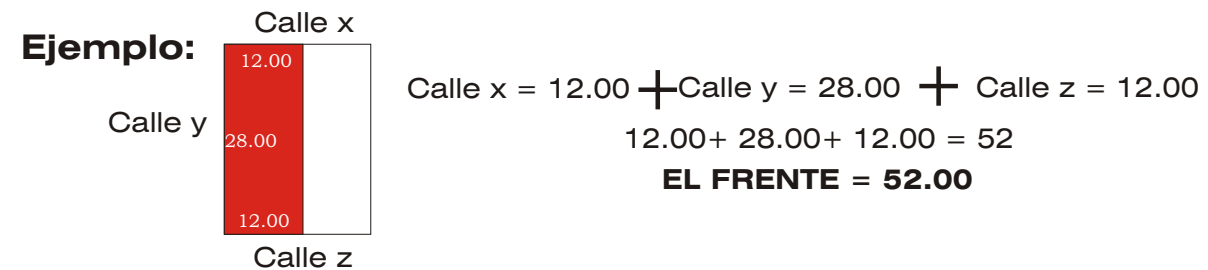


PROCEDIMIENTO DE VALUACION PARA EL TERRENO DE PREDIOS URBANOS UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA

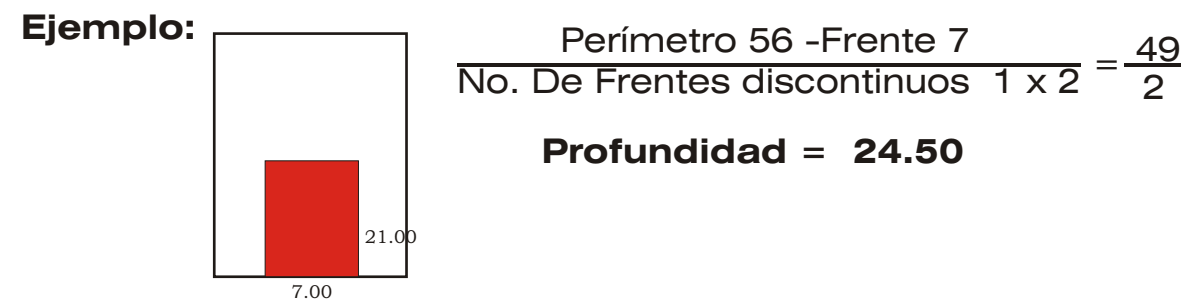
1) ESTABLECER FRENTE:

Frente = Línea colindante con calle 1 + Línea colindante con calle 2 + Línea colindante con calle No...



2) ESTABLECER PROFUNDIDAD:

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



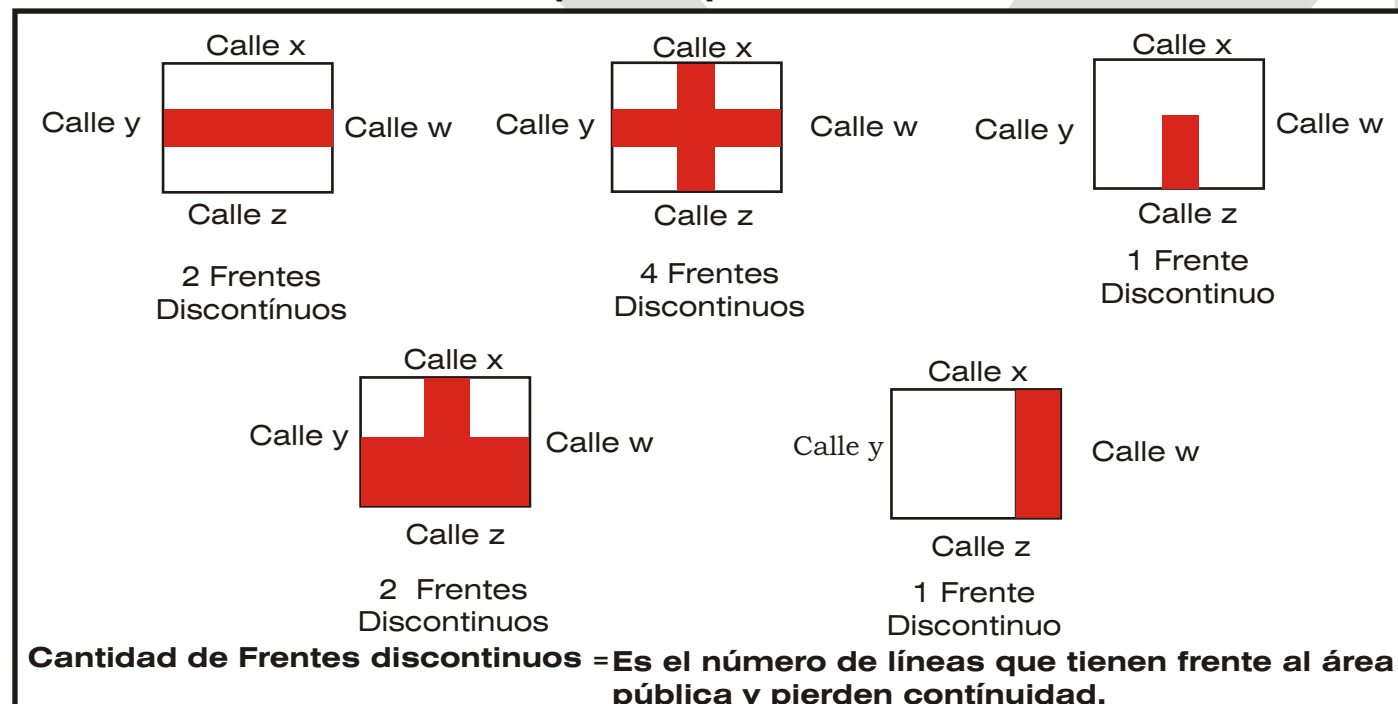
3) OBTENER EL VALOR UNITARIO CATASTRAL DEL PREDIO:

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

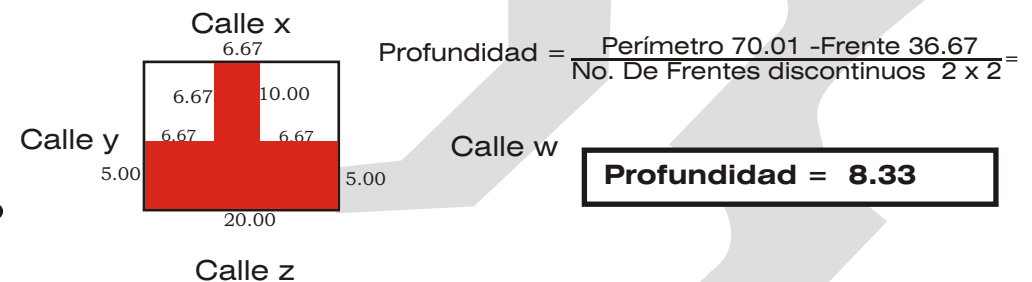
Calle x valor \$ 2,000.00
 Calle y valor \$ 800.00
 Calle z valor \$ 600.00
 Calle w valor \$ 1,700.00

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

Tipos de predios:



Ejemplo de predio con dos frentes discontinuos:



Ejemplo: Predio anterior con dos frentes discontinuos

Valor Unitario Catastral = \$ 1,031.91

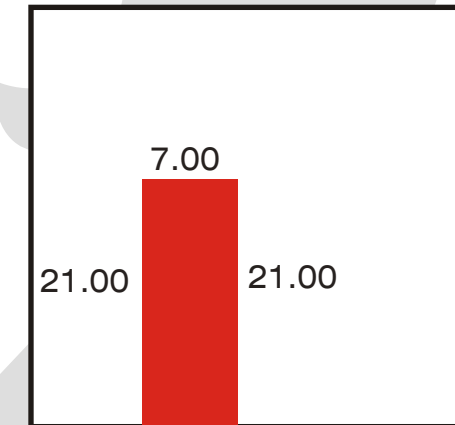
CONTINUACION DEL PROCEDIMIENTO DE VALUACION PARA EL TERRENO DE PREDIOS URBANOS UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA

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

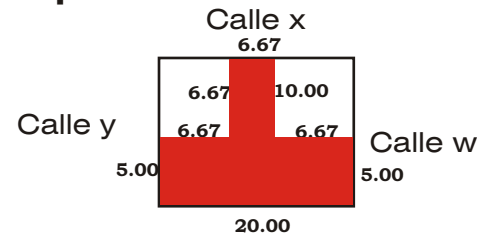
El predio modelo es de 7.00mts de frente, por 21.00 mts de fondo (Predio modelo = Lote Tipo)
 Dimensión Lote Tipo = Perímetro 56.00mts, Profundidad 24.50mts, Frente 7.00 mts, Superficie 147.00mts².

Fórmula del Lote Tipo

$$\text{Factor} = \sqrt[6]{\frac{\text{Frente}}{7} \times \frac{24.50}{\text{Profundidad}} \times \frac{56}{\text{Perímetro}} \times \sqrt[2]{\frac{147}{\text{Superficie}}}}$$



Aplicación de la fórmula para un lote tipo:



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

$$\text{Factor} = \sqrt[6]{\frac{36.67}{7} \times \frac{24.50}{8.33} \times \frac{56}{70.01} \times \sqrt[2]{\frac{147}{166.75}}}$$

El Factor del Predio es de 1.5038

*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