



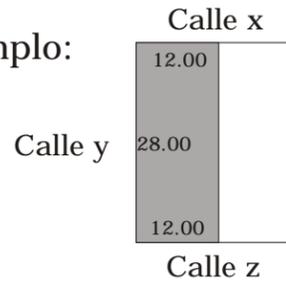
# PROCEDIMIENTO DE VALUACION PARA EL TERRENO DE PREDIOS URBANOS UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA

Ayuntamiento de Guadalajara

## 1) ESTABLECER FRENTE:

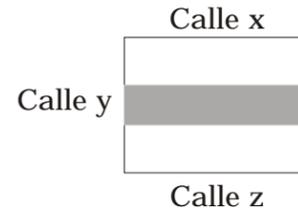
$$\text{Frente} = \text{Línea colindante con calle 1} + \text{Línea colindante con calle 2} + \text{Línea colindante con calle No...}$$

Ejemplo:

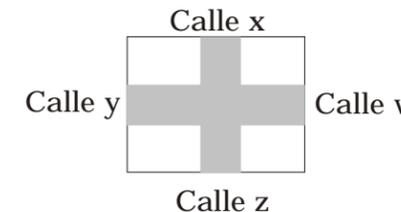


$$\begin{aligned} \text{Calle x} &= 12.00 + \text{Calle y} = 28.00 + \text{Calle z} = 12.00 \\ 12.00 + 28.00 + 12.00 &= 52 \\ \text{EL FRENTE} &= 52.00 \end{aligned}$$

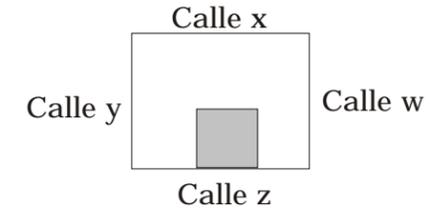
## Tipos de predios:



2 Frentes Discontinuos



4 Frentes Discontinuos

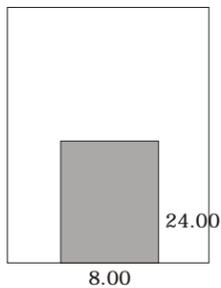


1 Frente Discontinuos

## 2) ESTABLECER PROFUNDIDAD:

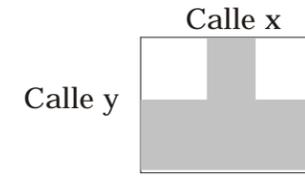
$$\text{Profundidad} = \frac{\text{Perímetro} - \text{Frente}}{\text{No. De Frentes discontinuos} \times 2}$$

Ejemplo:

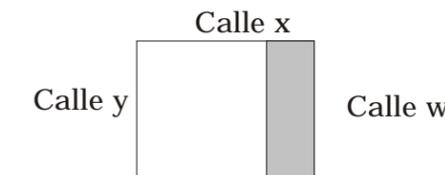


$$\frac{\text{Perímetro } 64 - \text{Frente } 8}{\text{No. De Frentes discontinuos } 1 \times 2} = \frac{56}{2}$$

Profundidad = 28



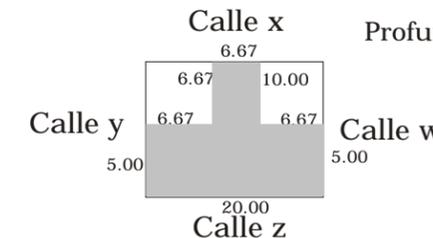
2 Frentes Discontinuos



1 Frente Discontinuos

Cantidad de Frentes discontinuos = Es el número de líneas que tienen frente al área pública y pierden continuidad.

Ejemplo de predio con dos frentes discontinuos:



$$\text{Profundidad} = \frac{\text{Perímetro } 70.01 - \text{Frente } 36.67}{\text{No. De Frentes discontinuos } 2 \times 2} =$$

Profundidad = 8.33

## 3) OBTENER EL VALOR UNITARIO CATASTRAL DEL PREDIO:

$$\text{Valor Unitario Catastral} = \frac{\text{Longitud del frente específico 1}}{\text{Suma de frentes}} \left[ \text{Valor frente } 1 \right] + \frac{\text{Longitud del frente específico 2}}{\text{Suma de frentes}} \left[ \text{Valor frente } 2 \right] + \dots$$

Ejemplo: Predio anterior con dos frentes discontinuos

Calle x valor \$ 2,000.00  
Calle y valor \$ 800.00  
Calle z valor \$ 600.00  
Calle w valor \$ 1,700.00

$$\text{Valor Unitario Catastral} = \frac{6.67}{36.67} [2000] + \frac{5}{36.67} [800] + \frac{20}{36.67} [600] + \frac{5}{36.67} [1700]$$

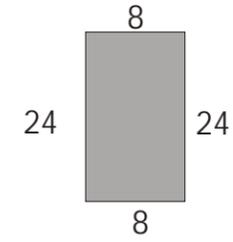
Valor Unitario = \$ 1,031.91  
Catastral



# CONTINUACION DEL PROCEDIMIENTO DE VALUACION PARA EL TERRENO DE PREDIOS URBANOS UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA

## 4) OBTENCION DEL FACTOR EN RELACION DEL PREDIO A VALUAR SOBRE EL PREDIO MODELO:

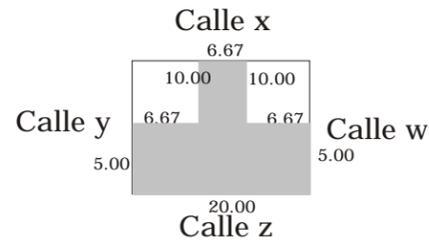
El predio modelo es de 8mts de frente, por 24 mts de fondo ( Predio modelo = Lote Tipo)  
Dimensión Lote Tipo = Perímetro 64mts, Profundidad 28mts, Frente 8 mts, Superficie 192mts.



Fórmula del Lote Tipo

$$\text{Factor} = \sqrt[6]{\frac{\text{Frente}}{8} \times \frac{28}{\text{Profundidad}} \times \frac{64}{\text{Perímetro}} \times \sqrt[2]{\frac{192}{\text{Superficie}}}}$$

Aplicación de la fórmula para un lote tipo:



Perímetro = 70.01  
Frente = 36.67  
Profundidad = 8.33  
Area = 166.75

$$\text{Factor} = \sqrt[6]{\frac{36.67}{8} \times \frac{28}{8.33} \times \frac{64}{70.01} \times \sqrt[2]{\frac{192}{166.75}}}$$

El Factor del Predio es de 1.572  
\*El Factor máximo es de 1.5

## 5) OBTENCION DEL VALOR TOTAL DEL TERRENO:

Fórmula	Valor del Terreno =	Superficie total del terreno	X	Factor	X	Valor Unitario Catastral	
Ejemplo:	Valor del Terreno =	Superficie total del terreno 166.75	X	Factor 1.5	X	Valor Unitario Catastral 1,031.91	Valor del Terreno = \$ 258,106.48

Nota 1) El incremento máximo que puede tener un predio es de factor 1.5 y el demérito máximo es factor 0.5

Nota 2) Para la obtención del factor en los centros comerciales se deberán de aplicar las medidas del área privativa del local que vienen plasmadas en la escritura.

Nota 3) Para considerar los frentes discontinuos y sus medidas se considerarán los frentes a las áreas comunes o y/o públicas.