

Análisis sobre la percepción e imagen de la valuación de los terrenos agropecuarios en Cadereyta, Nuevo León

Analysis of the perception and image of the valuation of agricultural land in Cadereyta, Nuevo Leon

Carlos Cruz Lara ¹

Resumen: El objetivo del presente estudio es conocer la percepción e imagen acerca de la valuación de los terrenos agropecuarios en el municipio de Cadereyta Jiménez, Nuevo León. Para recopilar información del tema, se realiza una encuesta digital que consta de cuatro constructos información general, localización, características y productividad del terreno, con los cuales podemos obtener respuestas de suma relevancia para el análisis. Contando con una muestra de 102 ganaderos, se encuentra que la mayor parte de ellos son hombres con una edad promedio de 50 años, casados, con maestría e ingresos menores de 20 mil pesos mensuales. El análisis realizado es factorial confirmatorio, el cual permite sintetizar los resultados e identificar las variables de la encuesta que tienen mayor valor.

Palabras claves: valuación, percepción, agropecuario.

Abstract: The objective of this study is to know the perception and image about the valuation of agricultural land in the municipality of Cadereyta Jiménez, Nuevo León. To collect information on the subject, a digital survey is carried out that consists of four constructs: general information, location, characteristics and productivity of the land, with which we can obtain highly relevant responses for the analysis. Counting on a sample of 102 ranchers, it is found that most of them are men with an average age of 50 years, married, with a master's degree and income of less than 20,000 pesos per month. The analysis carried out is confirmatory factorial, which allows synthesizing the results and identifying the survey variables that have the greatest value.

Keywords: valuation, perception, agricultural.


I. INTRODUCCIÓN

No cabe duda de que la valuación agropecuaria es un tema poco común en el ámbito de la valuación, ya que este tipo de valuación consiste en un proceso muy extenso en el cual se debe indagar, de la manera más precisa, el lugar, la maquinaria, las servidumbres de paso, entre otros aspectos. A esto me refiero cuando señalo que los terrenos agropecuarios son completamente distintos de los inmobiliarios y de los industriales, por lo cual, el avalúo que se genera para un terreno agropecuario es más amplio que de otro tipo de predios. Por tal razón, nos centraremos en saber cuál es la percepción y la imagen de la valuación de los terrenos agropecuarios en el municipio de Cadereyta Jiménez, en el estado de Nuevo León.

El estudio iniciará abordando, de manera breve, aspectos de la valuación inmobiliaria para poder determinar cuál es la funcionalidad de dicha actividad en las áreas de análisis que se les presenta. Al respecto, Salas (2015) menciona que la valuación es la actividad o acción de valorar “algo”, de tal manera que existen varios tipos; sin embargo, la valuación inmobiliaria será la que determine el valor de un inmueble mediante la examinación de un conjunto de características tangibles e intangibles. En México existen dos instituciones que hacen valer la norma en estos procesos: la Sociedad Hipotecaria Federal y el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN); la primera se especializa en bienes de propiedad privada y la segunda en bienes nacionales. Aunque ambas instituciones se especialicen en distintos tipos de bienes, sus enfoques para realizar una valuación son similares, pues abarcan: mercado, físico o residual.

García (2007) establece que la valuación inmobiliaria en la actualidad ya es considerada una disciplina profesional en la que se combinan distintas técnicas y metodologías para conseguir el valor real de los bienes inmuebles. El valor real de un bien inmueble se obtiene analizando ciertas características cualitativas y cuantitativas tanto del

¹ Adscripción: Universidad Autónoma de Nuevo León, México.
E-mail: carloscruzla@uanl.edu.mx

 ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4429-4808>

Recibido: agosto, 2022. *Aceptado:* diciembre, 2022.

inmueble a valuar como del entorno en donde este se localiza; este valor se determina gracias a la oferta y a la demanda existentes en el mercado, y al valor que se obtiene de este análisis se le denomina valor de mercado.

Una vez que el objetivo de la valuación en general es más explícito, entramos al tema específico de la valuación agropecuaria para poder entenderla mejor y, así, obtener información clara y precisa. La valuación agropecuaria es un área de estudio muy amplia, a tal grado que es necesario cursar una maestría para conocer por completo su entorno. Esta clase de avalúo identifica la productividad que se obtiene por ganado o cultivos, ya que de esta productividad se derivará el valor de la propiedad: si la propiedad cuenta con una gran producción de animales o de sembradíos, el terreno tendrá un valor más elevado que aquel que no llegue a alcanzar buenas producciones. Asimismo, otras características que tienen gran impacto en la valuación agropecuaria son la localización del terreno, su accesibilidad, los servicios con los que cuenta, etcétera.

Al respecto, debemos mencionar que la práctica de los agronegocios está muy involucrada en la productividad de las tierras, ya que todos esos conocimientos pueden ser aprovechados de una manera más completa en cada proceso o etapa de trabajo y producción tanto de las tierras como de las cosechas y, así, exportar a diferentes ciudades o estados, dependiendo del grado de productividad. Correa (2017) explica en su artículo “El deber ser en los agronegocios” la funcionalidad de esta práctica, la cual es parte fundamental de la agronomía porque esta puede tener cambios en los mercados, por ejemplo, desde la misma oferta y la demanda en un mercado en específico, así como llegar a ser mucho más compleja, por ejemplo, tener vínculos con las agrocadenas y los sistemas alimentarios nacionales.

En este sentido, Pérez (2015) argumenta que es muy importante establecer o replantear una estrategia de seguridad nacional en cuestión de materia alimentaria. Para ello, las empresas locales tendrán que respaldarse a fin de garantizar que su desarrollo sea seguro y así reforzar las producciones agropecuarias tanto técnicamente, como en aspectos gerenciales, organizativos y productivos, de acuerdo con un sólido sistema de administración y control de todos los recursos productivos.

Por su parte, diversos resaltan que los jóvenes carecen de ánimo para trabajar en el sector agropecuario, ya que prevalece una ideología acerca de que no se obtienen buenas ganancias y se requiere dedicarle muchas horas laborales en este sector (Alvarado et al., 2018; Espejo y Espíndola, 2015; Macías 2013; Navarrete, 2011; Oliveira, 2006, 2009; Sunkle, 2015). Por ende, se considera que las actividades agropecuarias están más relacionadas con las personas o los jóvenes que viven en zonas rurales, de pobreza o marginadas, lo cual es preocupante ya que si los jóvenes no desean emprender o trabajar en procesos relacionados con la agronomía, habría consecuencias en la determinación de quiénes sí y de qué manera lo harán. No cabe duda, entonces, de que se debe tomar con importancia este tema para evitar alguna crisis en el sector agropecuario.

De acuerdo con lo anterior, la presente investigación se realizó con el objetivo de conocer la percepción e imagen que se tiene sobre la valuación de los terrenos agropecuarios en el municipio de Cadereyta Jiménez, en Nuevo León, debido a que es un tema muy extenso e importante de conocer, ya que la producción de los sectores agrícolas tiene mayor riesgo. Por lo tanto, se busca dar la importancia necesaria a esta investigación. Para ello, se aplicó una encuesta, la cual fue contestada por 102 personas que se dedican a trabajar las tierras en Cadereyta, con el propósito de recabar los datos necesarios y así saber cuál es la percepción e imagen que estas personas tienen sobre la valuación de los terrenos agropecuarios.

Por último, la estructura de esta investigación es la siguiente: se comienza refiriendo, de manera resumida, los enfoques teórico-científicos de algunos estudios que ayudan a entender con mayor precisión el tema de análisis; posteriormente, en la segunda sección se explica el método que se utilizó, así como el procedimiento para obtener los datos; en la tercera sección se muestran los resultados y se explican de un modo más entendible, y se finaliza en la cuarta sección con las conclusiones.

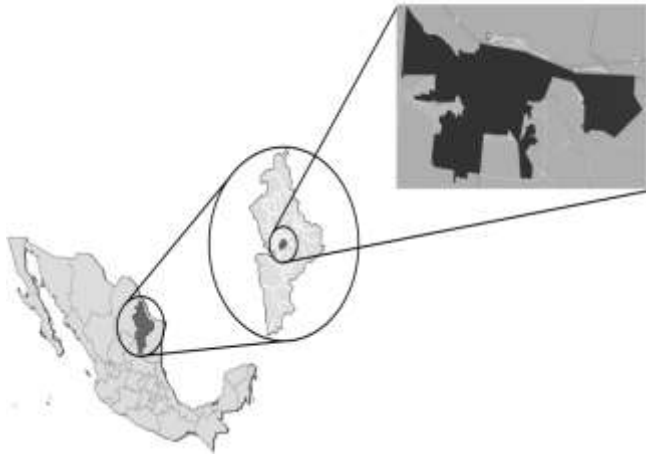
II. MATERIALES Y MÉTODOS

Como se ha mencionado, la presente investigación se llevó a cabo con el objetivo de saber cuál es la percepción e imagen que se tiene sobre la valuación de los terrenos agropecuarios en Cadereyta Jiménez, Nuevo León. Este análisis se realizó gracias al diseño y aplicación de una encuesta digital que consta de cuatro constructos, descritos a continuación.

En el primer apartado de la encuesta se recaba información general de la persona participante (edad, género, estado civil, etc.); en el segundo constructo se indaga acerca de la localización o ubicación del terreno (si estará frente a una vialidad principal, cerca de donde surten los insumos ayuda, su accesibilidad, etc.); el tercer se refiere a las características físicas del terreno (dimensionamiento, si es de temporal, coeficiente de agostadero). Por último, el cuarto apartado es sobre la productividad del terreno (producción de los últimos cinco años, características del suelo para el sembradío, límite de capacidad de animales, etcétera).

Una vez recabada toda la información posible, se realizó un muestreo no probabilístico a través de una encuesta digital que se aplicó a 102 personas de ambos sexos con edades de 18 años en adelante. A estas personas se les mencionó que la información obtenida sería usada para fines académicos, así, se buscó conseguir un mayor número de encuestas contestadas. Para las respuestas de la encuesta se utilizó la escala de Likert con la siguiente valoración: 1= totalmente en desacuerdo, 2= en desacuerdo, 3= ni en acuerdo, ni en desacuerdo, 4= de acuerdo y 5= totalmente de acuerdo. Con esta escala podemos analizar la percepción que tienen las personas sobre la muestra obtenida ya que se aplica un modelo que lleva por nombre análisis factorial confirmatorio (AFC), y que nos ayuda a comprender la relación de las variables con los constructos.

FIGURA 1
REGIÓN OBJETO DE ESTUDIO



Fuente: INEGI, 2022.

III. RESULTADOS

Una vez que hemos definido nuestras variables de investigación, centramos la atención en el Cuadro 2, en la cual podemos analizar la información de nuestros modelos de estudio. En primera instancia, vemos que la edad mínima de los participantes fue de 22 años y la máxima de 73 años; la encuesta fue contestada tanto por hombres como por mujeres, cuyo estado civil es de solteros(as), casados(as) o divorciados(as), quienes cuentan con una escolaridad de carrera técnica, licenciatura o maestría y con ingresos salariales menores de 20 mil, de 20 a 40 mil, de 40 a 60 mil o de más de 60 mil pesos mensuales.

CUADRO 2
ESTADÍSTICOS DESCRIPTIVOS

	Media	Desv. Desviación
Edad	47.53	11.139
Género	1.14	.346
Estado	1.97	.329
Escolaridad	2.49	.540
Ingresos	1.83	.976

Fuente: elaboración propia.

En el Cuadro 3 podemos identificar, de una manera más rápida, las frecuencias y los porcentajes de los encuestados para, así, interpretar los resultados obtenidos durante el estudio. Para ello, comenzamos analizando que los hombres son quienes están más involucrados en las actividades agropecuarias (86.30%), su estado civil es de casados (89.20%), tienen una escolaridad a nivel maestría (51.00%) y un ingreso menor de 20 mil pesos mensuales (49.00%).

Posteriormente, en el Cuadro 4 se muestra el análisis factorial confirmatorio (AFC) y su relación con los constructos utilizados en la investigación. Comenzaremos explicando el primer constructo de la encuesta que se refiere a la localización del terreno. Con base en los resultados obtenidos podemos decir que contar con un acceso al terreno en cualquier tipo de vehículo es muy importante; también se considera relevante que el predio se encuentre en una buena ubicación, frente a una vialidad principal y cercano a sitios para adquirir insumos. Por

último, el valor al que menos se le dio importancia en este apartado fue el tener un pozo de agua dentro del terreno.

En el segundo constructo, el cual se refiere a las características del terreno, podemos apreciar que lo más importante es averiguar qué cultivos y ganado que se encuentran alrededor para tener un conocimiento previo y poder incorporar animales y plantas que favorezcan la zona circundante. Además, es de suma importancia conocer el coeficiente de agostadero del terreno introducir la cantidad de animales necesarios en el terreno y tener un buen control de ellos tanto en el alimento como en su cuidado. Asimismo, cuando las tierras están en constante rotación, hay impactos en su productividad y es posible obtener una mejor cosecha. Los terrenos de temporal también tienen un gran impacto en cuanto al costo, ya que, aun teniendo mayor riesgo en sus producciones, si se sabe cuidar y trabajar adecuadamente este tipo de terrenos, se pueden lograr buenos resultados. En última instancia se encuentra el dimensionamiento, ya que el valor del predio se basa en lo que producen las tierras y no tanto en sus dimensiones.

CUADRO 1
DESCRIPCIÓN DE VARIABLES

Variable	Descripción
Edad	Edad del encuestado.
Género	Sexo del entrevistado.
Estado	Estado civil.
Escolaridad	Formación académica.
Ingresos	Ingreso salarial por mes.
Loc. Terreno	Saber si localización del terreno juega un papel importante en el costo.
Frente V. Principal	Tener al frente una vialidad principal impacta en el costo del terreno.
Cerca insumos	Tener cerca el lugar donde se surten los productos e insumos (alimento, semillas, fertilizantes) impacta en el costo del terreno.
Acceso Terreno	Tener en cuenta si la accesibilidad al terreno en cualquier tipo de vehículo influye en su costo.
Pozo de agua	Saber si el tener un terreno con pozo de agua influye en el costo del terreno.
Dim. Terreno	Saber si el costo se eleva conforme el dimensionamiento del terreno.
Terreno temp.	Impacta el costo del terreno si es de temporal (se refiere a cuando depende de la lluvia para su abastecimiento).
Coef. Agostadero	Conocer el coeficiente de agostadero (es el número de animales que se puede tener en el terreno).
Tierras Rot.	Saber si el tener las tierras en constante rotación (mover de un lado al otro las actividades dentro del terreno) impacta en su productividad.
Conocer zona	Conocer cómo influye el sembradío o ganado de los alrededores en la percepción acerca del terreno a comprar.
Est. Productividad	Saber si las estadísticas de la productividad de los últimos cinco años ayudan a fijar el costo del terreno.
Suelo Abs.	Conocer si afecta tener un suelo muy absorbente para el sembradío de plantas.
Cap. Animales	Conocer el límite de capacidad de animales en el terreno.
Valor terrenos	Saber qué tipo de terreno tiene más valor.
Terreno Serv.	Saber si se considera que un terreno es más productivo cuando cuenta con servicios básicos.

Fuente: elaboración propia.

CUADRO 3
CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS

Variable	Frecuencia	Porcentaje
Género		
Hombre	88	86.3
Mujer	14	13.7
<i>Total</i>	102	100.0
Estado civil		
Soltero(a)	7	6.9
Casado (a)	91	89.2
Divorciado (a)	4	3.9
<i>Total</i>	102	100
Escolaridad		
Carrera técnica	2	2
Licenciatura	48	47.1
Maestría	52	51.0
<i>Total</i>	102	100
Ingresos		
Menos de 20 mil	50	49.0
De 20 a 40 mil	27	26.5
De 40 a 60 mil	17	16.7
Más de 60 mil	8	7.8
<i>Total</i>	102	100

Fuente: elaboración propia.

El cuarto y último apartado es sobre la productividad del terreno. En este aspecto es relevante, conocer la productividad que el terreno ha tenido durante los últimos cinco años para poder identificar cómo han sido los gastos y las ganancias. También, conocer la capacidad respecto a los animales que puede soportar el terreno es de gran importancia para no sobre explotar los recursos naturales de los pastizales ni agotar sus nutrientes, además, para que los gastos sean menores en comparación con los de alimento en costales diarios. No menos relevante se considera que el terreno cuente con los servicios de agua, luz, maquinaria, etc., ya que estos facilitan, de gran manera, las actividades agropecuarias, aunque todo se basa en las características de la tierra para su buena producción. Así tener suelos absorbentes no es de gran ayuda porque limita la siembra que el agricultor debe hacer para su producción, a esto se refiere el no dar tanta importancia a la distinción del terreno entre agrícola o agropecuario, pues en ambos tipos se debe cuidar que este cuente con las características necesarias para tener muy buenas producciones y cosechas.

CUADRO 4
MATRIZ DE COMPONENTES (AFC)

Variables	Constructos		
	1	2	3
Localización del terreno	0.745		
Frente a una vialidad principal	0.730		
Cerca de los insumos	0.713		
Accesibilidad al terreno	0.773		
Con pozo de agua el terreno	0.595		
Dimensionamiento del terreno		0.586	
Terreno de temporal		0.701	
Saber el coeficiente de agostadero		0.814	
Tierras en rotación		0.705	
Conocer la producción zona		0.839	
Estadísticas de productividad			0.787
Suelo absorbente			0.534
Capacidad de animales			0.649
Valor terrenos			0.738
Terreno con servicios			0.537

Fuente: elaboración propia.

Respecto al AFC, se destaca las siguientes precisiones: se han elegido los factores cuyo valor propio supera el nivel de 0.50 para poder facilitar su comprensión e interpretación. Se aplicó el método de rotación Varimax con interacciones para convergencia.

La medida de Kaiser-Meyer-Olkin (KMO) de adecuación de muestreo es de 0.841, lo cual significa que el tamaño de la muestra es factible para realizar un análisis factorial. Asimismo, la prueba de esfericidad de Bartlett es significativa (p-value 0.000), lo cual permite contrastar formalmente la existencia de correlación entre las variables.

Los datos recabados también se analizan con la prueba de matriz anti-imagen y comunalidades con la finalidad de cuantificar la variabilidad de cada variable explicada por los factores.

IV. DISCUSIÓN

Obteniendo más información sobre este tema, Camargo (1996) menciona que en los últimos treinta años la agricultura en México ha estado en una línea muy delgada entre crecer o morir. Esto ha ocasionado una gran disminución de campesinos, principalmente, debido a que, en el marco de la reforma agraria, se les pide muchos requisitos y trámites para proporcionarles apoyos. El autor menciona también cinco puntos importantes sobre el campo mexicano en el siglo XXI los cuales son: 1) crisis estructural; 2) apertura comercial con su mercado laboral; 3) disminución de la educación agropecuaria; 4) disminución sobre el conocimiento socioeconómico de los campesinos, y 5) avance de la biotecnología en sus producciones industriales. Analizando este comentario, puedo decir que la agronomía carece de apoyo eficiente por parte de la ley agraria, sobre todo, la cual es el instrumento legal que brinda estabilidad a los campesinos. Por lo tanto, sin esta ayuda, los campesinos dejan de realizar esta labor y comienza a haber impactos tanto en los costos de los productos como en la producción debido a que el mercado está abarcado principalmente por el sector privado, que es el que exporta e importa sus productos.

Por otra parte, Reyes et al. (2006) afirman que cada año el campo mexicano enfrenta muchas dificultades que impactan en las variaciones de la superficie destinada a la agricultura, como el volumen y el valor de lo producido. Esto se vuelve aún más complicado con los factores físicos, económicos y sociales que, al unirse, provocan que las actividades agrícolas nacionales comiencen a tener muchos problemas en sus tierras como: erosión, plagas, lluvias, heladas, granizos y sequías que duran mucho tiempo. Además, hay desigualdad en el reparto de las mejores tierras, así como dificultad al momento de pedir créditos, falta de maquinaria, muy pocos insumos para la producción, aunado al hecho de que los campesinos salen de sus tierras para buscar trabajo en otra parte, ya que para ellos es muy difícil producir una buena cosecha. Todo esto implica carecer de un buen control sobre las actividades agrícolas en el país, ya que, si no se le da la importancia necesaria a esta situación, podría llegar a presentarse una gran crisis que tardaría algunos años en poder ser resuelta. Sin embargo, esta situación se puede estabilizar principalmente si la ley agraria reanuda los apoyos al sector campesino con sus tierras y sus sembradíos para ir solucionando, de manera paulatina, esta problemática.

V. CONCLUSIÓN

Sabemos que la agronomía, como disciplina de estudio, es muy amplia y que, por ello mismo, hay una licenciatura, en esta materia. No obstante, como valuadores también es muy importante saber que la valuación agropecuaria de igual forma es una actividad muy compleja, y que no por esa razón se le debe restar la importancia que requiere. En este sentido, cada área de la valuación está referida a la productividad de la tierra, así, con este hecho nos basamos para ponderar, o castigar, el terreno, dependiendo de los

aspectos analizados. Con estos resultados tenemos una idea más clara de cómo es la percepción e imagen de las personas que trabajan las tierras en Cadereyta Jiménez, Nuevo León. Al respecto, la información de este estudio se obtuvo a partir de variables y constructos; sin embargo, este es un tema muy amplio, por lo que, de ser posible, se pueden obtener otros datos incorporándole un número mayor de constructos y variables. Por último, cada terreno es completamente distinto y cuenta con características necesarias para su cuidado y productividad, lo cual no significa que si el terreno tiene menor riesgo para una mejor productividad, su costo deba ser mayor, pues, como hemos visto, todos estos aspectos son variables que están en función de lo que se quiera sembrar y del ganado que se quiera tener dentro del terreno.

REFERENCIAS

- [1] Alvarado, E., M. C. Dávila, M. A. Vázquez. (2018). Factors that influence the continuity and survival of a micro-business in Mexico. *Contaduría y Administración* 63: 1–20.
- [2] Camargo, J. (1996). Desafíos del Campo Mexicano. En F. Torres, C. Del Valle y E. Peña (Comps.), *La Reorganización de los Sistemas Productivos en el Campo Mexicano* (pp. 9-18). Instituto de Investigaciones Económicas/UNAM.
- [3] Correa, G. (2017). El deber ser en los agronegocios. *Revista de la Universidad de La Salle*, 72: 253-274. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6039220>
- [4] Espejo, A., Espínola E. (2015). La llave maestra en la inclusión social juvenil: educación y empleo. En Trucco D., Ullmann H. (coords). *Juventud: realidades y retos para un desarrollo con igualdad*. Libros de la CEPAL, N° 137 (LC/G.2647-P) Santiago de Chile, Chile. pp: 23–65.
- [5] García, Almirall. (2007), *Introducción a la valoración inmobiliaria*, Barcelona: UPC.
- [6] Macías, A. (2013). *Introducción. Los pequeños productores agrícolas en México*. *Carta Económica Regional*, 25:7–18.
- [7] Navarrete, E. (2001). *Juventud y trabajo: un reto para principios de siglo*, Editorial El Colegio Mexiquense, Zinacantepec.
- [8] Oliveira, O. (2006). Jóvenes y precariedad laboral en México. *Papeles de población* 12: 37–73.
- [9] Oliveira, O. (2009). El trabajo juvenil en México a principios del siglo XXI. *Revista Renglones* 61: 37–70.
- [10] Pérez, O. (2015). *PyMES Mexicanas: Impacto de la Primera Crisis Global del Siglo XXI*. *Recai* 4(9), 1-4.
- [11] Reyes, C., Rangel, E., Enríquez, F., & Hernández, E. (2006). *Explorando la geografía de México*. México: Ed. Nuevo México.
- [12] Salas, José Manuel. (2015), *El modelo de valuación inmobiliaria en México*, Universidad de Guadalajara.
- [13] Sunkel, G. (2015). El acceso de los jóvenes a la cultura en la era digital en América Latina. En Trucco, D. y H. Ullmann (coords). *Juventud: realidades y retos para un desarrollo con igualdad*. Libros de la CEPAL, N° 137 (LC/G.2647-P) Santiago, Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL). pp: 171–204.