

# PROCEDIMIENTO DE VALUACION PARA EL TERRENO DE PREDIOS URBANOS



## 1) OBTENER DEL FACTOR EN RELACION AL PREDIO A VALUAR SOBRE EL PREDIO MODELO:

Se tomará el lote tipo que corresponda de acuerdo a lo indicado en las tablas de valores de terreno:



Así con cada lote tipo se deberán cambiar, para aplicar la fórmula el perímetro, la profundidad, el frente y la superficie según corresponda.

Si tomamos como predio modelo el de 7.00mts de frente, por 21.00 m de fondo ( Predio modelo = Lote Tipo)  
Dimensión Lote Tipo = Perímetro 56.00m, Profundidad 24.50m, Frente 7.00 m, Superficie 147.00 m<sup>2</sup>.

La fórmula quedará de la siguiente forma:

Fórmula del Lote Tipo → **Factor** =  $\sqrt[6]{\frac{\text{Frente}}{7.00} \times \frac{24.50}{\text{Profundidad}} \times \frac{56.00}{\text{Perímetro}} \times \sqrt[2]{\frac{147.00}{\text{Superficie}}}}$

**Variables del terreno a valuar**

# PROCEDIMIENTO DE VALUACION PARA EL TERRENO DE PREDIOS URBANOS

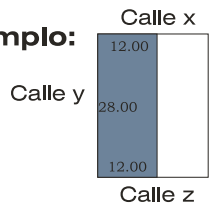


## PROCEDIMIENTOS DE CALCULO:

### 2) ESTABLECER FRETE:

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

**Ejemplo:**



Calle x = 12.00 + Calle y = 28.00 + Calle z = 12.00

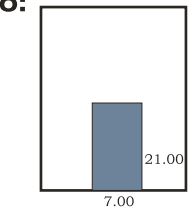
$$12.00 + 28.00 + 12.00 = 52$$

**EL FRETE = 52.00**

### 3) ESTABLECER PROFUNDIDAD:

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

**Ejemplo:**

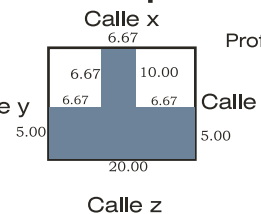


Perímetro 56 - Frente 7

$$\frac{56 - 7}{1 \times 2} = \frac{49}{2}$$

**Profundidad = 24.50**

### Ejemplo de un predio con dos frentes discontinuos:



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

**Profundidad = 8.33**

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

$$\text{Valor Unitario Catastral} = \frac{\text{Longitud del frente específico 1}}{\text{Suma de frentes}} \left[ \text{valor frente}_1 \right] + \frac{\text{Longitud del frente específico 2}}{\text{Suma de frentes}} \left[ \text{valor frente}_2 \right] + \dots$$

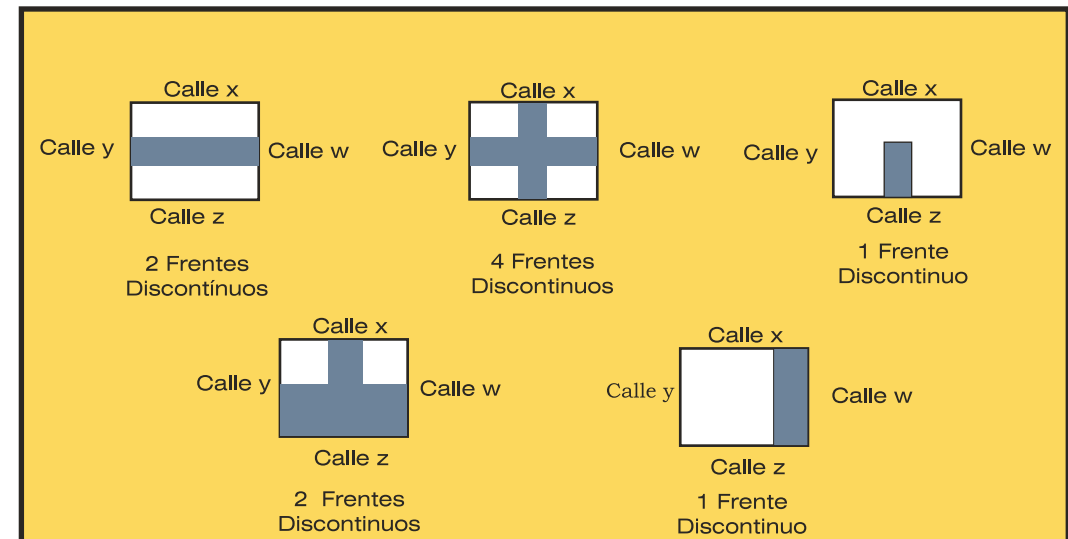
Calle x valor \$ 2,000.00  
Calle y valor \$ 800.00  
Calle z valor \$ 600.00  
Calle w valor \$ 1,700.00

**Ejemplo: Predio anterior con dos frentes discontinuos**

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

**Valor Unitario = \$ 1,031.91**  
**Catastral**

## Tipos de predios:



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

# PROCEDIMIENTO DE VALUACION PARA EL TERRENO DE PREDIOS URBANOS



## 5) CALCULO DEL FACTOR:

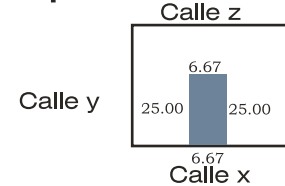
SI TOMAMOS COMO LOTE PARA EJEMPLO DE LA COMPARACION el predio de 7.00mts de frente, por 21.00 mts de fondo  
( Predio modelo = Lote Tipo)  
Dimensión Lote Tipo = Perímetro 56.00mts, Profundidad 24.50mts, Frente 7.00 mts, Superficie 147.00mts<sup>2</sup>.

Fórmula del Lote Tipo



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

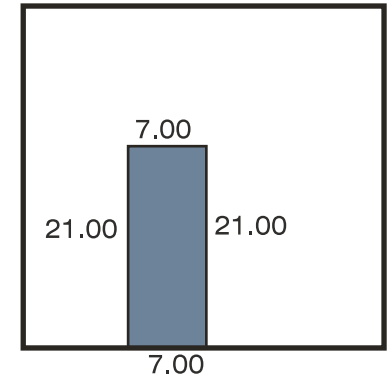
Aplicación de la fórmula para un lote tipo:



Calle w

Perímetro = 63.34  
Frente = 6.67  
Profundidad = 28.33  
Area = 166.75  
Valor de rango = \$3000.00

$$\text{Factor} = \sqrt[6]{\frac{6.67}{7} \times \frac{24.50}{28.33} \times \frac{56}{63.34} \times \sqrt[2]{\frac{147}{166.75}}}$$



**El Factor del Predio es de 0.9386**

## 6) CALCULO DEL VALOR TOTAL DEL TERRENO:

$$\text{Fórmula} \quad \text{Valor del Terreno} = \frac{\text{Superficie total del terreno}}{\text{Superficie total del terreno}} \times \text{Factor} \times \text{Valor Unitario Catastral}$$

Ejemplo:

$$\text{Valor del Terreno} = \frac{\text{Superficie total del terreno}}{166.75} \times \text{Factor } 0.9386 \times \text{Valor Unitario Catastral } \$ 3,000.00$$

$$\text{Valor del Terreno} = \mathbf{\$ 469,534.65}$$

Nota 1) El incremento máximo que puede tener un predio es de factor 1.35 y el demérito máximo es factor 0.5

Nota 2) En el caso de los condominios el factor para aplicar a las áreas globales de terreno siempre será 1.00