

Plan 198 Ing.Tec.Agrí-cola Esp Exp Agropecuarias

Asignatura 22095 VALORACION AGRARIA

Grupo 1

Presentación

- Metodología de la Valoración Agraria

Programa Básico

- Metodología de la Valoración Agraria

Objetivos

Con esta asignatura se introduce al alumno en los conocimientos de la Valoración Agraria. A lo largo de la misma se exponen los criterios de valoración y se desarrollan las diversas metodologías más habitualmente empleadas.

Con ello se pretende capacitar al futuro Ingeniero Técnico Agrícola para, mediante la utilización de unas técnicas adecuadas, pueda llevar a cabo estimaciones sobre el valor de ciertos bienes.

Programa de Teoría

TEMA I.- CONCEPTOS GENERALES.

- I.1.- Definición y ciencias relacionadas.
- I.2.- Bienes objeto de valoración.
- I.3.- Aplicaciones de la valoración.
- I.4.- El mercado de fincas y sus características.
- I.5.- Valor subjetivo, objetivo y probable de mercado.

TEMA II.- CRITERIOS Y PRINCIPIOS GENERALES DE LA VALORACIÓN.

- II.1.- Criterios de valoración.
 - II.1.1.- Criterio de valor de mercado.
 - II.1.2.- Criterio del coste de producción.
 - II.1.3.- Criterio del coste de reemplazamiento-reposición.
 - II.1.4.- Criterio del valor de transformación.
 - II.1.5.- Criterio del valor de sustitución.
 - II.1.6.- Criterio del valor complementario.
 - II.1.7.- Criterio de capitalización de rentas.
 - II.1.8.- Criterio del máximo valor legal.
 - II.1.9.- Criterio del valor urbanístico.
 - II.1.10.- Criterio del valor de afección.
 - II.1.11.- Otros criterios.
- II.2.- Principios de valoración.
 - II.2.1.- Del mayor y mejor uso.
 - II.2.2.- Principio de temporalidad.
 - II.2.3.- Principio de finalidad.

TEMA III.- MÉTODOS SINTÉTICOS.

- III.1.- El método del leal saber y entender.
- III.2.- Método de estimación directa.
- III.3.- Método sintético por corrección.
- III.4.- Método de los valores típicos.
- III.5.- Método sintético de comparación temporal.
- III.6.- Métodos sintéticos de comparación espacial.
 - III.6.1.- Criterio baricéntrico.
 - III.6.2.- Criterio de comparación por ratios.
 - III.6.3.- Criterio de los extremos.

-
- III.6.4.- Criterio del origen.
 - III.7.- Métodos estadísticos o econométricos.
 - III.8.- Métodos de comparación de funciones de distribución.
 - III.8.1.- Método de las dos distribuciones beta.
 - III.8.2.- Método de las dos distribuciones triangulares.

TEMA IV.- MÉTODO ANALÍTICO.

- IV.1.- Método analítico clásico.
 - IV.1.1.- Concepto y formulación.
 - IV.1.2.- Los componentes de la fórmula.
 - IV.1.3.- Cuantificación de la renta.
 - IV.1.4.- Elección del tipo de capitalización.
- IV.2.- Métodos analíticos modernos.
 - IV.2.1.- Flujos de caja.
 - IV.2.2.- Tipo de interés o coste de oportunidad.
 - IV.2.3.- Índices correctores (plusvalía, tasa de inflación).

TEMA V.- OTROS MÉTODOS Y APLICACIONES. INFORME DE VALORACIÓN.

- V.1.- Valoración legal.
 - V.1.1.- La propiedad y sus limitaciones.
 - V.1.2.- Arrendamientos.
 - V.1.3.- Aparcerías.
 - V.1.4.- Servidumbres.
 - V.1.5.- Otros casos.
- V.2.- Valoración de tierras con cultivos anuales.
 - V.2.1.- Rotaciones regulares con un cultivo para toda la finca.
 - V.2.2.- Rotaciones regulares con un cultivo por parcela.
 - V.2.3.- Rotaciones irregulares.
 - V.2.4.- Rotaciones mixtas.
- V.3.- Valoración de fincas susceptibles de cultivo.
- V.4.- Valoración de plantaciones.
 - V.4.1.- Valoración del suelo desnudo.
 - V.4.2.- Valor conjunto del suelo y arbolado en un momento dado de la plantación.
 - V.4.3.- Valoración del vuelo.
- V.5.- Valoración de pastos o pastizales.
 - V.5.1.- En caso de arrendamiento.
 - V.5.2.- En caso de explotación directa.
- V.6.- Valoración de praderas.
 - V.6.1.- Siega de toda la hierba.
 - V.6.2.- Siega y aprovechamiento.
 - V.6.3.- Praderas que no se roturan nunca.
 - V.6.4.- Praderas que se roturan cada n años.
 - V.6.5.- Praderas que se roturan cada n años incluyendo un cultivo anual.
- V.7.- Informe de valoración.

Programa Práctico

No existe un programa separado de prácticas sino que éstas se realizarán con el desarrollo del programa teórico.

Evaluación

La evaluación de los conocimientos adquiridos por el alumno se hará de la siguiente forma:

- Se realizará un único examen final que constará de una parte teórica, que se valorará sobre 4 puntos, y una parte práctica, que se valorará sobre 6 puntos. La nota del examen será la suma de las dos.
 - El profesor podrá proponer, a lo largo del curso, la realización de algún trabajo puntual sobre la materia que se esté impartiendo, cuya nota servirá para mejorar el resultado final. En cada caso, dependiendo de la dificultad, se indicará la puntuación máxima que se podrá obtener por el trabajo propuesto.
-

Bibliografía

- Alonso, R. e Iruretagoyena, M.T. (1995). Valoración agraria. Concepto, método y aplicaciones. Mundi-Prensa. Madrid.
- Alonso, R. y Serrano, A. (1998). Valoración Agraria. Casos prácticos de valoración de fincas. Editorial Agrícola Española. Madrid.
- Ballester, E. (2000). Economía de la empresa agraria y alimentaria. Mundi-Prensa. Madrid.
- Caballer, V. (1998). Valoración Agraria. Teoría y práctica. Mundi-Prensa. Madrid.
- Guadalajara, N. (1992). Valoración Agraria. Casos prácticos. Mundi-Prensa. Madrid.
- Juliá, J.F. y Server, R.J. (1996). Dirección Contable y Financiera de Empresas Agroalimentarias. Pirámide. Madrid.
- Ruiz, F. (1986). Manual de valoración agraria y urbana. Intervalora.
-