



UNIVERSIDAD DE COSTA RICA
FACTULTAD DE CIENCIAS AGROALIMENTARIAS
ESCUELA DE ECONOMIA AGRICOLA Y AGRONEGOCIOS
SEDE RODRIGO FACIO, ATLANTICO Y OCCIDENTE

AE-3206 TASACION

Ciclo: II-2012

Créditos: 3

Profesor: Ing. Javier Paniagua Molina MADE

Tel: celular: 8883-34-73

Correo electrónico: javier.paniagua@ucr.ac.cr / jpanimo@gmail.com

I. GRUPO OBJETIVO

Estudiantes de Bachillerato de la Carrera de Economía Agrícola y Agronegocios de la Escuela que lleva el mismo nombre, Facultad de Ciencias Agroalimentarias, Universidad de Costa Rica.

II. JUSTIFICACION DEL CURSO

Un campo de trabajo importante para el economista agrícola es la tasación o valuación de activos en el medio rural, ya que satisface la necesidad de las empresas e inversionistas que se ubican allí, de conocer el valor de sus activos para revaluación contable, obtener crédito, tomar decisiones de inversión, etc.

Los activos de las empresas y personas en el medio rural van desde las tradicionales fincas rústicas “en verde”, hasta propiedades más complejas con edificaciones, lotes residenciales o comerciales y condominios, así como inventarios de animales, maquinaria, equipos, cultivos agrícolas, plantaciones forestales, inversiones en títulos valores, etc.

El valor de estos activos puede ser para garantía de crédito ante una entidad financiera, para revaluación contable, para una compra-venta privada, para la resolución de conflictos judiciales como sucesiones, disputas por daños civiles, etc., o bien fines fiscales. De esta forma, el profesional en economía agrícola estaría colaborando con la obtención de recursos financieros necesarios para producir, procesar, industrializar y comercializar, lo cual es fundamental para el desarrollo rural, así como con el proceso contable de las empresas.

Al ser la valuación un campo interdisciplinario, el economista agrícola debe integrar sus conocimientos en economía, sociología, finanzas, producción, estadística y complementar con conocimientos de ingeniería rural, construcción, etc. Esto es necesario para lograr explicar los fenómenos que influyen sobre la valuación de bienes como son los polos de desarrollo, las externalidades, servicios, acceso, mejoras en los terrenos, etc.

III. OBJETIVO GENERAL DEL CURSO

Capacitar al estudiante de Bachillerato en Economía Agrícola y Agronegocios en los diferentes métodos de tasación de bienes muebles e inmuebles, para que conozca el proceso de valoración de activos para empresas agrícolas o agroindustriales, bancos, financieras, cooperativas, juzgados, inversionistas privados, firmas de contabilidad y/o auditoría, así como para efectos de apoyo a la gestión financiera y toma de decisiones gerenciales.

IV. OBJETIVOS ESPECIFICOS

1. Conocer la normativa elemental que tiene relación directa con la valuación de bienes muebles e inmuebles definida por las Normas Internacionales de Valuación y la legislación costarricense.
2. Estudiar los elementos de cartografía, topografía y dibujo, necesarios para estar en capacidad de ubicar, medir e interpretar el relieve de terrenos, así como describir gráficamente tanto la forma de terrenos como los levantamientos de obras civiles.
3. Estudiar los principales métodos de valoración de bienes cubriendo los métodos de costo neto de reposición, de rentabilidad, econométrico y comparativo de mercado.
4. Aplicar los diferentes métodos de valuación a los diferentes activos de la empresa agraria como son: terrenos de vocación agropecuaria, forestal, urbana, comercial o industrial; edificaciones residenciales, industriales, agropecuarias; cultivos anuales, perennes y ganado; maquinaria y equipo como tractores, motores, equipo agroindustrial, vehículos, etc.

V. METODOLOGIA PARA EL DESARROLLO DEL CURSO

El profesor realizará las exposiciones en clase sobre los aspectos teóricos y prácticos en que se sustenta la valuación de activos en la empresa agroalimentaria y se desarrollarán varios casos prácticos de estudio en clase. El profesor podrá asignar temas para que el estudiante desarrolle en grupos no mayores de 4 personas y se presenten los resultados en clase, lo cual sería valorado como un examen corto grupal

VI. EVALUACION

Se realizará dos exámenes parciales sobre aspectos teóricos y prácticos de la materia, con un fuerte componente práctico. A su vez, el examen final será sobre un caso, proyecto, tópico de investigación o una mezcla de todo esto que abarque toda a materia del curso además de algún tema adicional.

Los exámenes cortos buscan incentivar al estudio continuo y al día de la materia, podrán ser teóricos o prácticos o una mezcla, y podrán ser sobre la materia vista en clase o bien sobre comprensión de lecturas que asigne el profesor. Serán prácticamente programados después de revisar cada tema, **NO** se repiten y serán realizados sin previo aviso.

La asistencia a clases y la participación del estudiante tiene un puntaje en la nota ya que es necesaria para el correcto proceso de aprendizaje de la materia. De la misma forma se calificará el correcto comportamiento durante la clase.

Rubro	Valor
I Examen Parcial	35%
II Examen Parcial	35%
Exámenes cortos	15%
Examen Final	10%
Asistencia y participación	5%
	<hr/> 100%

VII. CONTENIDO DEL CURSO

Tema 1. Introducción a la tasación y su normativa

- 1.1 La actividad del tasador
 - 1.1.1 Justificación y beneficios de la tasación
 - 1.1.2 Responsabilidades del tasador
 - 1.1.3 Honorarios profesionales y costos de servicio
- 1.2 Normativa
 - 1.2.1 Introducción a las Normas Internacionales de Valuación
 - 1.2.2 Tipos de propiedad
 - 1.2.3 Gravámenes a la propiedad
 - 1.2.4 Expropiaciones
 - 1.2.5 Legislación ambiental y tasación
 - 1.2.6 Legislación registral-catastral y el Estudio Legal
 - 1.2.7 Reglamento de Peritos Tasadores

Tema 2. Elementos de cartografía, topografía y dibujo para tasadores

- 2.1 Elementos de sistemas de información geográfica
 - 2.1.1 Coordenadas geográficas y coordenadas rectangulares
 - 2.1.2 Lectura de mapas
 - 2.1.3 Sistemas de georeferenciación de Costa Rica
- 2.2 Elementos de topografía
 - 2.2.1 Planimetría y altimetría
 - 2.2.2 Rumbos y azimuth
 - 2.2.3 Levantamiento de terrenos
 - 2.2.4 Cálculo de áreas
 - 2.2.5 Curvas de nivel y relieve de terrenos
- 2.3 Elementos de dibujo técnico
 - 2.3.1 Escalas
 - 2.3.2 Dibujo en dos dimensiones con ayuda de software
 - 2.3.3 Levantamientos planimétricos de terrenos
 - 2.3.4 Levantamientos de obras civiles

Tema 3. Métodos de Valuación

- 3.1 Método econométrico
 - 3.1.1 Análisis de regresión lineal
 - 3.1.2 Transformaciones
 - 3.1.3 Modelo de regresión para valoración de activos
- 3.2 Método comparativo de mercado
 - 3.2.1 Valor base
 - 3.2.2 Factores de ajuste
 - 3.2.3 Valor ajustado
- 3.3 Método de costo
 - 3.3.1 Elementos de costeo
 - 3.3.2 Valor de reposición nuevo
 - 3.3.3 Depreciación
 - 3.3.4 Valor neto de reposición

- 3.4 Método financiero
 - 3.4.1 Flujos de efectivo descontados
 - 3.4.2 Tasa de descuento
 - 3.4.3 Modelo actuarial con renta perpetua
 - 3.4.3 Modelo actuarial con renta cíclica

Tema 4. Valoración de Terrenos

- 4.1 Valoración de fincas rústicas
 - 4.1.1 Capacidad de uso de la tierra
 - 4.1.2 Factores de ONT
 - 4.1.3 Valoración de fincas por el método comparativo de mercado
 - 4.1.4 Valoración de fincas por el método econométrico
 - 4.1.5 Valoración por el método de capitalización de rentas para cultivos anuales
 - 4.1.6 Valoración por el método de capitalización de rentas para cultivos perennes
- 4.2 Valoración de lotes urbanos
 - 4.2.1 Factores de ajuste de ONT
 - 4.2.2 Valoración de lotes por el método comparativo de mercado
 - 4.2.3 Valoración de lotes por el método econométrico
- 4.3 Valoración de fincas para urbanizar por el método de costo
 - 4.3.1 Valor de venta desarrollado
 - 4.3.2 Distribución de áreas
 - 4.3.3 Diseño de fraccionamiento y costeo
 - 4.3.4 Valor en verde

Tema 5. Valoración de Edificaciones

- 5.1 Materiales de construcción
 - 5.1.1 Productos de concreto
 - 5.1.2 Productos de PVC
 - 5.1.3 Maderas
 - 5.1.4 Productos de metal
 - 5.1.5 Enchapes
- 5.2 Sistemas constructivos
 - 5.2.1 Concreto
 - 5.2.2 Mampostería
 - 5.2.3 Sistemas livianos
 - 5.2.4 Madera
- 5.3 Valoración de edificaciones por el método de costo
 - 5.3.1 Tipologías constructivas
 - 5.3.2 Presupuesto de construcción
 - 5.3.3 Depreciación Ross-Heidecke
 - 5.3.4 Valor neto de reposición

Tema 6. Valoración de Maquinaria y Equipo

- 6.1 Fundamentos de maquinaria
 - 6.1.1 Fuerza y potencia
 - 6.1.2 Máquinas eléctricas
 - 6.1.3 Análisis de procesos y análisis funcional

- 6.2 Valoración de maquinaria y equipo
 - 6.2.1 Método de costo neto de reposición
 - 6.2.2 Método econométrico

Tema 7. Valoración de Cultivos y Ganado

- 7.1 Fundamentos de tecnología agropecuaria
 - 7.1.1 Fertilizantes y encalado
 - 7.1.2 Plaguicidas, modos de acción, rotación y dosis
 - 7.1.3 Nutrición animal
 - 7.1.4 Protección sanitaria de animales
 - 7.1.5 Flujos de procesos de actividades
 - 7.1.6 Tiempos y movimientos
 - 7.1.5 Estructuras de costos de producción
- 7.2 Valoración de cultivos anuales y perennes
 - 7.2.1 Valoración de cosechas
 - 7.2.2 Inversión en el cultivo
- 7.3 Valoración forestal
 - 7.3.1 Mercado de madera
 - 7.3.2 Plantaciones forestales
 - 7.3.3 Curvas de índice de sitio
 - 7.3.4 Volumen de madera
- 7.4 Valoración de ganado
 - 7.4.1 Mercado de la carne
 - 7.4.2 Estimación de peso vivo
 - 7.4.3 Mercado del ganado de leche

VIII. CRONOGRAMA

Objetivo	Semana	Fechas
Tema 1. Introducción a la tasación y su normativa	1	Del 6 al 12 de agosto
Tema 1. Introducción a la tasación y su normativa	2	Del 13 al 19 de agosto
Tema 2. Elementos de cartografía, topografía y dibujo	3	Del 20 al 26 de agosto
Tema 2. Elementos de cartografía, topografía y dibujo	4	Del 27 agosto al 2 de set
Tema 3. Métodos de valuación – Método econométrico	5	Del 3 al 9 de setiembre
Tema 3. Métodos de valuación – Métodos comparativo y costo	6	Del 10 al 16 de setiembre
Tema 3. Métodos de valuación – Método financiero	7	Del 17 al 23 de setiembre
I Examen Parcial	8	Del 24 al 30 de setiembre
Tema 4. Valoración de terrenos	10	Del 1 al 7 de octubre
Tema 4. Valoración de terrenos	11	Del 8 al 14 de octubre
Tema 5. Valoración de edificaciones	12	Del 15 al 21 de octubre
Tema 5. Valoración de edificaciones	13	Del 22 al 28 de octubre
Tema 6. Valoración de maquinaria y equipo	14	Del 29 oct al 4 noviembre
Tema 7. Valoración de cultivos y ganado	15	Del 5 al 11 de noviembre
Tema 7. Valoración de cultivos y ganado	16	Del 12 al 18 de noviembre
Tema 7. Valoración de cultivos y ganado	17	Del 19 al 25 de noviembre
II Examen Parcial	18	Del 26 nov al 2 de dic.
Examen final	19	Del 3 al 9 de diciembre
Examen de ampliación	20	Del 10 al 16 de diciembre

IX. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- ❑ Appraisal Institute & ASFMRA. 2000. *Appraisal of Rural Property*. 2 ed. AI & ASFMRA
- ❑ Appraisal Institute. 1999. *Appraisal of Residential Properties*. 3 ed. Appraisal Institute, 454 p.
- ❑ Appraisal Institute. 2001. *Appraisal of Real Estate*. 20 ed. Appraisal Institute. 760 p.
- ❑ Caballer, V. 1998. *Valoración Agraria*. 2 ed. Ediciones Mundiprensa, Madrid España
- ❑ Caballer V. 1975. *Concepto y Métodos de Valoración Agraria*. Ediciones Mundiprensa, Madrid.
- ❑ Caballer V. 1980. *Valoración Agraria: Casos Prácticos*. Ediciones Mundiprensa, Madrid.
- ❑ Comité de Normas Internacionales de Valuación (IVSC). 2007 *Normas Internacionales de Valuación*, 8 edición, ATASA-UPAV, España..
- ❑ Cubero D., 2001. *Clave de Bolsillo para Determinar la Capacidad de Uso de las Tierras*. 1 edic. ACCS; MAG; ARAUCARUA
- ❑ Cubero D., 1994. *Manual de Manejo y Conservación de Suelos y Aguas*. 2 edic. MAG-FAO-UNED, EUNED..
- ❑ Dirección General de Tributación Directa. 2008. *Guía de valoración*. Directriz VA-01-2008.
- ❑ Dirección General de Tributación Directa. 2008. *Procedimientos de ajuste par bienes inmuebles en el enfoque de las ventas comparables*. Proyecto de fortalecimiento de las valoraciones administrativas y tributarias del Estado. Directriz VA-03-2008.
- ❑ Eberl, H.K.D. 1983. *La Valuación de Predios Urbanos*. 1 ed. Editorial Concepto, S.A., México.
- ❑ Guharati, G. 2004. *Econometría*. 4 ed. McGraw-Hill, México.
- ❑ Harrison, H.S. 1998. *Houses: The Illustred Guide to Construction, Design and Systems*. 3 ed. Dearborn, USA. .
- ❑ Organo de Normalización Técnica, 2007. Ministerio de Hacienda. *Manual de Tipologías Constructivas*, 100 p.
- ❑ Parreaguirre, J.C. 1997. *Manual de Cartografía*. 1 ed, San José Costa Rica: EUNEDTorres, A; Villate, E. 2001. *Topografía*, 4 ed. México: Prentice Hall