2,32	0,64	1,04	1,3
Vicenza	0,72	0,95	1,12	0,54	0,74	0,98
Padova	0,6	0,83	1,01	0,43	0,6	0,75

Fuente: Adaptación de Il mercato de diritti d'impianto dei vigneti nel Veneto, Luigi Galletto (2014).

Se plantea así la inclusión en el suelo en situación básica de rural, además del suelo dedicado a la agricultura y ganadería, el suelo dedicado a la actividad forestal (compañero de viaje a lo largo de la historia de la Valoración de Montes), el suelo dedicado a la extracción de minerales y materiales de construcción (especialidad propia de las Escuelas Técnicas Superiores de Minas) y el suelo dedicado a cualquier actividad productiva o lúdica, como pueda ser las placas solares y las instalaciones eólicas o la caza y los campos de golf con menor tradición valorativa. Con el fin de unificar criterios valorativos válidos para todas estas actividades resulta necesario cambiar de paradigma convencional a la Valoración de la tierra, dentro de la Valoración Agraria, y formular un nuevo paradigma basado en el concepto de Explotación en suelo rural, como una figura intermedia entre la Valoración Técnica (Agraria, Forestal y Minas) procedente de las Escuelas de Ingeniería y la Valoración de Empresas: Explotaciones Agrarias; Explotaciones Forestales; Explotaciones Mineras; Explotaciones de Energía Solar y Eólica; Explotaciones Cinegéticas; Explotaciones Deportivas; Explotaciones Docentes; Explotaciones de Turismo Rural, etcétera. La Explotación es una parte de la empresa que generalmente coincide con las instalaciones productivas de la misma y que realiza un proceso de producción relativamente autónomo e incompleto como lo recoge contablemente la llamada Cuenta de Explotación en la planificación contable de la em-

presa y previa a la Cuenta de Resultados. Estas instalaciones físicas dedicada a la industria o servicios, suelen situarse en los polígonos industriales o las ciudades, mientras que las que se pueden denominar extractivas necesitan el suelo rural y, por consiguiente se sitúan en él, siendo este el criterio de definición y limitación: se consideran como Explotaciones Rurales a efectos de valoración del suelo rural las unidades de producción situadas en suelo rural. El criterio de valoración del suelo en situación básica de rural queda perfectamente definido en el Artículo 23 la Ley del suelo (TRLR 2/ 2008). "1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta Ley: los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual o potencial, lo sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse la valoración. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método del costo de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración. En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aun plenamente realizados". Las líneas maestras diseñadas breve y densamente en un solo artículo de la Ley presentaba un reto para su desarrollo en el Reglamento y muy especialmente la aplicación de estos criterios a explotaciones tan distintas como las que constituyen el suelo en situación que fue resuelto mediante la propuesta de tipos de capitalización aplicables a la renta real o potencial diferentes, así como la aplicación de las expresiones procedentes de la matemática financiera para representar la evolución de rentas en un horizonte temporal de duración ilimitada.

CONCLUSIONES

En el presente trabajo se presenta una revisión de la Valoración como actividad profesional de los Agrónomos que va desde el enfoque clásico y convencional de la Valoración de la tierra, madre de todas las valoraciones, a la Valoración Agraria, en primer lugar, mediante la incorporación de la tasación de otros activos, bienes, derechos y obligaciones que adquieren cada día más importancia en la actividad agraria como son factores de la producción, productos, daños e intangibles y en segundo lugar la incorporación de la Valoración de la tierra como explotación agraria al ámbito de la Valoración Rural, en el caso particular de la Expropiación Forzosa, con el máximo rango de Ley y abordando el principal problema conceptual valorativo: propiedad privada versus utilidad pública.

LITERATURA CITADA

- Caballer V. 2012. *Valoración Agraria. Teoría y Práctica*. Mundiprensa.
- Galletto L. 2014. Il mercato dei diritti d'impianto dei vigneti nel Veneto. (C. s. territoriale, Ed.) *AESTIMUN* (65), 165-187.