

Factor de zona: Factor que influye en el valor de un predio según su ubicación dentro de un área de valor específica.

Características	Factor
a) Único frente a la calle principal de la zona	1.00
b) Al menos un frente a vialidad secundaria de la zona	1.00
c) Al menos un frente a calle principal y a vialidad secundaria de la zona	1.10
d) Único frente o todos los frentes a callejón peatonal	0.80

Factor de frente: Factor que influye en el valor unitario del terreno, al aplicarse a predios con menor frente.

Características	Factor
a) Frente igual o mayor a 7 metros	1.00
b) Frente igual o mayor a 4 metros y menor de 7 metros	0.85
c) Frente menor a 4 metros	0.80

Factor de forma: Factor que influye en el valor unitario del terreno a los inmuebles respecto a la irregularidad en la configuración de su polígono. Este factor se aplicará a los predios de forma irregular y se determinará por la raíz cuadrada del cociente del área del mayor rectángulo inscrito entre la superficie total del predio, aplicando la siguiente fórmula:

Donde:

$$Ffo = \sqrt{\frac{Ri}{Sto}}$$

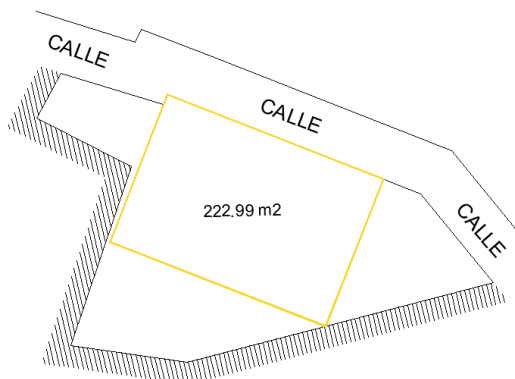
Ffo= Factor de forma

Ri= Área del rectángulo inscrito (el mayor rectángulo que pueda inscribirse en el predio, en el caso del cuadrado, se entenderá como un caso particular del rectángulo).

Stp= Superficie total del predio.

Ejemplo 1:

Polígono irregular, con una superficie de terreno de 440.05 m².



El rectángulo deberá inscribirse dentro del polígono, tomando en cuenta el rectángulo más grande que pueda inscribirse dentro de este, del cual se tomará como referencia su área:

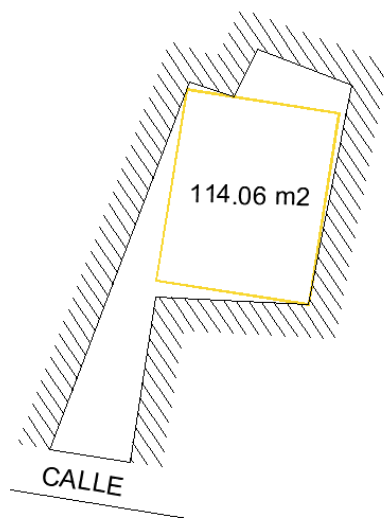
$F_{fo} = \text{raíz cuadrada de } (222.99 \text{ m}^2 / 440.05 \text{ m}^2)$

$F_{fo} = \text{raíz cuadrada de } (0.50)$

$F_{fo} = 0.71$

Ejemplo 2:

Polígono irregular con una superficie de terreno de 196.34 m^2 .



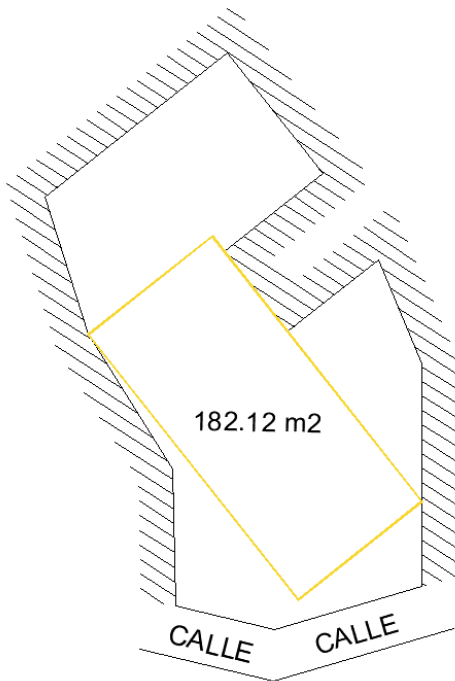
$F_{fo} = \text{raíz cuadrada de } (114.06 \text{ m}^2 / 196.34 \text{ m}^2)$

$F_{fo} = \text{raíz cuadrada de } (0.58)$

$F_{fo} = 0.76$

Ejemplo 3:

Polígono irregular con una superficie de terreno de 429.23 m^2 .



Ffo= raíz cuadrada de $(182.12 \text{ m}^2 / 429.23 \text{ m}^2)$

Ffo= raíz cuadrada de (0.42)

Ffo= 0.65

Factor de superficie: Es aquel que afecta el valor unitario del terreno al aplicarse a un predio mayor de 2 veces la superficie de lote moda, y será de 0.62 hasta 1.00 dependiendo de la relación de la superficie del lote que se evalúa entre la superficie del lote moda, de conformidad con la siguiente fórmula:

$$RLm = \frac{Slo}{SLm}$$

RLm= Relación con el lote moda

Slo= Superficie del lote que se valúa

SLm= Superficie del lote moda

RLm	Fsu
Hasta 2.0	1
2.1 a 3.0	0.98
3.1 a 4.0	0.96
4.1 a 5.0	0.94
5.1 a 6.0	0.92
6.1 a 7.0	0.9
7.1 a 8.0	0.88
8.1 a 9.0	0.86
9.1 a 10.0	0.84

10.1 a 11.0	0.82
11.1 a 12.0	0.8
12.1 a 13.0	0.78
13.1 a 14.0	0.76
14.1 a 15.0	0.74
15.1 a 16.0	0.72
16.1 a 17.0	0.7
17.1 a 18.0	0.68
18.1 a 19.0	0.66
19.1 a 20.0	0.64
20.1 y más	0.62

Considerando que el Centro de la Ciudad no cuenta con un lote tipo, el factor de superficie únicamente podrá aplicarse para las periferias de la Ciudad.

Ejemplo 1:

Predio con una superficie de 964.16 m² ubicado dentro de una zona donde el lote tipo es de 200.00m²



$$RLm = 964.16 \text{ m}^2 / 200.00 \text{ m}^2$$

$$RLm = 4.82$$

$$Fsu = 0.94$$

Ejemplo 2:

Predio con una superficie de terreno de 303.75 m² en una zona donde el lote tipo es de 105.00 m².



$$RLm = 303.75 \text{ m}^2 / 105.00 \text{ m}^2$$

$$RLm = 2.89$$

$$Fsu = 0.98$$

Factor de ubicación: Es aquel que influye en el valor unitario correspondiente al terreno, a los inmuebles respecto a la posición del predio dentro de la manzana.

Características	Factor
a) Sin frente a vía de circulación (lote interior)	0.50
b) Con frente a una sola vía de circulación	1.00
c) Con frente a dos vías de circulación (incremento por esquina máximo 300 m ²)	1.15
d) Con frente a dos vías de circulación, vehicular y peatonal (incremento por esquina, máximo 300m ² , uso habitacional)	1.05
e) Con frente a dos vías de comunicación (incremento por esquina máximo de 300m ² , calle principal)	1.10
f) Lote con acceso a servidumbre de paso	0.60

Ejemplo 1:

Pedio con frente a dos vías de comunicación, por lo tanto, le corresponde un factor 1.10.



Ejemplo 2:

Pedio con frente a dos vías de circulación, por lo tanto, le corresponde un factor 1.15.



Ejemplo 3:

Pedio con frente a una sola vía de circulación, por lo tanto, le corresponde un factor 1.00.



Ejemplo 4:

Pedio con frente a dos vías de comunicación, vehicular y peatonal, por lo tanto, le corresponde un factor 1.05.



Factor de fondo: Factor que influye en el valor unitario del terreno a los inmuebles respecto de su fondo. Se aplicará cuando el fondo del terreno exceda tres veces su frente, cumpliendo este requisito, el terreno se dividirá en rectas paralelas respecto a su frente atendiendo los siguientes supuestos:

a) Para terrenos de uso habitacional o comercial

Características	Franjas a cada
Con frente menor a 10.00 metros	17.50 metros
Con frente igual o mayor que 10.00 metros	30.00 metros

b) Para terrenos de uso industrial

Características	Franjas a cada
Con frente igual o menor a 10.00 metros	30.00 metros
Con frente mayor a 10.00 metros	50.00 metros

El factor de fondo será de 1.00 para la primera franja, para la segunda y hasta la quinta franja se determinará en base a la multiplicación del cociente por 0.70, dando como resultado:

Primera franja	100% del valor de zona o vialidad
Segunda franja	70% del valor de zona o vialidad
Tercera franja	49% del valor de zona o vialidad
Cuarta franja	34.30% del valor de zona o vialidad
Quinta franja	24.01% del valor de zona o vialidad

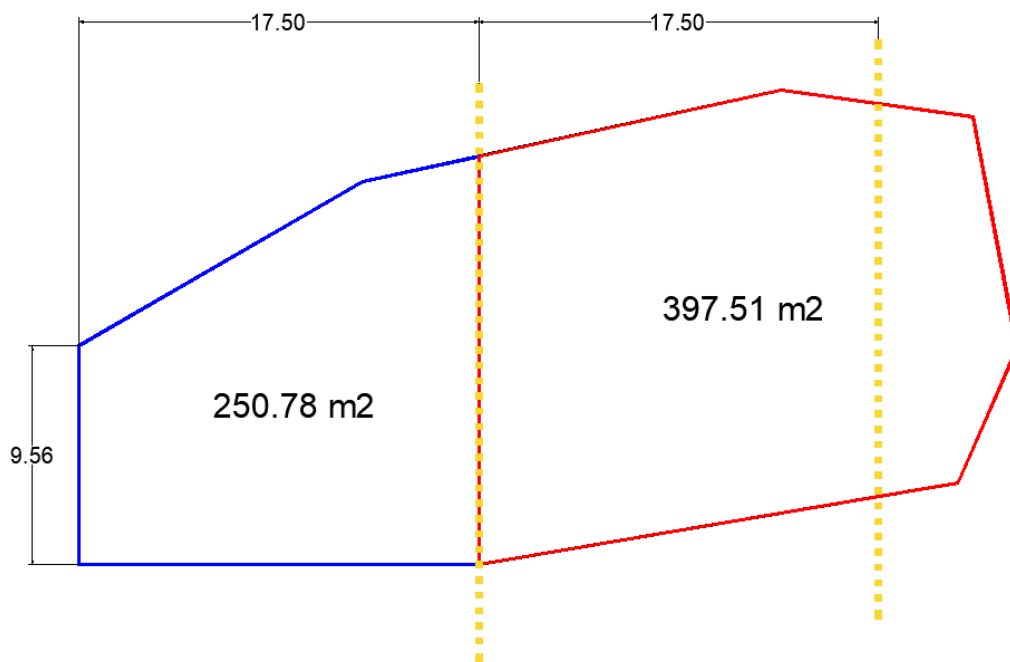
Dicho factor no aplicará en predios bajo régimen en condominio o predios en esquina.

Ejemplo 1:

Pedio de uso habitacional con una superficie de terreno de 648.29 m², el cual se dividirá en 2 franjas de 17.50 m cada una por tener un frente menor a 10.00 m.

Considerando un valor por metro cuadrado de la zona de \$1,100.21 x m², los factores serían los siguientes:

Franja	Porcentaje	Valor por m ²	Área de franja	Valor Final
Primera	100%	\$1,100.21	250.78 m ²	\$275,910.66
Segunda	70%	\$1,100.21	397.15 m ²	\$305,863.88



Factor de topografía: Factor que influye en el valor unitario del terreno a los inmuebles respecto a la pendiente, elevación o hundimiento con relación a la calle de su frente.

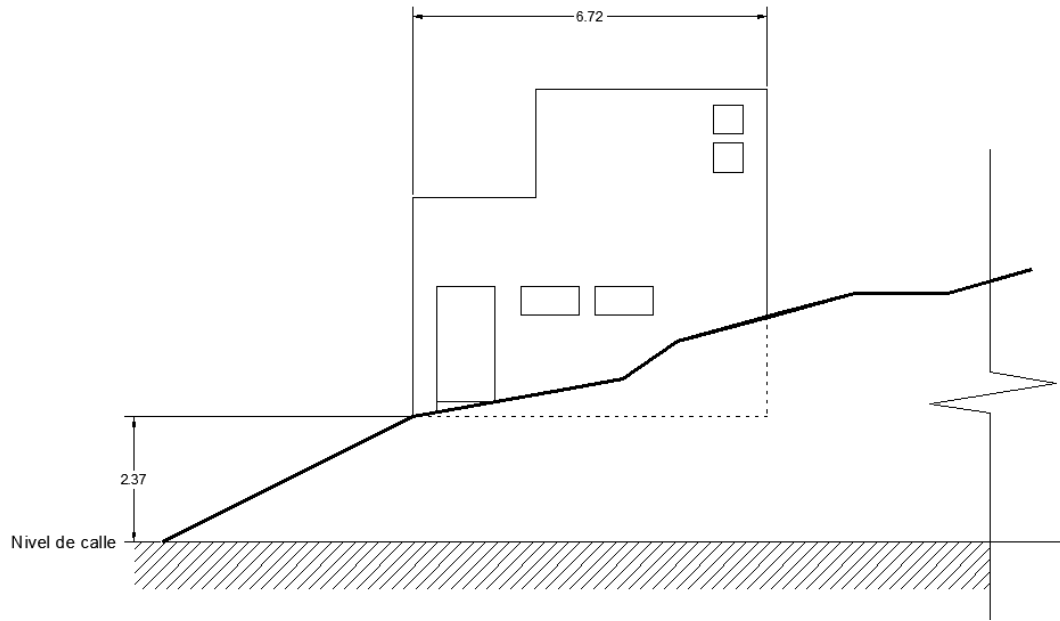
Este factor varía desde 0.60 hasta 1.00 y se aplicará a los terrenos, dependiendo del porcentaje de inclinación del terreno. El porcentaje de inclinación se obtiene del cociente de la altura del desnivel entre la longitud horizontal del desnivel, ya sea en forma ascendente o descendente con respecto al nivel del frente del predio con la vialidad. El resultado obtenido se le resta a la unidad y cuya diferencia es el factor de demérito aplicable.

$$\% \text{ Inclinación} = \frac{\text{Altura desnivel (H)}}{\text{Longitud horizontal (L)}}$$

$$\text{Factor de topografía} = 1 - \% \text{ Inclinación}$$

Ejemplo 1:

Predio con una superficie de terreno de 140.00 m² ubicado en callejón donde el nivel de altura de desnivel en comparación con el nivel de la calle es de 2.37 m y la longitud horizontal del predio es de 6.72 m.



% inclinación= 2.37 m / 6.72 m

% inclinación= 0.35

Factor de topografía = 1 – 0.35

Factor de topografía= 0.65

Factor por falta de servicios: Es el factor que influye en el valor unitario del suelo, de acuerdo con la falta de los servicios básicos de la zona como:

Servicios básicos	Ponderación
a) Agua	0.06
b) Drenaje	0.06
c) Energía eléctrica y alumbrado público	0.09
d) Pavimento y banquetas	0.09

$$F_s = 1 - SP$$