



**”DIPLOMADO DE ALTA ESPECIALIZACIÓN EN TASACIONES
Y PERITAJES DE PREDIOS URBANO - RURAL”**

14, 21 DE JULIO Y 04,08 DE AGOSTO 2022

Ing. MSC. MARIA ESFILIA SOTO SOLANO

MODULO II

• **PREDIOS RÚSTICOS**

- -Terrenos rústicos.
- -Aplicación del Artículo 80, 81.
- -Edificaciones, obras complementarias, plantaciones e instalaciones fijas y permanentes
- -Utilización de las Tablas: N°01, N°02, N°03. N°4
- -Caso práctico

• **HOMOLOGACIÓN PREDIOS RÚSTICOS**

- - Estudio de mercado
- - Homologación
- - Muestras Comparables
- - Factores de ajuste
- - Caso práctico

PREDIOS RUSTICOS

- ES EL TERRENO RUSTICO UBICADO EN UNA ZONA RURAL, DESTINADOS A FINES AGROPECUARIOS, GANADEROS, FORESTALES.
- AL TERRENO ERIAZO CALIFICADO PARA FINES AGRICOLAS, GANADEROS, FORESTALES U OTROS USOS. QUE SE ENCUENTRE UBICADO FUERA DEL AREA URBANA Y DE EXPANSION URBANA ESTABLECIDA POR LA AUTORIDAD COMPETENTE.
- FORMAN PARTE DEL PREDIO RUSTICO, EL TERRENO, LAS EDIFICACIONES Y LAS INSTALACIONES QUE SE ENCUENTREN EN EL.
- EL SUELO DE UN PREDIO RUSTICO SE TASA INDEPENDIENTE DE LA VEGETACION/EDIFICACION SALVO EL CASO DE PASTOS NATURALES.

PREDIOS RUSTICOS



ARTICULO N° 80 DEL REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES

- 80.1. FIJAR EL VALOR COMERCIAL UNITARIO DE TERRENO EN BASE AL METODO DIRECTO O ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO, Y EN LOS CASOS QUE SE JUSTIFIQUE OTRO METODO INDIRECTO EN FUNCION A SU PRODUCTIVIDAD O CAPITALIZACION DE LA RENTA.
- 80.2. EN EL CASO DE NO CONTAR CON VALORES INMOBILIARIOS DE LA ZONA, SE REALIZA UN ESTUDIO INMOBILIARIO DE OTROS TERRENOS RUSTICOS DE SIMILARES CARACTERISTICAS EN LAS ZONAS PROXIMAS AL TERRENO MATERIA DE TASACION, TOMANDO EN CONSIDERACION LAS DIFERENCIAS QUE PRESENTAN LAS MUESTRAS CON EL TERRENO A TASAR A FIN DE APLICAR LOS FACTORES DE HOMOLOGACION CORRESPONDIENTE.

ARTICULO 81 DEL RNT

- **DETERMINACION DEL VALOR COMERCIAL DEL TERRENO RUSTICO:**
- 81.1. PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DEL TERRENO RUSTICO SE REALIZA UN ANALISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO Y SE EFECTUA LA COMPARACION DE LAS MUESTRAS CON EL TERRENO RUSTICO A TASAR PARA LO CUAL SE CONSIDERA LAS CARACTERISTICAS MINIMAS.
- 1.- UBICACIÓN Y ENTORNO DE LAS MUESTRAS, VIAS DE ACCESO, CERCANIAS A CENTROS POBLADOS.
- 2.-EXTENSION DEL AREA
- 3.-TOPOGRAFIA Y PENDIENTE
- 4.- RECURSO HIDRICO

EDIFICACIONES

- EN LAS EDIFICACIONES, SE INDICA SEGÚN CORRESPONDA LOS SISTEMAS Y MATERIALES EN LAS PARTIDAS PRINCIPALES EN EL ORDEN SIGUIENTE:
- A.- MUROS Y COLUMNAS
- B.- TECHOS
- C.- PISOS
- D.- PUERTAS Y VENTANAS
- E.- REVESTIMIENTO
- F.- BAÑOS
- G.- INSTALACIONES ELECTRICAS Y SANITARIAS

OBRAS COMPLEMENTARIAS E INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES

- EN LA DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS FÍSICAS Y PERMANENTES, SE DETALLAN LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LAS MISMAS, SE INDICA SU METRADO Y SU UNIDAD EJEMPLO:

OC3 : VEREDA

METRADO	UNIDAD	ANTIGÜEDAD	MATERIAL PREDOMINANTE	ESTADO DE CONSERVACIÓN	ESTADO DE CONSTRUCCIÓN
6.20	m2	9 años	CEMENTO	BUENO	TERMINADO

DIMENSIONES		CARACTERÍSTICAS
LARGO (m)	11.26	Vereda de cemento pulido de 11.26x0.55 m, espesor de 0.10 m. Ubicado en la parte frontal de la vivienda.
ANCHO (m)	0.55	
ALTURA(m)	0.10	

TABLA N°1

TABLA N° 01
PORCENTAJE DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA CASA HABITACIÓN, DEPARTAMENTOS PARA VIVIENDAS INCLUIDO LOS UBICADOS EN EDIFICIOS

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		Muy Bueno %	Bueno %	Regular %	Malo %
Hasta 5 Años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	0	8	20	60
	Liviano/Adobe	5	15	30	65
Hasta 10 Años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	3	11	23	63
	Liviano/Adobe	10	20	35	70
Hasta 15 Años	Concreto	3	8	13	58
	Ladrillo	6	14	26	66
	Liviano/Adobe	15	25	40	75
Hasta 20 Años	Concreto	6	11	16	61
	Ladrillo	9	17	29	69
	Liviano/Adobe	20	30	45	80
Hasta 25 Años	Concreto	9	14	19	64
	Ladrillo	12	20	32	72
	Liviano/Adobe	25	35	50	85
Hasta 30 Años	Concreto	12	17	22	67
	Ladrillo	15	23	35	75
	Liviano/Adobe	30	40	55	90
Hasta	Concreto	15	20	25	70

TABLA N°2

TABLA N° 02
PORCENTAJE DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE
CONSERVACIÓN SEGÚN EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE
PARA TIENDAS, DEPÓSITOS, CENTROS DE RECREACIÓN o
ESPARCIMIENTO, CLUBES SOCIALES o INSTITUCIONES

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		Muy bueno %	Bueno %	Regular %	Malo %
Hasta 5 Años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	0	8	20	60
	Liviano/Adobe	7	17	32	67
Hasta 10 Años	Concreto	2	7	12	57
	Ladrillo	4	12	24	64
	Liviano/Adobe	12	22	37	72
Hasta 15 Años	Concreto	5	10	15	60
	Ladrillo	8	16	28	68
	Liviano/Adobe	17	27	42	77
Hasta 20 Años	Concreto	8	13	18	63
	Ladrillo	12	20	32	72
	Liviano/Adobe	22	32	47	82
Hasta 25 Años	Concreto	11	16	21	66
	Ladrillo	16	24	36	76
	Liviano/Adobe	27	37	52	87
Hasta 30 Años	Concreto	14	19	24	69
	Ladrillo	20	28	40	80
	Liviano/Adobe	32	42	57	*
Hasta 35	Concreto	17	22	27	72
	Ladrillo	24	32	44	84

TABLA N° 3

TABLA N° 03
PORCENTAJE DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE
CONSERVACIÓN SEGÚN EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE
PARA EDIFICIOS – OFICINAS

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		Muy Bueno %	Bueno %	Regular %	Malo %
Hasta 5 años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	0	8	20	60
	Liviano/Adobe	9	19	34	69
Hasta 10 años	Concreto	3	8	13	58
	Ladrillo	5	13	25	65
	Liviano/Adobe	14	24	39	74
Hasta 15 años	Concreto	6	11	16	61
	Ladrillo	9	17	29	69
	Liviano/Adobe	19	29	44	79
Hasta 20 años	Concreto	9	14	19	64
	Ladrillo	13	21	33	73
	Liviano/Adobe	24	34	49	84
Hasta 25 años	Concreto	12	17	22	67
	Ladrillo	17	25	37	77
	Liviano/Adobe	29	39	54	89
Hasta 30 años	Concreto	15	20	25	70
	Ladrillo	21	29	41	81
	Liviano/Adobe	34	44	59	*
Hasta 35 años	Concreto	18	23	28	73
	Ladrillo	25	33	45	85
	Liviano/Adobe	39	49	64	*

TABLA N°4

TABLA N° 04
PORCENTAJE DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA EDIFICACIONES DE SALUD, CINES, INDUSTRIAS, EDIFICACIONES DE USO EDUCATIVO, TALLERES

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		Muy bueno %	Bueno %	Regular %	Malo %
Hasta 5 Años	Concreto	0	5	20	59
	Ladrillo	0	12	24	63
	Liviano/Adobe	9	21	34	69
Hasta 10 Años	Concreto	3	10	22	61
	Ladrillo	5	16	28	68
	Liviano/Adobe	14	26	39	74
Hasta 15 Años	Concreto	6	13	25	64
	Ladrillo	9	20	32	72
	Liviano/Adobe	19	30	44	79
Hasta 20 Años	Concreto	9	16	27	67
	Ladrillo	13	24	36	77
	Liviano/Adobe	24	35	49	84
Hasta 25 Años	Concreto	12	18	30	70
	Ladrillo	17	28	40	81
	Liviano/Adobe	29	40	52	89
Hasta 30 Años	Concreto	15	20	32	72
	Ladrillo	21	32	44	83
	Liviano/Adobe	34	45	59	*
Hasta	Concreto	18	23	34	75

ESTUDIO DE MERCADO TERRENO RUSTICO

- ES UN CUADRO O FORMATO ELABORADO POR EL PERITO TASADOR PARA ESTIMAR LOS VALORES COMERCIALES EN FUNCION AL ANALISIS DE MERCADO CON EL METODO UTILIZADO Y LOS FACTORES QUE CONSIDERE PERTINENTES, LOS MISMOS QUE SON DETALLADOS Y JUSTIFICADOS POR EL PERITO, PARA OBTENER UN VALOR UNITARIO REAL. LOS FACTORES QUE EMPLEAMOS SON : TIPO DE PREDIO, TIPO DE VIA, EXTENSION, TOPOGRAFIA, SUELO, OFERTA, ECOLOGICO Y ENTORNO.

HOMOLOGACION

- CONSISTE EN HOMOGENIZAR LAS OFERTAS O MUESTRAS COMPARABLES, ANALIZANDO SUS CARACTERISTICAS EN RELACION AL PREDIO A TASAR; CON LA FINALIDAD DE DEDUCIR UN VALOR ESTIMADO EN BASE A LA COMPARACION DE SUS SIMILITUDES Y DIFERENCIAS. ES MAYOR A UNO (1) CUANDO LAS CARACTERISTICAS SON INFERIORES AL BIEN A TASAR, CASO CONTRARIO CUANDO LAS CARACTERISTICAS SON SUPERIORES AL BIEN A TASAR ES INFERIOR A UNO (1).

MUESTRAS COMPARABLES

- LAS MUESTRAS O OFERTAS EN UN NUMERO DE 5 CONFORME LO INDICA EL ART. 24 DEL RNT, ESTAS TIENEN QUE SER COMPARABLES Y OBTENIDAS EN LUGARES CERCANOS AL TERRENO A TASAR, CON SIMILITUD EN EXTENSION, ENTORNO, TOPOGRAFIA, ECOLOGICO, UBICACION Y OFERTA. LAS MUESTRAS SON CONTRATOS DE COMPRA VENTA OBTENIDAS DE JUZGADOS DE PAZ LETRADO EN LUGARES DONDE SE HACEN ESTE TIPO DE TRANSACCIONES COMERCIALES, PARTIDAS REGISTRALES OBTENIDAS EN NOTARIAS, AVISOS PUBLICITARIOS, INTERNET, EL PERITO TIENE QUE OBTENER SUS MUESTRAS PARA REALIZAR UN BUEN ESTUDIO DE MERCADO SUSTENTADO. EN EL CASO QUE NO OBTENGA MUESTRAS EN LUGAR DONDE SE REALIZAN LA TASACION SE PUEDE OBTENER EN OTRO LUGAR CERCANO CON LAS MISMAS CARACTERISTICAS DEL PREDIO A TASAR.

FACTORES DE AJUSTE

- DE ACUERDO AL ARTICULO N° 81, PARA LA DETERMINACION DE LOS VALORES COMERCIALES DE MERCADO DE TERRENO RUSTICO INDICA LAS CARACTERISTICAS MINIMAS DE LAS MUESTRAS:
- 1.- UBICACIÓN
- 2.- ENTORNO
- 3.- TOPOGRAFIA
- 4.- ECOLOGICO
- 5.- OFERTA
- 6.- SUELO
- 7.- VIAS



CASO PRACTICO

• **CASUSTICA**



- **MUCHAS GRACIAS**

- **ING. MARIA ESFILIA SOTO SOLANO**