

## VALORACION DE PREDIOS AGRARIOS

ISBN: 958-9247-19-9

### CONTENIDO

<i>HOJAS DE VIDA DE LOS AUTORES</i>
INTRODUCCION (Oscar Borrero)
- Relación entre los diferentes capítulos - Aspectos generales del avalúo rural
CAPITULO 1: VISION HISTORICA DE LA VALORACION AGRARIA (Oscar Borrero)
- La valoración agraria en Italia - La valoración agraria en España - La valoración agraria en los países anglosajones - La valoración agraria en Latinoamérica - La valoración agraria en Colombia
CAPITULO 2: EL VALOR EN LOS INMUEBLES RURALES (Oscar Borrero)
- El valor subjetivo de una finca - El valor subjetivo es un valor racional - El valor objetivo - Valor objetivo y valor de mercado - Valor subjetivo máximo y precio de transacción
CAPITULO 3: EL MERCADO DE FINCAS (Oscar Borrero)
- Propiedades de los mercados - Características del mercado de fincas
CAPITULO 4: FACTORES Y METODOS EN EL AVALUO RURAL (Oscar Borrero)
- El terreno bruto: método comparativo - La fertilidad del suelo: métodos comparativo y de renta - Las construcciones e infraestructura: método del costo - Los cultivos permanentes : método de capitalización - La productividad y el valor del suelo agrícola - Factores de valorización en el suelo rural
CAPITULO 5: EL METODO COMPARATIVO: LA HOMOGENEIZACION (Oscar Borrero)
- El método comparativo o de mercado - La homogeneización: factor de fuente, tamaño, topografía, aguas, etc. - Tablas de homogeneización - Ejemplo de homogeneización.
CAPITULO 6: AVALUO DE LAS CONSTRUCCIONES: EL METODO DE COSTO (Oscar Borrero)
- Los costos directos y costo de reposición - Multiplicador del costo - La construcción usada - Métodos de depreciación - Avalúo de la infraestructura y construcciones rurales
CAPITULO 7: EL METODO DE RENTABILIDAD AGROPECUARIA (Oscar Borrero)
- El tipo de capitalización - Descripción del método de capitalización de rentas futuras - La tierra como inversión y rentabilidad del producto - Renta del suelo y beneficio empresarial - Tasas y plazos de capitalización en el sector agrícola
CAPITULO 8: LOS METODOS SINTETICOS EN LA VALORACION AGRARIA (Natividad Guadalajara)
- Método sintético de comparación espacial - Método sintético de ratios y baricéntrico - Criterio de los dos extremos - Criterio del origen - El método analítico

# Colegio de Ingenieros Topógrafos de Costa Rica

---

<b>CAPITULO 9: EL METODO BETA EN EL AVALUO RURAL (Vicente Caballer)</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Las dos distribuciones beta</li><li>- Tabulación y tipificación</li><li>- Ejemplo de aplicación mediante tablas</li><li>- Variante triangular</li><li>- El método con otras funciones de distribución</li></ul>
<b>CAPITULO 10: LA METODOLOGIA DEL AVALUO RURAL EN COLOMBIA (Gilberto García)</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- El avalúo del terreno: condiciones físicas del terreno</li><li>- Condiciones topográficas</li><li>- Condiciones climatológicas</li><li>- Condiciones hídricas y meteorológicas</li><li>- Usos del suelo</li><li>- Construcciones e instalaciones</li><li>- Maquinaria y equipo</li><li>- Avalúo de los Cultivos</li><li>- Avalúo de Semovientes</li><li>- Factores de Valorización</li><li>- Aspectos jurídicos</li><li>- Influencia de las construcciones e instalaciones en el valor de la tierra</li><li>- Depreciación de construcciones, maquinaria y equipos agrícolas</li></ul>
<b>CAPITULO 11: AVALUO DE TIERRAS ARROCERAS (Gilberto García)</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Cultivos transitorios</li><li>- Tierra arrocera y tierra irrigada</li><li>- Arroz seco y arroz con riego</li><li>- Variedades de arroz</li><li>- Irrigación del arroz y su cultivo mecanizado</li><li>- Fertilización con riego. Enfermedades y plagas.</li><li>- Transporte y mercadeo. Bolsa agropecuaria.</li><li>- Rentabilidad del cultivo</li><li>- Avalúo del cultivo del arroz y tierras para su cultivo</li><li>- Avalúo de la infraestructura de riego</li></ul>
<b>CAPITULO 12: AVALUO DE CULTIVOS FRUTALES (Gilberto García)</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Cultivo de frutales permanentes tropicales</li><li>- Valuación del cultivo por etapas</li><li>- Factores valorizantes de la tierra cultivada en frutales</li><li>- Avalúo del sistema de riego aéreo</li><li>- Proyectos de inversión en cultivo de frutales</li><li>- Análisis de costo y rentabilidad de un cultivo de frutales</li></ul>
<b>CAPITULO 13: AVALUO DE CITRICOS (Luís Gonzalo Ocampo)</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Aspectos tecnológicos</li><li>- Costos de producción de una hectárea en cítricos</li><li>- Rentabilidad y costos de los cítricos</li><li>- Ejemplo de análisis</li><li>- Valoración del cultivo</li></ul>
<b>CAPITULO 14: AVALUO DE TIERRAS CAFETERAS (Luís Gonzalo Ocampo)</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Descripción de las tierras cafeteras colombianas</li><li>- Las tierras aptas para el cultivo del café</li><li>- Construcciones para el beneficio del café</li><li>- Aplicación de los métodos en el avalúo de tierras cafeteras</li><li>- Método distributivo y método de ponderación</li><li>- Tablas de calificación y puntaje</li><li>- Valoración de un cafeto</li></ul>
<b>CAPITULO 15: AVALUO DE FINCAS AGROTURISTICAS (Luís Gonzalo Ocampo)</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Descripción de las fincas con agroturismo</li><li>- Avalúo de los activos tangibles</li><li>- Avalúo de la unidad económica</li><li>- Valoración hotelera</li></ul>

# Colegio de Ingenieros Topógrafos de Costa Rica

---

<b>CAPITULO 16: AVALUOS MASIVOS RURALES Y CONTRIBUCION DE VALORIZACION EN PREDIOS AGRICOLAS (William Robledo)</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Metodología para elaboración de avalúos masivos</li><li>- Avalúos masivos para obras de interés público</li><li>- Nivelación de precios y procesamiento de datos</li><li>- Resistividad</li><li>- Precios de nivelación y nivelación rural</li><li>- Cobro de contribución por valorización</li></ul>
<b>CAPITULO 17: AVALUO DE TIERRAS PARA CAÑA DE AZUCAR (Gabriel Reyes)</b>
<ol style="list-style-type: none"><li>1- Tipos de suelos y el Valle Geográfico del Río Cauca</li><li>2- Costos de adecuación de un predio agrícola</li><li>3- Costos de producción de la caña de azúcar</li><li>4- Análisis económico del cultivo de la caña de azúcar</li><li>5- El valor de la tierra y el cultivo de la caña en el Valle del Cauca.</li></ol>
<b>CAPITULO 18: AVALUO DE TIERRAS GANADERAS (Gabriel Reyes)</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Costos de adecuación de la finca ganadera</li><li>- Construcción de cercas</li><li>- Costos de siembra de pastos</li><li>- Construcción de corrales y otros</li><li>- Costos de sostenimiento del ganado</li><li>- Ingresos y rentabilidad de la finca ganadera</li><li>- Rentabilidad del ganado y valor del suelo</li></ul>
<b>CAPITULO 19: AVALUO DE SERVIDUMBRES RURALES (Francisco Ochoa)</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Predio sirviente y predio dominante</li><li>- Clasificación de las servidumbres</li><li>- Servidumbre de paso y predios ciegos</li><li>- Valoración de las servidumbres</li><li>- Criterios para establecer la indemnización</li><li>- Perjuicios colaterales adicionales</li><li>- Servidumbres mineras</li><li>- Servidumbres por recursos naturales</li></ul>
<b>CAPITULO 20: VALOR Y PRECIO EN LOS INMUEBLES RURALES (Oscar Borrero)</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Teorías del Valor</li><li>- Univalente y Plurivalente</li><li>- Valor de mercado y Precio</li><li>- Valor potencial de los inmuebles</li><li>- Valor y precio en los Avalúos rurales</li><li>- Métodos para avaluar predios rurales cuando no hay mercado</li><li>- Valor Intrínseco y Precio de Liquidez en zonas de orden público</li></ul>
<b>CAPITULO 21: GUIA PARA PRESENTAR AVALUOS RURALES (Oscar Borrero)</b>
<b>CAPITULO 22: CASOS PRACTICOS (Natividad Guadalajara)</b>
<b>CAPITULO 23: EJEMPLO COMPLETO DE UN AVALUO EN COLOMBIA (Oscar Borrero)</b>