

IV.- TECNICA DE AVALUOS DE TERRENOS Y EDIFICIOS

A).- Terrenos.

TECNICAS DE AVALUOS DE TERRENOS Y EDIFICIOS.

A.- TERRENOS.- Para los avalúos influyen los siguientes factores:

- a).- Situación.
- b).- Superficie.
- c).- Formas.
- d).- Posición (esquina o mediados de cuadra).
- e).- Orientación.

a).- Situación.- De acuerdo con la ubicación o situación del terreno, cambia su valor comercial y catastral. Considerando el comercial el que se apoya en la oferta y la demanda; mientras que el valor catastral está en función de las diversas Regiones en clasificación especial del Departamento de Catastro.

b).- Superficie.- Basándose en superficies Tipo, tales como 8 x 12 mts. y 10 x 25 en mitad de cuadra, y 20 x 25 en esquina, se calculan según la Región al 100% de su valor y el resto de superficie con un porcentaje menor. (ver ejemplos).

c).- Formas.- La rectangular es la base para la estimación de costos.

d).- Posición.- Este factor combinado con la Situación, Superficie y Forma; trae consigo una variable muy diversa de costos. Destacando todavía más, si el terreno está situado en el 1er. Cuadro, en Esquina y es de grandes dimensiones.

e).- Orientación.- Más que un valor comercial o catastral, prevalece la buena orientación de un terreno; puesto que es obvio que el medio físico (asoleamiento, vientos reinantes, etc.) debe ser el ideal para el proyecto de los edificios.

Considerando que el valor catastral es básico para la aplicación de los impuestos prediales, daré a continuación una Tabulación que ha venido utilizándose para aplicar a los Avalúos de Terrenos en Catastro:

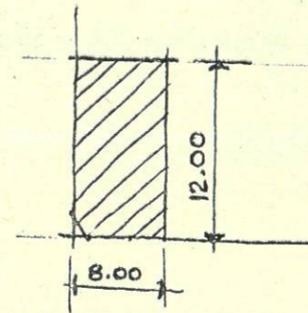
*REGION	VALOR MINIMO	VALOR MAXIMO	PROMEDIO
1a.	\$ 25.00	\$ 300.00	\$ 115.00
2a.	\$ 20.00	\$ 150.00	63.00
3a.	15.00	100.00	45.00
4a.	15.00	100.00	44.00
5a.	10.00	100.00	41.00
6a.	3.00	100.00	28.00
7a.	2.00	10.00	6.00
8a.	4.00	20.00	7.00
9a.	2.00	45.00	14.00
10a.	1.60	33.00	34.00
11a.	10.00	45.00	26.00
12a.	0.40	6.00	2.00
13a.	3.50	25.00	11.00

* Ver Plano de Regiones en el APENDICE.

14a.	3.00	40.00	17.00
15a.	5.50	11.00	8.00
16a.	2.30	17.00	9.00
17a.	5.00	6.00	5.50
18a.	0.60	1.20	0.90

EJEMPLOS DE AVALUOS DE TERRENOS CATASTRALES.

1er. CASO: Terreno en Esquina (pequeño)
Región con valor \$20.00/M².
Bosquejo:

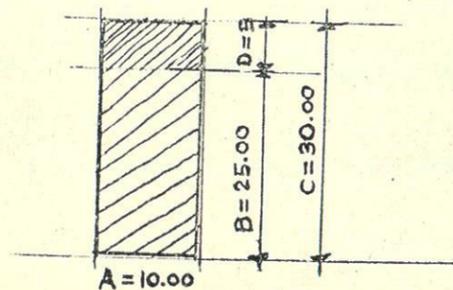


Procedimiento para AVALUO CATASTRAL:

$$\begin{array}{rcl}
 1o. & 8 \times 12.00 & = 96 \text{ M}^2 (\alpha 100\%) \times 20.00 = \$ 1920.00 \\
 2o. & 8 \times 12.00 & = 96 \text{ M}^2 (\alpha 10\%) \times 2.00 = 192.00 \\
 & & \text{VALOR CAT.} = \$ 2112.00
 \end{array}$$

Nota: En este caso el 10% se toma por Influencia de Esquina.

2o. CASO: Terreno a Medios de Cuadra (10 x 30 mts.)
Región sin especificar
Bosquejo:

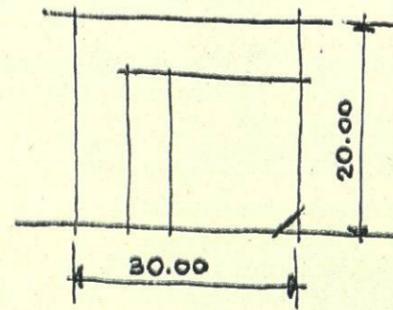


$$\begin{array}{rcl}
 A \times B & & \\
 10 \times 25.00 & = & 250 \text{ M}^2 (\alpha 100\%)
 \end{array}$$

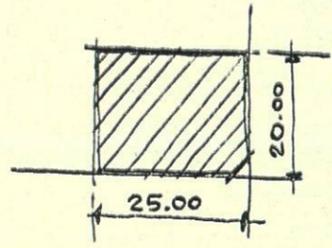
$$\begin{array}{rcl}
 A \times D \text{ (excedente)} & & \\
 10 \times 5 & = & 50 \text{ M}^2 (\alpha 50\%)
 \end{array}$$

Nota: En valores menores de 25. Mts. de fondo (20 x 18, 10 x 20) a 100% de la tabla.

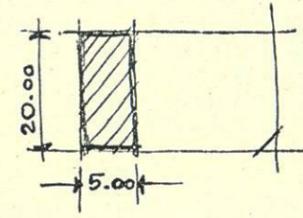
3er. CASO: Terreno Grande en Esquina (20 x 30).



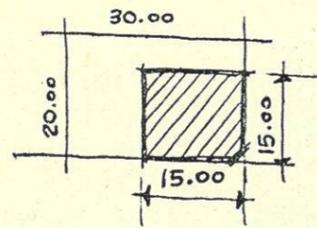
1o. $20 \times 25 = 500 \text{ M}^2$ a 100%



2o. $5 \times 20 = 100 \text{ M}^2$ a 100%
(Calle excedente)



3o. $15 \times 15 = 225 \text{ M}^2$ a 10%
(por esquina infl)



Estos son algunos caminos para calcular el AVALUO CATASTRAL DE TERRENOS.

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
D.F.M.L.