



UNIVERSIDAD DE LA REPÚBLICA
FACULTAD DE INGENIERÍA
INSTITUTO DE AGRIMENSURA
DEPARTAMENTO TÉCNICO – LEGAL

AVALUACIONES II

INMUEBLES RURALES

“Factores para el avalúo de inmuebles rurales”

Ing. Agr. Daniel Martínez Agustoni

Agosto de 2022

Estructura de la clase:

Esquema general de Avalúo Rural

Factor tamaño del inmueble

Factor acceso al predio

Factor Ubicación

Alambrado Ley

Factor disponibilidad de servicios básicos

Factor Negocio

Ejemplo de Homologación por comparables

Elementos a considerar en una tasación rural

Avalúo Rural

Tierra: factor principal que incide en el precio
(el precio varía en función de la capacidad de producir)

Factores Extrínsecos

Factores Intrínsecos

Aspectos Geopolíticos

- a. ubicación: departamento, región geográfica y fisiográfica
- b. vías de comunicación
- c. proximidad a centros poblados
- d. proximidad a puestos de embarque
- e. proximidad a industrias/agroindustrias

Aspectos Socioeconómicos

- a. marco impositivo
- b. financiamiento
- c. exportaciones / importaciones
- d. crecimiento, estancamiento o decadencia de los subsectores
- e. normativas de promoción político-económicas para el sector agropecuario.

Aspectos Técnicos Agronómicos

- a. naturaleza del terreno
- b. topografía
- c. clima: temperaturas anuales
- e. mejoras
- f. equipos para la producción
- g. tecnología / asistencia técnica

Factor tamaño del inmueble

La superficie del predio es uno de los factores más importantes en la determinación del avalúo del predio debido a que, de manera general, a nivel comercial se cotizan en valores más altos los predios de superficies menores.

Factor tamaño del inmueble

superficie	categoría	factor
Hasta 1000 m.c.	1	1,5
1000 mc a 5000 mc	2	1,3
5001 mc a 10.000 m.c. (1 há)	3	1,1
Más de 1 Há a 10 hás	4	1
Más de 10 hás a 100 hás	5	0,99
Más de 100 hás a 250 hás	6	0,98
Más de 250 hás a 500 hás	7	0,97
Más de 500 hás a 750 hás	8	0,96
Más de 750 hás a 1000 hás	9	0,95
Más de 1000 hás	20	0,94

- Fuente: DTL-IA-Fing

Factor acceso al predio

Los factores asignados para cada una de las vías de acceso al predio se presentan en el siguiente cuadro:

TipoViaAccesoID	Código	DESCRIPCIÓN	CATEGORÍA	Factor_
1	a	Asfaltada	Categoría 1	1.10
2	b	Lastre	Categoría 2	1.08
3	c	Empedrada	Categoría 3	1.07
4	d	De verano	Categoría 4	1.05
5	e	Camino de herradura	Categoría 5	1.04
6	f	Sendero	Categoría 6	1.0
7	g	Aérea	Categoría 7	1.03
8	h	Fluvial	Categoría 8	1.01
9	i	Férrea	Categoría 9	1.01

- Fuente: DTL-IA-Fing

Factor acceso al predio.

se describen a continuación las formas de acceso:

- **Asfaltada:** Cuando la vía de acceso se encuentra revestida de asfalto.
- **Lastre:** Cuando la vía de acceso se encuentra cubierta de lastre, en forma permanente.
- **Empedrada:** Cuando la vía de acceso se encuentra empedrada o adoquinada.
- **De verano:** Se considera de verano, aquellas vías de tierra, intransitables en invierno.
- **Camino de herradura:** Cuando por estos caminos es factible circular solo con animales de carga.
- **Sendero:** servidumbre de paso.

Factor acceso al predio.

se describen a continuación las formas de acceso:

Aérea: Se considerará esta forma de acceso, cuando en el predio exista la infraestructura para que en éste pueda aterrizar una aeronave.

Fluvial: Cuando al predio se pueda acceder por un río o cuerpo de agua, que permita condiciones de navegabilidad.

Férrea: Cuando al predio se pueda acceder a través de una línea férrea que permita la circulación del tren o ferrocarril.

Para el acceso y uso del predio se puede presentar el caso de que el predio tenga dos o tres accesos, o dos o tres usos del predio. En estas circunstancias se multiplicará cada uno de ellos y se asignará el valor final al valor del factor por acceso o por uso del predio.

Factor ubicación

Un comprador potencial de un predio rural, lo que primeramente analiza es la ubicación y los servicios que dispone para seleccionar la propiedad que más le conviene.

En el área rural, la localización se caracteriza por la facilidad de acceso a los servicios que presenta la zona (vías de comunicación y servicios).

Tomando en cuenta esta aseveración, se ha establecido otro factor de corrección del precio denominado Factor de Ubicación, el mismo que aumenta, mantiene o disminuye el precio en función de la zona, la cual simboliza los beneficios que brinda la infraestructura a un espacio geográfico.

Factor ubicación

El factor de ubicación tomará valores entre 1.4 para la categoría excelente, hasta 0.6 para la categoría deficiente. De esta manera se maximizará únicamente a las zonas con condiciones ideales, que por sus características propias merecen tener un incremento en el precio de la tierra.

Categoría	Factor de ubicación
Excelente	1,4
Muy buena	1,2
Buena	1
Regular	0,8
Deficiente	0,6

- Fuente: DTL-IA-Fing

Alambrado

Codigo Rural - Artículo 12 – Alambrado “Ley” Todos los alambrados linderos con establecimientos rurales o con caminos públicos deberán tener siete hilos y se ejecutarán siguiendo los accidentes del terreno. La altura del suelo al séptimo hilo será de un metro treinta y cinco centímetros (1m. 35). La distancia entre el suelo y el primer hilo será de dieciséis centímetros (0m. 16); del primero al segundo, catorce (0m.14); del tercero al cuarto, dieciséis (0m.16); del cuarto al quinto, veinte (0m.20); del quinto al sexto, veinticinco (0m.25) y del sexto al séptimo, treinta (0m.30).

No tiene	Común	Ley
1	1,05	1,10

- Fuente: DTL-IA-Fing

Factor disponibilidad de servicios básicos:

La disponibilidad de los servicios básicos no solo se refiere a los servicios que dispone el predio, sino que también considera la posibilidad de acceso.

Por ejemplo, si el predio no dispone de energía eléctrica, pero por el mismo pasa la red de energía eléctrica con condiciones para que el predio se conecte a este servicio, se interpreta que sí se dispone de este servicio básico.

Factor disponibilidad de servicios básicos:

La consideración de disponibilidad de energía eléctrica, de un predio se basa en que el predio debe estar dentro de un radio de 200 metros del poste o transformador que le permita acceder a este servicio.

Debido a que cada predio puede contar con más de un servicio, así como no puede contar con ningún servicio, es necesario analizar para la aplicación del factor, al conjunto de servicios que posea un predio, así como cada uno de forma individual.

Factor disponibilidad de servicios básicos:

AGUA	NO TIENE	POTABLE	ENTUBADA	POZO
	1	1,04	1,02	1,01
ENERGÍA ELÉCTRICA	TIENE		NO TIENE	
	1,08		1	
TELEFONÍA	TIENE		NO TIENE	
	1,06		1	
ALCANTARILLADO	TIENE		NO TIENE	
	1,04		1	

- Fuente: DTL-IA-Fing

Factor Negocio

Bajo el supuesto que en los datos de precio de la tierra recolectados – INMUEBLES TESTIGOS - mediante la investigación de campo, existe generalmente un incremento por encima del valor de mercado, dado por el oferente con el objeto de obtener una buena transacción.

Por lo anterior, es necesario efectuar un descuento mediante la aplicación de un factor de demérito con el fin de acercarse al valor de la posible transacción, aproximándose al precio que pagaría la demanda (valor de mercado).

En las tierras rurales, en nuestro país, es muy frecuente aplicar factores de negocio entre 0.7 (tierras malas) y 0.9 para oferta.

Factor Negocio

Este factor será establecido bajo el criterio de que para una tierra de categoría excelente, es decir áreas de mejores características biofísicas, se aplica un factor menor, ya que el oferente solo estará dispuesto a reducir hasta un 10% del precio inicial porque es consciente de las potencialidades de su bien inmueble dentro del mercado de tierras.

Por el contrario, en una tierra con una categoría menor, el factor de demérito será mayor, debido a que las limitaciones físicas presentes le obligarán a ser menos exigente al momento de establecer un precio transaccional.

Ejemplo: Homologación por comparables

RUBRO	SUJETO	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2
TIPO DE NEGOCIO			
MONTO			
SUPERFICIE			
USO DEL SUELO			
SERVICIOS BÁSICOS			
ACCESO			
AGUA			
ENERGÍA ELÉCTRICA			
TELEFONÍA			
ALCANTARILLADO			
RIEGO			
ALAMBRADO			
UBICACIÓN			
CONCAT (SÓLO PARA AGRÍCOLA - GANADERO)*			

Ejemplo: Homologación por comparables

Predios a Avaluar	Padrones Rurales:			
	2461	2495	48076	49256
Localización	Paraje Rincón de Conde – SAN RAMÓN			
Departamento	CANELONES			
Fecha	14 de Marzo de 2016			

Ejemplo: Homologación por comparables

UBICACIÓN



Ejemplo: Homologación por comparables

DATOS BÁSICOS DE LOS PREDIOS A AVALUAR

Padrón Nº 2461

Área = Hás. 9.5541		Ind. CONEAT	36	Acceso	No
Provisión de agua	Si	Alambrados	Si	Construcciones	No

Padrón Nº 48076

Área = Hás. 8.9529		Ind. CONEAT	170	Acceso	Si
Provisión de agua	Si	Alambrados	Si	Construcciones	No

Padrón Nº 49256

Área = Hás. 9.8199		Ind. CONEAT	77	Acceso	Si
Provisión de agua	Si	Alambrados	Si	Construcciones	No

Padrón Nº 2495 Régimen de Posesión

Área = Hás 11.8060		Ind. CONEAT	109	Acceso	Si
Provisión de agua	Si	Alambrados	Si	Construcciones	No

Ejemplo: Homologación por comparables

Se recabaron los siguientes comparables:

- Ninguno de ellos cuenta con construcciones.
- Consultados los agentes inmobiliarios estos expresan que las transacciones se producen con un descuento del 15% respecto al valor de oferta.
- Todos los comparables corresponden a ofertas.
- En ninguno de los casos los alambrados son “ley”.
- La ruta está asfaltada.
- Los que tienen agua es de pozo.

NO.	MONTO	AREA HAS	CONEAT	UBICACIÓN	RUTA	CAMINO	ENCLAVADO	AGUA	
								PERMANENTE	ALAMBRADO
1	160000	24,4	180	SOBRE RUTA 63	SI	NO	NO	SI	NO
2	128500	11,682	183	1300 m DE RUTA 63	NO	NO	SI	SI	NO
3	706200	107	130	RINCON DE CONDE	SI	NO	NO	NO	SI
4	115000	19	180	RUTA 63 Y RUTA 64	NO	NO	SI	SI	SI
5	384000	48	194	RUTA 65	SI	NO	NO	SI	SI
6	60000	4,5	180	RUTA 64 KM 12,5	SI	NO	NO	SI	SI
7	757500	101	123	RUTA 63	SI	NO	NO	SI	SI

Ejemplo: Homologación por comparables

Tabla de datos para la comparación con el padrón N° 48.076

	SUJETO							
	PAD 48.076	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4	COMP 5	COMP 6	COMP 7
NEGOCIO	OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
MONTO	?	160000	128500	706200	115000	384000	60000	757500
AREA (Hás)	8,9529	24,4	11,682	107	19	48	4,5	101
CONEAT	170	180	183	130	180	194	180	123
ACCESO	CAMINO	RUTA	SERVIDUMBRE	RUTA	SERVIDUMBRE	RUTA	RUTA	RUTA
AGUA PERM	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI
ALAMBRADO	SI	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI

Ejemplo: Homologación por comparables

Sustitución por coeficientes y determinación del valor unitario sin homologar

	SUJETO							
	PAD 48.076	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4	COMP 5	COMP 6	COMP 7
NEGOCIO	OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
MONTO	?	160000	128500	706200	115000	384000	60000	757500
AREA (Hás)	8,9529	24,4	11,682	107	19	48	4,5	101
SUPERFICIE	1,1	0,99	0,99	0,98	0,99	0,99	1,00	0,98
VALOR UNIT	?	6557	11000	6600	6053	8000	13333	7500
CONCAT	1,5	1,66	1,66	1,16	1,66	1,83	1,66	1,16
ACCESO	1,05	1,1	1	1,1	1	1,1	1,1	1,1
AGUA PERM	1,01	1,01	1,01	1	1,01	1,01	1,01	1,01
ALAMBRADO	1,05	1	1	1,05	1	1	1	1

Ejemplo: Homologación por comparables

Homologación de comparables y resultados:

	SUJETO PAD 48.076	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4	COMP 5	COMP 6	COMP 7
NEGOCIO	OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
MONTO	?	160000	128500	706200	115000	384000	60000	757500
AREA (Hás)	8,9529	24,4	11,682	107	19	48	4,5	101
VALOR UNIT	?	6557	11000	6600	6053	8000	13333	7500
COEFICIENTES HOMOLOGADOS								
SUPERFICIE	1	1,11	1,11	1,12	1,11	1,11	1,10	1,12
CONEAT	1	0,904	0,904	1,293	0,904	0,820	0,904	1,293
ACCESO	1	0,955	1,050	0,955	1,050	0,955	0,955	0,955
AGUA PERM	1	1,000	1,000	1,010	1,000	1,000	1,000	1,000
ALAMBRADO	1	1,050	1,050	1,000	1,050	1,050	1,050	1,050
PRODUCTO		1,006	1,107	1,400	1,106	0,912	0,997	1,452
COEFICIENTES								
UNITARIO								
HOMOLOGADO		6598,675	12176,015	9239,927	6695,982	7298,705	13289,458	10891,940
PROMEDIO	U\$S	9455,814507						
UNITARIOS								
VALOR OFERTA:		9456 x 8,9529 = U\$S		84.659				
VALOR DE VENTA		84659X 0,85 = U\$S		71.960				