



UNIVERSIDAD DE GUADALAJARA

CENTRO UNIVERSITARIO DE CIENCIAS BIOLÓGICAS Y AGROPECUARIAS
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO RURAL SUSTENTABLE

PROGRAMA DE ASIGNATURA

NOMBRE DE MATERIA

VALORACIÓN AGROPECUARIA Y FORESTAL

CÓDIGO DE MATERIA

PS162

DEPARTAMENTO

DESARROLLO RURAL SUSTENTABLE

CÓDIGO DE DEPARTAMENTO

PS

CENTRO UNIVERSITARIO

C.U.C.B.A.

CARGA HORARIA

TEORÍA

42

PRÁCTICA

42

TOTAL

84

CRÉDITOS

7

TIPO DE CURSO

ESPECIALIZANTE SELECTIVA

NIVEL DE FORMACIÓN PROFESIONAL

LICENCIATURA

ACADEMIA DE ADMINISTRACIÓN AGROPECUARIA Y FORESTAL

PARTICIPANTES

ING. RICARDO MACIEL GUTIÉRREZ

PRERREQUISITOS

PS101,PS106,PS107,PS108,PS121

OBJETIVO GENERAL

1. 1. 1. 1. 1. EL ALUMNO APLICARÁ LOS CONOCIMIENTOS NECESARIOS DE LAS CIENCIAS EXACTAS SOCIALES, ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS QUE LE PERMITAN TOMAR DECISIONES EN LA VALUACIÓN DE LOS BIENES AGROPECUARIOS
2. 2. 2. 2. 2. EL ALUMNO GENERARÁ, VALIDARÁ Y TRANSFERIRÁ CONOCIMIENTOS Y TÉCNICAS QUE OPTIMICEN SU ACTIVIDAD VALUATORIA, CON EL FIN DE PROMOVER UN CAMBIO EN LA ACTITUD DE LOS PRODUCTORES AGROPECUARIOS.
3. 3. 3. 3. 3. EL ALUMNO VINCULARÁ SU DESEMPEÑO PROFESIONAL CON GRUPOS INTERDISCIPLINARIOS, QUE LE PERMITAN DESARROLLAR SU ACTIVIDAD VALUATORIA, DE MANERA MAS INTEGRADORA Y GLOBALIZANTE.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. 1. 1. 1. 1. EL ALUMNO ANALIZARÁ Y PONDERARÁ LOS FACTORES QUE DETERMINAN EL CONCEPTO VALOR EN LOS BIENES AGROPECUARIOS
2. 2. 2. 2. 2. EL ALUMNO RELACIONARÁ LOS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS QUE POSEE LA TIERRA Y LOS BIENES DISTINTOS A ELLA.
3. 3. 3. 3. 3. EL ALUMNO DETERMINARÁ CON PRECISIÓN LA UBICACIÓN EXACTA DE LOS BIENES AGROPECUARIOS INMUEBLES QUE SE PRETENDEN VALUAR, MEDIANTE EL SISTEMA DE COORDENADAS MERCADOS, O BIEN POR MEDIO DE SUS COORDENADAS GEOGRÁFICAS.
4. 4. 4. 4. 4. EL ALUMNO CONOCERÁ Y APLICARÁ EL MARCO LEGAL DE LA ACTIVIDAD VALUATORIA Y LOS REQUERIMIENTOS LEGALES REGLAMENTADOS, QUE SERÁN NECESARIOS PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS AGROPECUARIOS Y FORESTALES.
5. 5. 5. 5. 5. EL ALUMNO DETERMINARÁ EL JUSTO VALOR COMERCIAL DE UNA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA, USANDO LAS DIFERENTES METODOLOGÍAS REQUERIDAS POR LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES.

CONTENIDO TEMÁTICO SINTÉTICO

ACADEMIA DE ADMINISTRACIÓN AGROPECUARIA Y FORESTAL

| | | | | | |
|----|----|----|----|----|--|
| 1. | 1. | 1. | 1. | 1. | INTRODUCCIÓN |
| 2. | 2. | 2. | 2. | 2. | CONCEPTOS BÁSICOS |
| 3. | 3. | 3. | 3. | 3. | PRINCIPIOS BÁSICOS QUE DETERMINAN LOS VALORES DE UN BIEN RAÍZ (LEYES ECONÓMICAS) |
| 4. | 4. | 4. | 4. | 4. | GEO – UBICACIÓN |
| 5. | 5. | 5. | 5. | 5. | MARCO JURÍDICO DE LA VALUACIÓN |
| 6. | 6. | 6. | 6. | 6. | METODOLOGÍAS |
| 7. | 7. | 7. | 7. | 7. | MAQUINARIA Y EQUIPO |
| 8. | 8. | 8. | 8. | 8. | EJEMPLOS DIVERSOS DE AVALÚOS |
| 9. | 9. | 9. | 9. | 9. | EVALUACIÓN FINAL. |

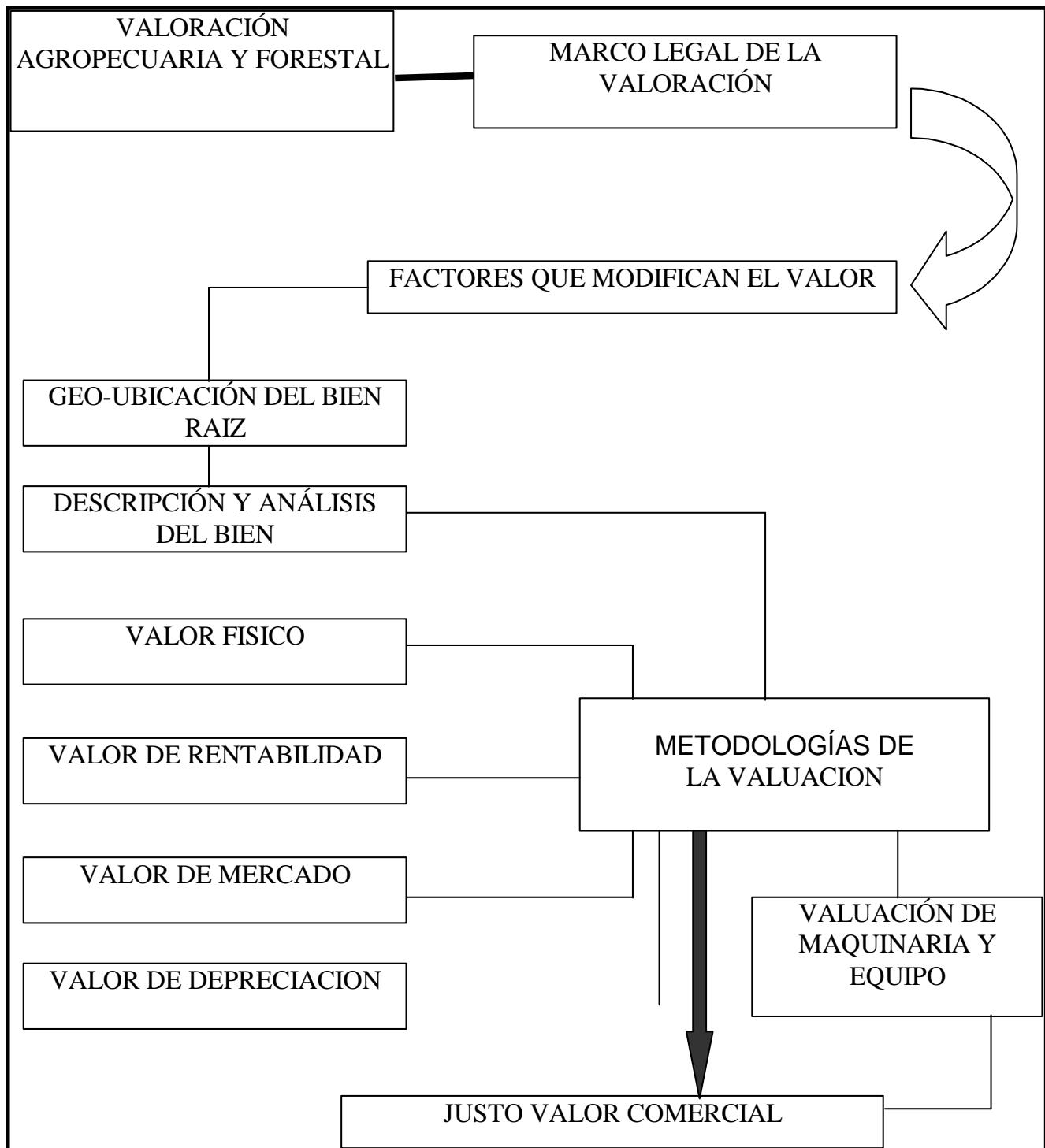
NOTA SOBRE RESUMEN DE CONTENIDOS:

LA ACTIVIDAD DE VALUACIÓN AGROPECUARIA REVISTE ACTUALMENTE GRAN IMPORTANCIA, DEBIDO A LAS REFORMAS DE LA LEY AGRARIA, QUE MODIFICA LAS REGLAS DE LA INVERSIÓN PRIVADA EN EL SECTOR AGROPECUARIO; ADEMÁS QUE LA SOCIEDAD EN SU CONJUNTO TIENEN LA NECESIDAD DE REALIZAR AVALÚOS: PARA EXPROPIACIONES, TRASLADO DE DOMINIO, CONSTITUCIÓN DE SOCIEDADES, GARANTÍAS HIPOTECARIAS, SUBDIVISIÓN DE RANCHOS, ETC.; DE ALLÍ QUE EL AGRÓNOMO SE VEA EN LA NECESIDAD DE DOMINAR ESTA ACTIVIDAD PROFESIONAL.

SE ANALIZARÁN LOS CONCEPTOS BÁSICOS DEL VALOR Y LAS VARIABLES QUE LO AFECTAN, JUNTO CON LOS PRINCIPIOS DE LA VALUACIÓN AGROPECUARIA, TANTO DE LA TIERRA COMO DE LOS BIENES DISTINTOS A ELLA. SE ANALIZARÁ TAMBIÉN EL MARCO JURÍDICO DE LA VALUACIÓN EN SUS DIFERENTES LEYES Y REGLAMENTOS.

POR ULTIMO SE LLEGARÁ A FORMULAR UN AVALÚO AGROPECUARIO CON SUS TRES CONCLUSIONES LEGALMENTE REQUERIDAS: EL VALOR FÍSICO, EL VALOR POR RENTABILIDAD Y EL VALOR DE MERCADO. ASÍ MISMO SE LLEGARÁ A FORMULAR UN AVALÚO DE MAQUINARIA Y EQUIPO AGROPECUARIO.

ESTRUCTURA CONCEPTUAL



FORMAS DE ENSEÑAR (ACTIVIDADES DE ENSEÑANZA Y APRENDIZAJE).

EL ALUMNO TENDRÁ LA CAPACIDAD DE:

- 1. IDENTIFICAR LAS VARIABLES QUE AFECTAN AL VALOR Y TENDRÁ LOS CONOCIMIENTOS NECESARIOS PARA COMPRENDER LOS PRINCIPIOS BÁSICOS EN QUE SE SUSTENTA EL CONCEPTO “VALOR” TANTO DE LA TIERRA COMO DE LOS BIENES DISTINTOS A ELLA.**
- 2. DIFERENCIAR ENTRE LOS CONCEPTOS: COSTO, PRECIO Y VALOR**
- 3. APLICAR EL MARCO JURÍDICO EN DONDE SE DESARROLLA LA VALORACIÓN AGROPECUARIA Y FORESTAL**
- 4. DIFERENCIAR ENTRE LOS DIFERENTES TIPOS DE VALOR QUE SE MANEJAN EN LA VALORACIÓN AGROPECUARIA.**

APLICACIÓN PROFESIONAL DE LA ASIGNATURA

- 1. LA APLICACIÓN PROFESIONAL DE UNA MATERIA SE DEFINE COMO LOS TIPOS DE HABILIDADES, CONOCIMIENTOS Y DESTREZAS ESPECÍFICAS QUE UN CURSO DETERMINADO PROVEE O SUMINISTRA PARA LA FORMACIÓN PROFESIONAL DE UN ALUMNO. ESTE DATO ES IMPORTANTE PARA HACER EXÁMENES A TÍTULO DE SUFICIENCIA PARA AQUELLOS CURSOS EN QUE ASÍ SE REQUIERA O SE ESPECIFIQUE (EN RELACIÓN A REVALIDACIONES, CERTIFICACIÓN DE HABILIDADES LABORALES EXTERNAS, ETC). EN ESTE CASO, EL EVALUADOR TRATARÍA DE IDENTIFICAR SI EL ALUMNO POSTULANTE TIENE, PARA ESA MATERIA ESPECÍFICA, LAS HABILIDADES Y DESTREZAS PROFESIONALES QUE SE SUPONE EL CURSO CONTRIBUYE A FORMAR.**
- 2. CUANDO EL ALUMNO CONOZCA Y MANEJE LOS ELEMENTOS DE LA VALORACIÓN, ESTARÁ EN POSIBILIDADES DE ELABORAR UN AVALÚO AGROPECUARIO CON TODAS LAS ESPECIFICACIONES LEGALES REQUERIDAS.**

CONOCIMIENTOS, APTITUDES Y VALORES

EL ALUMNO COMPRENDERÁ LA IMPORTANCIA ECONÓMICA Y LA APLICACIÓN QUE LOS AVALÚOS TIENEN EN LA SOLUCIÓN DE PROBLEMAS, TANTO FINANCIEROS, ECONÓMICOS, COMO SOCIALES, EN ESTA ÉPOCA DE LA GLOBALIZACIÓN EN QUE MÉXICO SE ENCUENTRA INMERSO IRREMEDIABLEMENTE.

BIBLIOGRAFÍA BÁSICA ACTUALIZADA

1. 1. 1. 1. DOBNER, E. HOST KARL
LA VALUACIÓN DE PREDIOS AGRÍCOLAS
CONCEPTO, MÉXICO, D.F
2. 2. 2. 2. ALMADA, BREACH HUGO
VALORACIÓN AGRÍCOLA
LABRADOR CHIHUAHUA, CHIH, MEX.
3. 3. 3. 3. RUIZ GARCÍA, F.
VALORACIÓN AGRARIA
EDICIONES MUNDI – PRENSA. MADRID, ESP
4. 4. 4. 4. INSTITUTO MEXICANO DE VALUACIÓN EN JALISCO, A.C.
MEMORIAS DE LA XXI CONVENCIÓN NACIONAL DE VALUACIÓN
S/E
5. 5. 5. 5. BARBA, DANIEL
APUNTES DEL CURSO: TALLER DE VALUACIÓN AGROPECUARIA
S/E

BIBLIOGRAFÍA COMPLEMENTARIA ACTUALIZADA

1. 1. 1. 1. GUERRERO, DANTE
CURSO DE VALUACIÓN: VALUACIONES RURALES
CIA. EDITORIAL, S.A.
2. 2. 2. 2. AMERICAN SOCIETY OF FARM MANAGERS AND RURAL APPRAISERS,
INC
RURAL APPRAISAL, MANUAL
(S/E)
3. 3. 3. 3. S.A.R.H. (COTECOCA)
COEFICIENTES DE AGOSTADERO DE JALISCO
GUIAS PARA LA INTERPRETACIÓN DE CARTAS
4. 4. 4. 4. I.N.E.G.I.
GUÍAS PARA LA INTERPRETACIÓN DE CARTAS
5. CARTAS:
 - TOPOGRÁFICA
 - GEOLÓGICA
 - EDAFOLÓGICA
 - USO POTENCIAL DEL SUELO
 - USO ACTUAL DEL SUELO
 - DE CLIMAS (ESTATAL)
 - DE TEMPERATURAS
 - DE EFECTOS Y FENÓMENOS CLIMATOLÓGICOS (ESTATAL)

ACADEMIA DE ADMINISTRACIÓN AGROPECUARIA Y FORESTAL

FORMAS DE EVALUAR

| | | | | | | |
|----|----|----|----|---|--|-----|
| 1. | 1. | 1. | 1. | • | EXÁMENES PARCIALES..... | 50% |
| 2. | 2. | 2. | 2. | • | ASISTENCIA..... | 10% |
| 3. | 3. | 3. | 3. | • | TAREAS Y TRABAJOS..... | 20% |
| 4. | 4. | 4. | 4. | • | TRABAJO FINAL ((PROYECTO DE AVALÚO)..... | 20% |

MANUAL DE PRÁCTICAS (SI EL CURSO INCLUYE HORAS PRÁCTICA)

SE ANEXA

ACADEMIA DE ADMINISTRACIÓN AGROPECUARIA Y FORESTAL

CRONOGRAMA DEL CURSO:

| TEMA | S E M A N A | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-------------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 |
| 1.INTRODUCCIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.CONCEPTOS BÁSICOS | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. PRINCIPIOS BÁSICOS QUE DETERMINAN LOS VALORES DE UN BIEN RAÍZ (LEYES ECONOM.) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.GEO – UBICACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5.MARCO JURÍDICO DE LA VALUACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6.METODOLOGÍAS | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7.MAQUINARIA Y EQUIPO | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8.EJEMPLOS DIVERSOS DE AVALÚOS | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| APLICACIÓN EXAMEN DPTAL.: | | | | | | | | | | | | | | | | | |

CRONOGRAMA DEL CURSO:

ACADEMIA DE ADMINISTRACIÓN AGROPECUARIA Y FORESTAL

PROGRAMA AMPLIADO

| No | SEM | TEMA | OBSERVACIONES |
|----|-----|--|---|
| 1 | 1 | INTRODUCCIÓN Importancia de la valuación agropecuaria | |
| 2 | 2 | CONCEPTOS BÁSICOS Evolución de la teoría del Valor <ul style="list-style-type: none"> • Distintos tipos de valor Concepto de la utilidad <ul style="list-style-type: none"> • Causas que originan el valor de un bien • Factores que lo modifican. Costo <ul style="list-style-type: none"> • Costos de operación • Costos de producción • Costos directos y costos indirectos Precio | Investigación sobre la Teoría del Valor y sus diferentes Escuelas. Investigación sobre los diferentes tipos existentes de valores. |
| 3 | 3 | | |
| 3 | 4 | PRINCIPIOS BÁSICOS DE LA VALUACIÓN DE BIENES RAÍCES. Principios básicos que determinan los valores de un bien raíz (leyes económicas) | |
| 4 | 5 | GEO – UBICACIÓN Coordenadas <i>Mercator</i> (U T M) | Se determinarán las Coordenadas Geográficas y de Mercator de un predio, usando la Carta Topográfica de INEGI |
| | 6 | Coordenadas <i>Geográficas</i> Geo – codificación | |
| | 7 | PRIMERA EVALUACIÓN Análisis de los bienes, en un avalúo <ul style="list-style-type: none"> • La tierra (Suelo, clasificación, topografía, clima, agua, etc.) • Bienes distintos a la tierra (Construcciones y servicios, maquinaria y equipo) | Uso de las Cartas: de Climas, Uso Actual y Potencial del Suelo, Edafológica, Geológica, de Temperaturas y de Fenómenos Atmosféricos, de INEGI |
| | 8 | <ul style="list-style-type: none"> • Producción (cultivos cíclicos y perennes, pecuarios | Elaborar un Inventario de Maquinaria y Equipo de algún rancho, típico de la región, según indicaciones |

ACADEMIA DE ADMINISTRACIÓN AGROPECUARIA Y FORESTAL

| | | | |
|---|----|---|---|
| | | | del Maestro. |
| 5 | 9 | MARCO JURÍDICO DE LA VALUACIÓN Código civil del Estado de Jalisco <ul style="list-style-type: none"> • Disposiciones relativas a las personas, a sus bienes; de la propiedad, con sus modalidades y sus limitaciones | |
| 6 | 10 | METODOLOGÍAS Indirecto: Por Capitalización de Rentas <ul style="list-style-type: none"> • Análisis de la Producción • Análisis de los costos de producción • Tasas de Capitalización • Análisis de sus ventajas y desventajas | Taller para determinar el valor de un inmueble con base a la Renta que paga. |
| | 11 | Indirecto: Comparativo o de Mercado: <ul style="list-style-type: none"> • Factores de comparación | Taller sobre los Factores de Comparación para llegar al Valor de un Inmueble, con el método de Mercado. |
| | 12 | SEGUNDA EVALUACIÓN Directo: Físico <ul style="list-style-type: none"> • Valor de Reposición Nuevo | Taller para llegar al Valor de un Inmueble con el método Directo, manejando las herramientas de Vida Útil, Estado de Conservación, Depreciaciones para llegar al Valor Neto de Reposición. |
| | 13 | <ul style="list-style-type: none"> • Depreciaciones • Valor neto de reposición • Vida útil y estado de conservación • Obsolescencias | |
| 7 | 14 | MAQUINARIA Y EQUIPO Edad; Vida útil nueva, Vida remanente Depreciación; Valor depreciado <ul style="list-style-type: none"> • En línea recta • Por Suma de Dígitos | Cada uno de los alumnos investigará la Vida Útil de 10 implementos de Campo. Cada alumno presentará el Estudios de la Depreciación de los Implementos anteriores, tanto en Línea Recta, como por la Suma de Dígitos. |
| 8 | 15 | EJEMPLOS DE DIVERSOS AVALÚOS: De un Rancho Ganadero De un Rancho Agrícola | Como Proyecto de Curso, el alumno presentará como Trabajo Final, el Avalúo completo de alguna Empresa Agropecuaria, que el maestro le designe, usando los formatos que se usaron en talleres anteriores, de acuerdo a las Normas establecidas por la Comisión |
| | 16 | De una Explotación Avícola De una Explotación Porcina | |

ACADEMIA DE ADMINISTRACIÓN AGROPECUARIA Y FORESTAL

| | | | |
|---|----|--|--|
| | 17 | De una Explotación Forestal De una Explotación lechera De una Construcción: Casa, Bodega, etc. De bienes aislados: Vaca Lechera, otros. De daños ocasionados por Siniestros. | Nacional Bancaria y de Valores: C.N.B.V. |
| 9 | 17 | APLICACIÓN EXAMEN DEPARTAMENTAL | |
| | | | |