

Facultad de Ciencias Económicas – Universidad de Buenos Aires

Instituto de Investigaciones Contables “Profesor Juan Alberto Arévalo”

## **El costo del financiamiento de la inversión en la tierra\***

**Hugo Ricardo Arreghini**

*\*Trabajo presentado en las “XXII<sup>o</sup> Jornadas Universitarias de Contabilidad”  
Universidad Nacional del Litoral – Facultad de Ciencias Económicas  
Santa Fe – del 24 al 26 de octubre de 2001*

Dr. RICARDO HUGO ARREGHINI

- Profesor Emérito de la Universidad del Centro de la Provincia de Buenos Aires
- Profesor consulto de la Universidad de Buenos Aires



## **EL COSTO DEL FINANCIAMIENTO DE LA INVERSIÓN EN LA TIERRA**

### **SUMARIO**

- 1. Resumen**
- 2. Razones para la imposición de una teoría del capital financiero a estados contables de publicación y consecuencias sobre la inversión en la empresa**
- 3. El interés, una derivación natural del financiamiento. Su vinculación con la inversión sustentada**
- 4. Los precios de los productos y el costo de su obtención y mantenimiento. Viabilidad del emprendimiento.**
- 5. Atribución del costo financiero de la tierra**
- 6. Síntesis de las observaciones efectuadas y sugerencias que impulsan**

### **1. RESUMEN**

Se trata de explicar el diferente propósito que guía al financiador de la empresa como inversor en ella, caracterizado por la búsqueda del rendimiento que espera de su dinero colocado como aporte o derivado del mantenimiento de ganancias no retiradas, y el que constituye, en cambio, el de la entidad en que se respalda esa perspectiva que debe interpretar el acrecentamiento de sus recursos en función de la prospección de los beneficios netos de sus proyectos que garantiza su capacidad para producirlos.

Esta última imagen tiene una explicación inconcreta, teórica, globalizadora, irreconocible en sus partes generadoras, con matices subjetivos muy fuertes que se justifican en la ponderación económica del capital invertido por el ente gestor.

La destinada a los que permiten que la aventura empresaria se lleve a cabo procura la demostración periódica de su participación representada en dinero, para justificar que ella es fructífera y para recibir sistemáticamente los frutos de haberse desprendido de fondos que habrían podido tener otra aplicación.

En este caso la valoración debe tener respaldo más preciso, responder a criterios claramente financieros, que puedan soportarse en piezas visibles del patrimonio de cuya liquidez pueda dudarse muy poco o nada.

La doctrina y las normas profesionales reconocen que la manifestación de ganancia para el propietario sólo tiene sentido si es posible demostrar que su participación dineraria ha aumentado y, como ella se comporta como una variable dependiente de activos y pasivos, es consecuente que, esos elementos de los que deriva, se valoren con el mismo criterio financiero.

Por tal motivo una actitud racional se resiste a apoyar la resolución de la ecuación que conduce a la definición del resultado de ejercicio en actos de valuación que no tengan soporte en acontecimientos acaecidos a la empresa, de una concreción efectiva que no admita riesgos.

Si el financiamiento nutre la entidad que procura la ganancia y ésta, a su vez, debe garantizar la fuente propiciadora, es coherente que los atributos naturales del capital financiado sean respetados y considerados en la gestión de su cómputo y demostración.

No es concebible financiar descartando la lógica intención de conseguir compensación por ello. Esa es la razón de ser del capital cuya existencia no se justifica sin esa condición. Aun en la cesión gratuita se reconoce de inmediato un nuevo titular de capital beneficiario de los frutos.

Como no hay inversión posible sin el financiamiento que la sustente, es obvio que el costo natural del mismo se recoja en los componentes de aquélla como efectos en bienes y funciones que realizan.

El cumplimiento de los fines de la actividad económica representa básicamente la idea comparativa de producto contra recurso expuesto; la comprobación elemental de su procedencia exige la verificación del costo del esfuerzo en el cumplimiento de los planes que conducen al ingreso.

La observación de fuertes desviaciones que se manifiestan entre el ingreso y el costo reconocible comúnmente en los productos de la tierra permite sospechar que en el cómputo de los sacrificios realizados haya factores no considerados o mal calculados.

Al menos es visible sin molestias que no se incluyen el trabajo del propietario y su familia y el interés del capital que invierte en sus activos.

El objeto principal de este trabajo es impulsar la corrección de ese defecto informativo (especialmente recalcar las consecuencias del costo financiero de la tierra) y, al propio tiempo, sugerir investigaciones tendientes a modificar la injusta posición del hombre de campo perjudicado, en la opinión del autor, por una tradicional costumbre de manejarse con información insuficiente y desorientadora.

En su desarrollo se sugieren, a título de ejemplo, modelos elementales para inclusión del costo financiero en los productos de la agricultura, la fruticultura y la forestación, que intentan explicar gráficamente la manera de reconocerlos en los frutos.

Además, se pone énfasis en destacar las diferencias esenciales que distinguirían conceptualmente, en la explotación forestal, la tarea de explicar el valor de la plantación a un momento determinado si se utilizara alternativamente la teoría del capital económico, concluyendo que ésta se vale, absolutamente, de procedimientos subjetivos a los que es imposible adjudicar una solución equitativa, ya que siempre estará representada idealmente con imágenes del futuro.

La búsqueda de la verdad impulsa la investigación a través de relaciones que sirvan para esclarecerla. En el bosquejo se aconseja algunas destinadas a:

- 1 - Apreciar el comportamiento que resulta en la práctica de la aplicación de capital propio y ajeno, asumiendo que en el proceso ulterior a la recepción de cualquiera de ellos se emplean similares medios productivos e interpretando que la tierra no sufre deterioro irrecuperable que deba computar el locador.
- 2 - Establecer la vinculación que puede existir entre los llamados resultados de tenencia de la inversión con los que corresponden a su financiamiento.
- 3 - Calcular el valor de la tierra computándolo con la base del resultado neto del ciclo y la tasa de interés del mercado en ese tiempo, y juzgar la razonabilidad del que se le atribuye en ese momento.

## **2. RAZONES PARA LA IMPOSICIÓN DE UNA TEORÍA DEL CAPITAL FINANCIERO A ESTADOS CONTABLES DE PUBLICACIÓN Y CONSECUENCIAS SOBRE LA INVERSIÓN EN LA EMPRESA**

La adopción del capital financiero como elemento para la determinación del resultado de la gestión periódica que se propone la preparación de estados contables de cierre anual, destinados al consumo externo a la empresa, tiene, naturalmente, una explicación racional.

El capital obtenido para actuar se origina en vertientes distintas que, en sus extremos, corresponden al propietario y al acreedor común, pasando por grados que les otorgan, en esos puntos opuestos, desde la facultad de gobierno de la entidad con riesgos máximos de pérdida, a la negación de injerencia en la toma de decisiones con menores posibilidades de ser afectado por quebrantos derivados del giro normal.

Toda la gama de opciones que comprende el financiamiento representa formas distintas que se inscriben en un género único que aspira a la devolución del dinero llevado a la empresa, con más los beneficios a que su colocación en ella permite aspirar.

El capital tiene siempre, en teoría, el valor económico que corresponde a la utilidad que es capaz de proporcionar; una suerte de valor actual de las expectativas que corresponden a los ingresos netos que puede producir a quien tiene el dominio.

La demostración de su magnitud es, debido a ello, de una gran complejidad y, en rigor, puede considerarse subjetiva en cuanto tiene correspondencia con las apreciaciones que pueden hacer los diferentes sujetos que podrían detentar la propiedad de sus componentes.

En la generalidad de los casos, cuando esa definición se vincula a antecedentes de su empleo anterior que pueden proyectarse hacia el futuro, se nutre, además, de integrantes imperceptibles a primera vista que sólo son reconocibles al tiempo de advertir el grado de eficiencia que comporta la reunión amalgamada de factores capaces de proporcionar resultados extraordinarios.

El capital económico de una entidad en funcionamiento difiere, por tales razones, del que podría atribuirse a la suma de los bienes tangibles que lo forman cuando se los considera individualmente, es decir sin tomar en cuenta el agrupamiento que los reúne y las perspectivas que su empleo futuro permite deducir de su performance anterior. Es entonces la asignación a un conjunto de muy difícil separación por partes y sólo podría tener una representación dineraria indiscutible cuando se produjera un acuerdo acerca de la compraventa del negocio que sirviera para determinarlo.

Las especiales circunstancias que aseguran la existencia de un valor económico de la empresa se circunscriben a la oportunidad de transferencia de la entidad a que pertenece.

Las condiciones físicas del capital, capaces de reconocer una estructura productiva de determinado valor que sirviera para establecer a partir de él la ganancia o pérdida de ejercicio son de imposible estimación ya que no se puede concebir materialmente una que reproduzca una actuación igualmente rentable en el tiempo con un comportamiento similar de carácter permanente.

Los razonamientos hechos por los autores que se han ocupado de este asunto tratando sobre la inviabilidad de cálculo del capital económico o del capital físico y el aquí efectuado en estas brevísimas reflexiones son contundentes para afirmar que sólo el capital financiero es de posible determinación práctica.

La impracticabilidad de materializar la construcción de un modelo adecuado para conseguir el objetivo buscado, por carecer de los instrumentos capaces de conducir a la correcta

identificación de esas representaciones serviría, por sí sola para justificar el empleo del capital financiero.

Es acertado asumir que el juzgamiento de la actitud eficiente de la empresa debería someterse a la prueba de su capacidad para obtener el resultado más alto en relación a la inversión realizada en medios para lograrlo. Analizando, en cambio, el fin último del inversionista en la empresa (sus financiadores propietarios y acreedores) es legítimo que la mejor aplicación de los fondos colocados se demuestra apropiadamente cuando ese caudal dinerario aportado se ha incrementado sustancialmente, lo que lo independiza claramente de los factores que han producido su crecimiento.

La aspiración indiscutible del financiador concuerda con la naturaleza que se reconoce al capital impresa a los estados de cierre que lo presentan como principal destinatario de su información.

La medición financiera inicial de cualquier porción de ese capital financiado es la que en cotejo con la de momento posteriores permite establecer si la entidad donde fueron aplicados desarrolló para ellos los recursos que permiten concretar el objetivo buscado.

Los menores riesgos del acreedor no aseguran que los reintegros del receptor de los fondos cumplan siempre con lo acordado, pero tales pactos fijan los límites máximos de la percepción que le corresponde a aquél.

La expectativa del financiador propietario no tiene, en cambio, alcances predeterminados

En cuanto al incremento factible de su cuantía y puede concluir en pérdida total del aporte, esto a cambio de detentar el manejo de la empresa beneficiaria del mismo.

Para resolver el tamaño del resultado que deriva de la inversión en la empresa el financiador propietario apela a la apreciación que de él hacen los estados contables que se publican con la responsabilidad del ente para cada ejercicio. Ese resultado que para su definición computa como gastos la participación que toca a los demás financiadores y al Estado en la distribución del producto generado por la entidad, es, en consecuencia, el que ella proporciona al propietario.

En rigor, cualquiera sea el destinatario del resultado de financiar a la empresa, la mejor y más simple representación de la magnitud de su crecimiento o disminución se comprueba con una unidad de medida homogénea. Cualquier otra opción como se ha explicado se demuestra inadecuada y de carácter conflictivo. La visión menos discutible de la fructuosidad de una aplicación dineraria se verifica con el cálculo de su evolución explicada en dinero del mismo poder adquisitivo.

Siendo esa la demostración esperada, cualquier otra manera de realizar la comprobación, apelando al uso de otros parámetros, es impropia y debiera ser descartada. Las elucubraciones en esa dirección se desvirtúan cuando, aceptando que para ello debe respetarse el tamaño financiero de la cantidad invertida por el propietario en la financiación de la empresa, se admite al mismo tiempo que la colocación que ella hace de los fondos pueda ser tratada usando argumentos diferentes.

No puede sostenerse que se respeta el mantenimiento del capital financiero (el que depende de los fondos facilitados) cuando su valor está determinado considerando que los componentes para su cómputo se estiman en base a otro tipo de comprobaciones.

Si el valor económico o sus sucedáneos híbridos se emplean a fin de representar, por diferencia entre fondos invertidos y financiados por terceros, un neto que debe compararse con los

fondos recibidos por la empresa del propietario (su expresión financiera) el cálculo efectuado carecerá de sentido lógico.

El cotejo sólo es válido si se oponen contenidos cuya resolución es producto de la aplicación del mismo criterio. Tendría la misma desaprobación haber considerado:

En el patrimonio neto	En activos menos pasivos (activos netos)
Moneda	Otras unidades de medida
Indices del nivel de precios	Indices específicos de bienes diversos

El valor de la financiación del propietario puede interpretarse como el de una variable dependiente a cuya formación conducen los de la inversión y de la financiación ajena. La acción de tratar sus integradores con fundamento X (llámese económico, físico o híbrido) hace incompatible su confrontación con una figura de capital propio sustentada en otra base Y (denominado financiero).

### **3. EL INTERÉS, UNA DERIVACIÓN NATURAL DEL FINANCIAMIENTO. SU VINCULACIÓN CON LA INVERSIÓN SUSTENTADA**

El efecto natural del financiamiento es el interés; no es concebible financiar descartando la automática intención de conseguir una compensación por su uso.

La razón de ser del capital es su capacidad para hacer nacer el interés. Puede afirmarse que el capital no tiene fundamento si no tiene capacidad para ello.

La cesión gratuita de capital para un empleo transitorio sin costo equivale a transferir el dominio momentáneo y paralelamente, a favor del temporario poseedor, el derecho a usufructuar de la condición productora de un beneficio.

El interés debe conceptuarse una consecuencia del capital, independiente del sujeto que se beneficia con el uso del mismo. Cualquiera sea el inversor del capital efluye el interés.

Si así no fuera ello daría la certeza de la inexistencia del capital.

La teoría contable ha reconocido finalmente que las operaciones convenidas con un plazo de pago incluyen en el precio una porción de interés implícito y han empezado a hacerlo tímidamente con el del capital del financiador propietario como especie de la retribución sobreentendida por su utilización.

Se ha iniciado, de tal manera, la apertura de un camino que conduce a consentir la vigenia de costos del total financiamiento, sobre todo cuando se refieren a períodos prolongados.

Acudir a la extensión de los procesos significa comprender la importancia del transcurso del tiempo en la formación del costo, advirtiendo la importancia que puede adquirir en espacios que se extiendan largamente y entrever la relación estrecha que vincula la necesidad de medios dedicados a la gestión empresaria con el financiamiento obtenido para llegar a ellos.

Como no hay inversión que no se sustente en financiación, resulta obvio que el costo natural de ésta debe recogerse en los componentes de aquélla, repartiéndolo con el empleo de procedimientos de cálculo tradicional del interés y requiere, debido a ello, no sólo de la magnitud invertida sino del tiempo de uso.

También es imprescindible insistir en la falta de relación entre las partes de la inversión y las de la financiación, por lo que la distribución debe obedecer a una asignación del total de costo del financiamiento periódico en el total de la inversión correspondiente.

#### **4. LOS PRECIOS DE LOS PRODUCTOS Y EL COSTO DE SU OBTENCIÓN Y MANTENIMIENTO. VIABILIDAD DEL EMPRENDIMIENTO.**

La actividad económica sólo se justifica cuando el producto deja un margen por sobre el costo del mismo. El precio al que pueda venderse debe cubrir los esfuerzos que deban realizarse hasta que es vendido y proponer un adicional que permita una rentabilidad positiva.

En los productos en que la acción de la tierra ejerce una influencia trascendente: los de la agricultura, fruticultura, forestación, por ejemplo, la diferencia que se registra entre la acumulación de los costos reconocidos y el precio de venta, puede ser de un tamaño que haga sospechar la existencia de factores no considerados o mal computados.

Con esa sensación de inseguridad es difícil ejercer algún control que permita juzgar la capacidad de la empresa y la oportunidad de las opciones adoptadas para considerarlas rentables y para insistir en ellas o modificar la manera de actuar.

La fuerte dependencia del mercado y las cambiantes expectativas a que conduce la actuación de afluentes universales a la formación de los precios de esos bienes hacen todavía más contingentes tales resultados.

Las explotaciones dedicadas al uso del suelo se han destacado por aplicarse poco a la detección del precio de los insumos y consumos empleados para llegar hasta la recolección de los frutos.

La teoría económica referida a la renta del suelo ha contribuido a dar razón natural a la utilización de la tierra a medida que la necesidad de sus productos hiciera utilizables los terrenos sacándolos de su marginalidad y puede haber influido en el empleo intuitivo de espacios nuevos, dejando de lado el cómputo prospectivo de los componentes necesarios.

La valuación hecha en función del precio corriente de los bienes, amparada en la facilidad de venta que los caracteriza, ha venido a justificar aún más la costumbre de manejarse con poca claridad en la agregación de la valoración del esfuerzo a fin de cotejarlo con el ingreso.

Puede afirmarse que, aun en las entidades que se administran con prolijidad, la formación del costo es, por lo general, ignorante de los elementos más importantes que lo integran, como el trabajo del propietario y su familia y el que representa el del capital invertido por él en la financiación de sus activos.

Comparados los sacrificios computados en haciendas con plantillas de personal de origen distinto (familiar o externo) y de financiamiento basado en fondos propios o extraños, pueden encontrarse desviaciones de gran importancia cuya consideración sería contribuiría sólo a confundir a quienes utilizaran esa información.

En esa situación puede ser más sensato prescindir de su empleo y apoyarse en otros indicadores que den mejor orientación a las determinaciones que deban hacerse con ella.

La alternativa, sin embargo, debiera ponderarse en cada circunstancia apuntando especialmente a la finalidad que se persigue con los estados de cuentas que se proyectan.

Concordando con lo expuesto anteriormente respecto a la naturaleza del capital que se impone a los que están destinados al consumo externo, es consustancial que en ellos la disyuntiva se resuelve con el cómputo del costo financiero total que incluye el de la tierra.

## 5. ATRIBUCIÓN DEL COSTO FINANCIERO DE LA TIERRA

Las observaciones que impulsa este ensayo están dirigidas al efecto de la financiación del suelo y, por tal motivo, pese al significado ya destacado respecto a la integración del trabajo del propietario, se prescinde, en lo que sigue, de su tratamiento particular.

Las consecuencias del financiamiento, debido a que es el indispensable soporte de la inversión, deben reputarse íntimamente ligadas a ella.

No hay un direccionamiento de las mismas que permita relacionar a porciones del financiamiento con las de la colocación que se haya hecho de los fondos. Las opciones tomadas para financiarse corresponden a la entidad que las requiere y tienen aplicación indiscriminada en los usos que ella hace, de manera que resulta imposible atribuirles un destino específico que les haya sido fijado al incorporarse al ente.

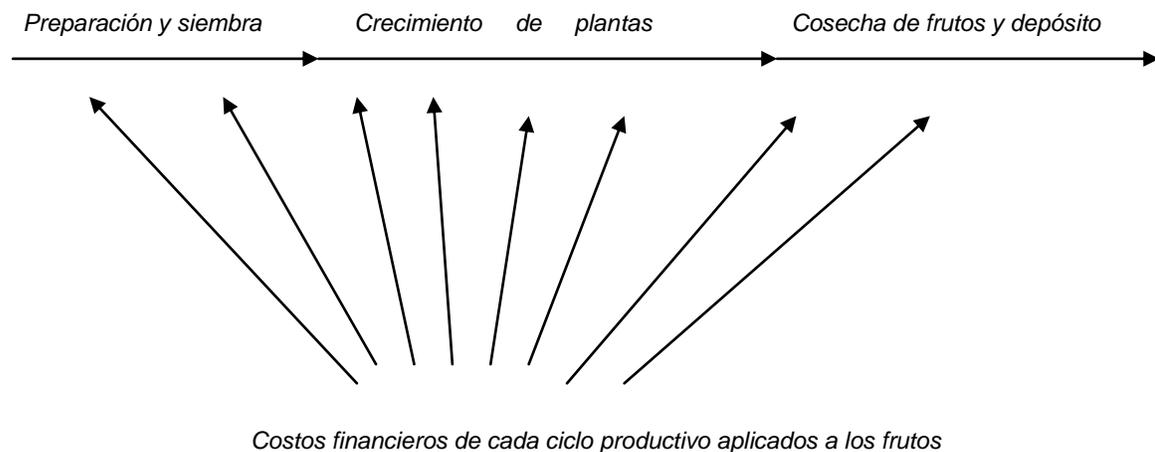
Sólo el tiempo de aplicación y el peso de una inversión determinada pueden adoptarse como índices útiles para la distribución de los efectos del total de la financiación utilizada.

La planificación, que constituye el fundamento principal de la administración del costo, es determinante de su reconocimiento y atribución ulterior. Ello permite establecer las claves de aceptación cuando deben imputarse a funciones de producción, ventas o administración general.

La extensión de los procesos naturales afirma la incidencia de la financiación de la tierra en los productos que se nutren de ella. Aun en el caso de la agricultura, los ciclos directos desde la preparación hasta la cosecha, se ven ampliados por los de recuperación a que es razonable someterla para reincorporarle la capacidad productiva que le desgasta su uso.

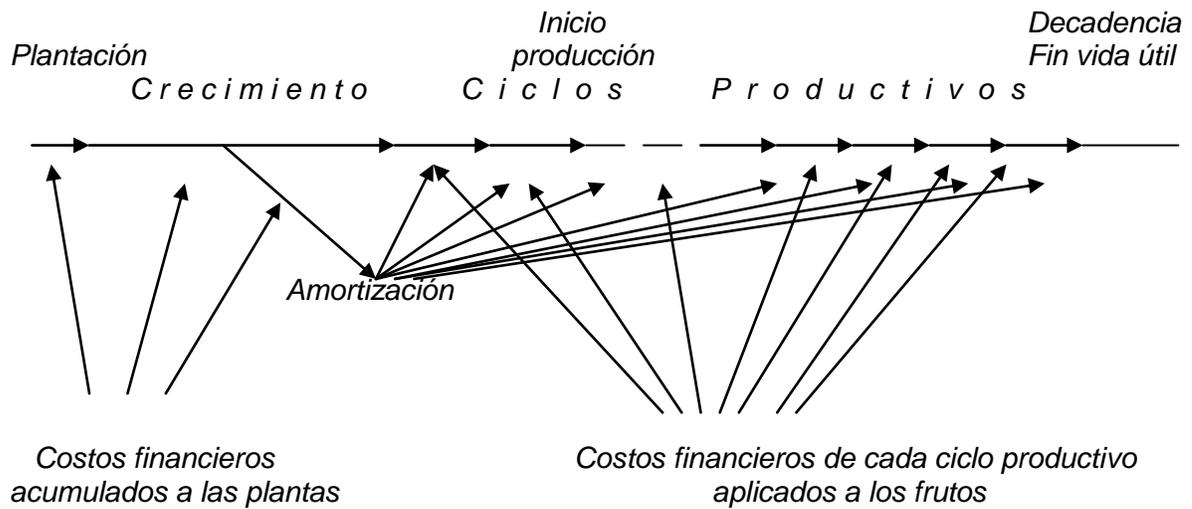
A tasas mínimas que compensen el empleo del capital con riesgo ínfimo, pueden estimarse etapas no inferiores a seis meses como imputables a cada producto derivado del suelo, lo que significa, según los casos, una carga nada despreciable en la composición total de su costo.

Explicación gráfica para explotaciones como la agrícola:

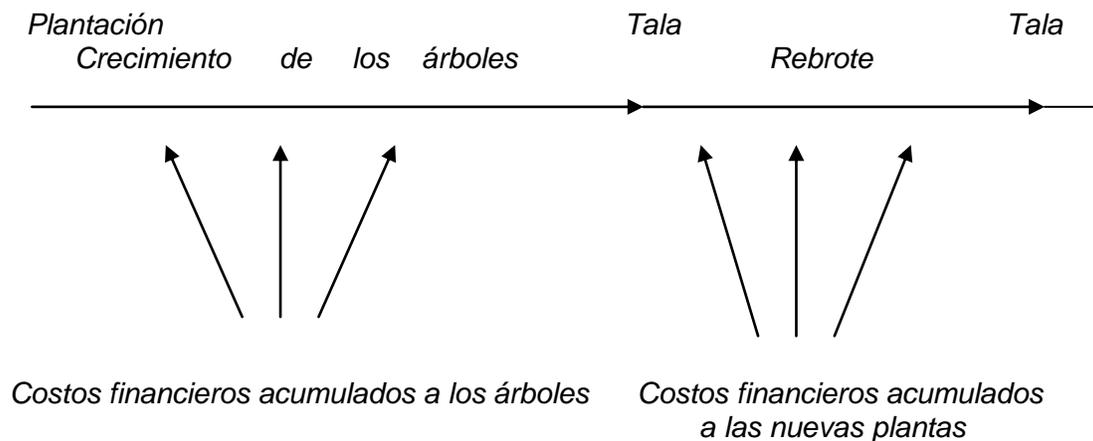


Las plantas arraigadas para dar frutos periódicos durante un tiempo prolongado, en ciclos anuales o plurianuales, alcanzan, por lo general, su madurez procreativa después de transcurrida una etapa en la que los costos financieros que incumben a la tierra que las soporta deberían agregarse a ellas para ser luego atribuidos a cada ciclo. En el lapso total en que se las considere productivas, obviamente, esos períodos individuales deberían recibir, además, el costo de la financiación que les corresponda particularmente.

Explicación gráfica para una explotación como la frutícola:



Explicación gráfica para una explotación como la forestal:



La decisión de mantener las bases de los árboles para permitir los rebrotes supone no consumir íntegramente los costos acumulados hasta la tala del bosque y, en cambio, considerar una parte razonable de los mismos en la regeneración de los que crecerán en la etapa siguiente.

Es obvio que los señalados no son los únicos sacrificios a considerar en la formación de los que corresponden en cada caso como imputables a la producción de los frutos. No se precisan en este trabajo, en primer lugar porque es un asunto aceptado comúnmente y, en especial, porque el propósito del mismo es, precisamente, referirse al del financiamiento de la tierra.

Como puede deducirse de los ejemplos propuestos como referentes, la definición adecuada en todos los casos exige – como es natural en la determinación de los costos – una planificación que permita establecer de antemano lo que se propone la dirección de cada empresa.

Es que la gestión debe proyectar los supuestos a que se habrá de ajustar y con ese esquema recogerá como costos las manifestaciones que se sucedan naturalmente y las asignará al producto buscado. Esto implica ajustar el proceso a condiciones de normalidad dentro de un rango de posibilidades entendido, lo que de ninguna forma quiere decir que anticipará los efectos de los hechos futuros como lo haría un esquema que reafirmara la teoría del capital económico o algún concepto que intentara acercársele.

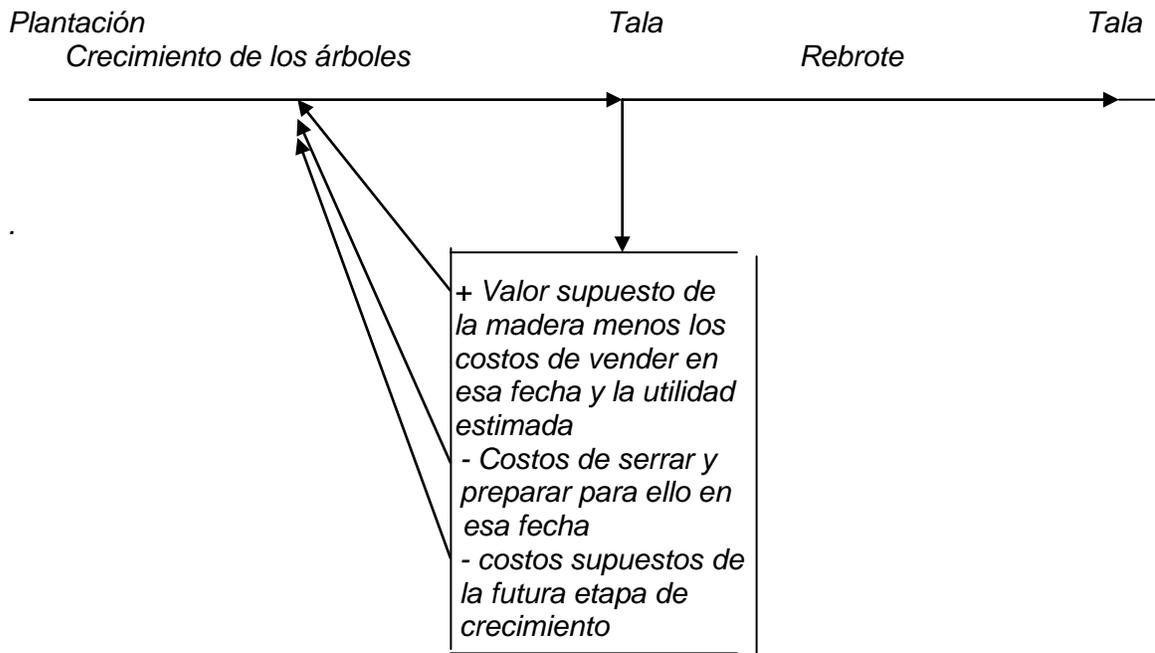
Para que se interprete mejor conviene graficar las diferencias fundamentales que distinguirían conceptualmente, en una explotación determinada, las consecuencias acarreadas por el empleo de una u otra posición.

Se toma el ejemplo de la forestación al que se apeló en última instancia.

Adoptando la teoría del capital financiero los costos durante el crecimiento son los efectivos derivados de la inversión consumida en producirlo, que involucra los de la financiación según los contratos suscritos con los financiadores ajenos y los implícitos por el uso del financiamiento del propietario a la entidad productora. Estos últimos pueden ser determinados en segmentos mensuales, a medida que se desarrollan los árboles.

Se remite a la observación del gráfico mostrado anteriormente, a la que se deben agregar los costos no financieros que no están en él expresados.

Admitiendo, en cambio, la del capital económico la representación del modelo sería de este tipo:



En cualquier momento del proceso de crecimiento la valuación supondría acudir al de realización de la madera deducido el porcentaje de utilidad estimada y neto de lo que se considerara el costo de venderla, el de aserrarla y el de mantenimiento de la plantación hasta su aserraje, pero actualizados con tasas de interés que se supusieran apropiadas en esas circunstancias. Parece más lógico que utilizar con ese objeto una tasa única no fuera correcto siendo que muchos componentes del imaginario valor neto deberían recorrer espacios de tiempo de diferente dimensión con lo que sería variable debido a los plazos disímiles que le correspondieran.

El cotejo efectuado pone en evidencia claramente la dificultad que existe para hacer una formulación que intente ser resuelta valiéndose de procedimientos absolutamente subjetivos a los que es imposible adjudicar una solución equitativa, ya que siempre estaría representada idealmente con imágenes del futuro.

Lejos de los sucesos que pretenden dar razón a la valuación elegida, ella se convierte en arbitraria y esto la inhabilita para ser utilizada en la información destinada a terceros.

Además, la presencia más directa de los factores naturales en la definitiva concreción de los productos, en los tres tipos de actividad que han servido de ejemplo, hace todavía menos seguro el alcance de las metas esperadas y esto debilita considerablemente cualquier pronóstico que pueda hacerse sobre su obtención.

Siempre será necesario tenerlas en cuenta para vaticinar acerca de los límites que no deben sobrepasar los costos, pero utilizarlas para asignarlas en primera instancia al activo del balance constituirá, comúnmente, una acción insensata y peligrosa cuando no se esté seguro de tenerlos a buen recaudo con precio de venta asegurado.

La utilización del precio de mercado se tiene a menudo como recurso práctico para determinar la valuación de esos productos del suelo aduciendo que, dadas las características de las operaciones y la habitual precariedad de su administración, no es sencillo hacer el cálculo de sus costos.

Sin embargo, la importancia de los recursos que se arriesgan por su magnitud absoluta o teniendo en cuenta el significado que relativamente tienen para la economía campesina, justificaría ampliamente una mayor preocupación por mejorar la información incorporando la influencia que en el costo de los bienes derivados provoca el del financiamiento de la tierra.

## **6. SÍNTESIS DE LAS OBSERVACIONES EFECTUADAS Y SUGERENCIAS QUE IMPULSAN**

La primera observación que resumen los razonamientos hechos hasta aquí es relativa al *desprecio de la esencia que se manifiesta al impulsar juicios reñidos con la naturaleza de la información que debería brindarse*

La discrepancia es más notable y el error que puede provocarse se acrecienta a medida que la apreciación se va alejando de la oportunidad del hecho efectivo que pretende darle sentido. Tiene, por otra parte, una dependencia directa de circunstancias en la que participará no sólo la voluntad del responsable de la decisión de vender, sino otras contingencias que acrecientan la incertidumbre y no pueden estar bajo su control.

La segunda prevención que originan estas cortas reflexiones puede ser todavía más significativa y sus verdaderos alcances debieran ser motivo de estudios económicos profundos que tuvieran como objeto *desentrañar las razones de la penuria económica que envuelve a la población del campo que, lejos de modificarse asimilando las ventajas del mundo moderno, padece todavía la falta de los más elementales servicios de seguridad, comunicación, salud y educación.*

Esos desequilibrios no neutralizados por una ubicación preferente frente a impuestos y contribuciones pueden ser acrecentados por defectos de la información que parece empeñarse en ignorar el peso de los sacrificios que impone a esas actividades, frecuentemente financiadas por el modesto empresario y llevadas a cabo normalmente con su esfuerzo y el de su familia.

Si ellos fueran medidos dando adecuada importancia a lo que se pone para lograr el producto, es muy posible que se encontraran las razones para demostrar porque ese patrimonio resulta luego hipotecado y finalmente despojado cuando no se le da acceso a compensaciones o subsidios de alguna especie.

Sería de gran utilidad determinar las relaciones entre lo que razonablemente representa el costo financiero de la inversión periódica y los ingresos que permite la recolección de los frutos; entre los efectos atribuidos a la tenencia por variación a favor de su valor corriente frente a la valoración tradicional de la labranza, siembra, cuidado y cosecha, con respecto a ese mismo costo financiero.

Debería establecerse que significado tienen la venta calculada con la base de los precios actuales y el resultado que deriva de ella y en que medida permite hacer un cálculo del valor del suelo que justifique su utilización en esas actividades primarias.

Entre las relaciones que servirían estos fines están las que se indican seguidamente:

Costo financiero de la inversión periódica en la tierra del propietario	Ingresos que se obtienen de la recolección de los frutos
Costo del arrendamiento periódico de la tierra ajena	Ingresos que se obtienen de la recolección de los frutos
Resultados atribuidos a la tenencia como diferencia entre el valor corriente de los frutos	<i>Costo financiero de la inversión periódica incluyendo la efectuada en la tierra y el costo de los insumos y consumos utiliza dos en la producción</i>
Producto neto del ciclo	Tasa de interés del mercado en el ciclo

La propuesta de los indicadores transcritos se realiza, en el primer caso, con la intención de establecer, si existe, una relación íntima entre la utilización de capital propio y la de capital ajeno, asumiendo que se emplean similares medios para la producción e interpretando que la tierra no sufre deterioro irrecuperable que deba computar el locador.

La segunda tiene, en cambio, el propósito de reconocer alguna vinculación entre los beneficios que se imputan a la tenencia de la inversión con costos que corresponden a ella, para justificar, en el supuesto de encontrar alguna equivalencia, la impropia negación que se hace de los costos financieros, sobre todo cuando la tierra es del propietario de la empresa.

La última de las razones invocadas pretende establecer por vía del beneficio demostrado por estados contables de preparación habitual, la magnitud que, de acuerdo a él, sería lógico dar al capital invertido en la tierra, lo que permitiría juzgar la razonabilidad del mismo al compararlo con el que el mercado le asigna.

Esta modalidad de trabajo investigativo que se sugiere, apoyada en los argumentos que se expusieron en el desarrollo, podría inducir un cambio a favor de respetar fines que se muestran irrefragables y desnudar equivocadas respuestas a la pretendida panacea utilizada para expresar la realidad económica.

