**N°030-2009.** Dirección General de Tributación.- San José, a las nueve horas y treinta minutos del 24 de setiembre de dos mil nueve.-

**Considerando:**

1°- Que el artículo 99 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios confiere facultades a esta Dirección General para dictar normas generales, tendientes a la correcta aplicación de las leyes tributarias.

2°- Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4º) y 10º) de la Ley N**º** 8683, denominada **Ley del Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda,** (en adelante Ley del Impuesto Solidario) para efectos de la determinación del valor fiscal de los bienes inmuebles de uso habitacional, deberá utilizarse los parámetros de valoración establecidos por la Dirección General de Tributación, los cuales se indican en el Manual de Valores Base Unitario por Tipología Constructiva (MVBUTC), para el caso de las construcciones e instalaciones, y en los modelos de valoración para determinar el valor de los terrenos.

3º- Que el artículo 9 del Reglamento a la Ley del Impuesto Solidario (en adelante el Reglamento), establece la obligación para la Administración Tributaria, de poner a disposición de los propietarios o titulares de derechos sobre bienes inmuebles de uso habitacional, el MVBUTC para la valoración de las construcciones, así como los Mapas y las Matrices de Valores por Zonas Homogéneas para la valoración de los terrenos.

4°- Que conforme al artículo 6 inciso a) de la Ley del Impuesto Solidario, estarán exentos del pago de este impuesto, aquellos propietarios o titulares de derechos de bienes inmuebles de uso habitacional cuyo valor fiscal de las construcciones, incluido el valor de las instalaciones fijas y permanentes, sea igual o inferior a ¢ 100.000.000,00 cien millones de colones.

**Por tanto,**

**RESUELVE:**

Artículo 1°- **Base imponible**: De conformidad con el artículo 6 del Reglamento de la Ley Nº 8683, la base imponible del Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda (en adelante Impuesto Solidario) estará constituida por el valor fiscal del bien inmueble de uso habitacional, y comprende tanto las construcciones como el terreno en que se ubique aquél.

Artículo 2°- **Criterios de Valoración**. Para la valoración del bien inmueble de uso habitacional se deberá aplicar los criterios técnicos de valoración establecidos por la Dirección General de Tributación, de conformidad con lo dispuesto el artículo 4º de la Ley Nº 8683.

Artículo 3º- **Parámetros de Valoración**: Se consideran criterios técnicos, al amparo de lo dispuesto en el artículo 9º del Reglamento de la Ley citada, los parámetros de valoración establecidos por el Órgano de Normalización Técnica, que se detallan seguidamente:

1. El Manual de Valores Base Unitario por Tipología Constructiva publicado en el Diario Oficial La Gaceta Nº 78 del 23 de abril de 2008. Este manual se utiliza únicamente para la valoración de construcciones y demás instalaciones fijas y permanentes, y está disponible en la dirección <https://www.hacienda.go.cr/>
2. Los mapas y las matrices de Valores por Zonas Homogéneas para la valoración de los terrenos. De conformidad con los artículos 10º de la Ley Nº 8683, así como el artículo 22 y el Transitorio Único de su Reglamento, los citados parámetros han sido publicados en el sitio Web de Tributación Digital y están disponibles en la dirección <https://www.hacienda.go.cr/>

Artículo 4º - **Método de Valoración**. Para utilizar los parámetros de valoración indicados en el artículo anterior, se deberá aplicar la Resolución Nº 1-99 del 1 de octubre de 1999 emitida por el Órgano de Normalización Técnica, publicada en el Diario Oficial La Gaceta Nº 322 del 30 de noviembre de 1999, que contiene el método de valoración con el cual deberá determinarse el valor fiscal tanto para terrenos como para construcciones. Además, para la valoración de los terrenos se deberá utilizar el documento denominado **“Factores de corrección para la valoración de terrenos”** de la Dirección General de Tributación, el cual constituye el Anexo A de esta resolución.

Artículo 5º - **Modificación de los parámetros de valoración**. Tratándose de las modificaciones futuras de los parámetros de valoración, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley del Impuesto Solidario y 2 de su Reglamento, la Dirección General de Tributación, coordinará lo necesario con sus unidades técnicas especializadas en materia de valoración, Dirección de Valoraciones Administrativas y Tributarias y el Órgano de Normalización Técnica, la emisión de los nuevos parámetros de valoración.

Artículo 6º- **Orden de aplicación de los parámetros de valoración**. Para la determinación del valor fiscal se deben aplicar los parámetros de valoración, en el siguiente orden.

1. Valoración de las Construcciones. Para estos efectos se utilizará el Manual de Valores Base Unitario por Tipología Constructiva, que contiene una descripción detallada de cada tipo de construcción, instalación y obra complementaria con respecto a materiales y componentes.

Cada uno de estos tipos de construcción, instalación y obra complementaria tiene asociado un código y un valor en colones que puede ser por metro cuadrado o por otra unidad de medida.

Este valor es un estimado del costo de nuevo de las construcciones, instalaciones y obras complementarias. Se entiende como “nuevas”, aquéllas con edades de un año o menos.

Para las construcciones de mas de un año se utilizará el método de depreciación Ross Heidecke, tal y como se describe en el citado Manual.

Una vez obtenido el valor unitario, se multiplicará por el área de la construcción o instalación o cualquiera otra unidad que corresponda (metros cuadros, metros lineales, entre otros). El valor final será la suma de todas las construcciones, instalaciones y obras complementarias.

1. Valoración del Terreno. Para la valoración de terrenos se utilizará los mapas y las matrices de valores por zonas homogéneas. Los mapas están conformados a nivel de distritos y pueden contener una o más zonas homogéneas con su respetivo valor. Se entiende por zona homogénea un conjunto de bienes inmuebles con características similares tomando en cuenta su uso. Dentro de ellas se determina un lote cuyas características son las más frecuentes dentro de la zona, al cual se le asigna un valor y es denominado lote tipo. Un distrito puede tener varias zonas homogéneas, dependiendo de su heterogeneidad.

Las matrices contienen las características del lote tipo de cada zona homogénea. Se entiende por lote tipo un lote hipotético cuyas características son las más representativas de la zona homogénea.

Artículo 7º - **Procedimiento para determinar el valor fiscal del bien inmueble**. Para determinar el valor fiscal del bien inmueble se deberá valorar primeramente la construcción, con el objeto de determinar la exención establecida en el artículo 6 inciso a) de la Ley del Impuesto Solidario.

A) Para valorar la construcción se procederá de la siguiente manera:

1. primer paso: tipificar la construcción, que consiste en buscar en el Manual de Valores Base por Tipología Constructiva, una construcción con características similares y de ella tomar el valor correspondiente, o sea, el valor de reposición.
2. segundo paso: determinar la vida útil probable, edad, y el estado de la construcción a valorar, con el objeto de calcular el factor de depreciación usando el método Ross- Heidecke, descrito en el Manual MVBUTC.
3. tercer paso: multiplicar el valor de reposición por el factor de depreciación para obtener de esta manera, el valor unitario o por metro cuadrado de la construcción
4. cuarto paso: multiplicar el valor unitario por el área, para obtener así el valor fiscal de la construcción.

Si el valor fiscal de la construcción es igual o menor al monto exento dispuesto en el inciso a) del artículo 6 de la Ley del Impuesto Solidario, no procede determinar la base imponible, pero el sujeto pasivo podrá imprimir el comprobante para efectos de una futura fiscalización, de conformidad con el artículo 128 inciso b) del Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

Caso contrario, si el valor fiscal de la construcción es mayor al monto exento, se procederá a la valoración del terreno.

B) Para valorar el terreno se procederá de la siguiente manera:

1. Primer paso: se debe ubicar el terreno a valorar en la zona homogénea correspondiente, con el fin de identificar el código asociado. Tomar ese código para el siguiente paso.
2. Segundo paso: identificar en la matriz las características del lote tipo asociadas a dicho código
3. Tercer paso: una vez identificadas las características del lote tipo se deberán aplicar los factores de corrección que permiten comparar ambos lotes (lote a valorar con el lote tipo), para efectos de establecer el valor del terreno
4. Cuarto paso: una vez obtenidos los factores resultantes de la comparación de las características del lote a valorar con las características del lote tipo, se deben multiplicar por valor del lote tipo.
5. Quinto paso: para obtener el valor final del lote a valorar, se multiplica el valor obtenido en el paso anterior por el área del lote a valorar.

Entre los factores utilizados están: área, frente, regularidad (forma), nivel, tipo de vía, pendiente, servicios públicos y ubicación.

Artículo 8°- **Determinación de la base imponible**. Si de conformidad con el procedimiento indicado en el artículo anterior, el valor de la construcción supera el monto exento, el sujeto pasivo procederá a establecer el valor fiscal del inmueble, sumando el resultado de la valoración final de las construcciones más el valor final del terreno. El valor del terreno no se tomará en cuenta cuando se trate de concesionarios, permisionarios o los ocupantes de la franja fronteriza y de la zona marítima terrestre.

Artículo 9º - **Herramienta de cálculo para determinación del valor de las construcciones.** Para realizar la determinación del valor fiscal de las construcciones, se podrá utilizar la herramienta de cálculo disponible en el portal de Tributación Digital. Dicha herramienta es un servicio que brinda la Dirección General de Tributación, para aquellas personas que requieran estimar el valor de las construcciones e instalaciones fijas y permanentes, utilizadas como vivienda habitual, ocasional o de recreo, que constituya una unidad habitacional. El valor resultante se consigna en moneda nacional, (colones) y servirá de orientación para predeterminar si la construcción está afecta a este impuesto. Esta herramienta de cálculo está basada en el Manual de Valores Base Unitario por Tipología Constructiva.

Artículo 10º - **Anexo A**. Forma parte de esta resolución el documento denominado **“Factores de corrección para la valoración de terrenos”** de la Dirección General de Tributación, el cual constituye el Anexo A.

**Transitorio I- Otros parámetros para la valoración de terrenos**. No obstante lo dispuesto en el artículo 3 de la presente Resolución, y en virtud de que la Administración Tributaria no dispone de los mapas y matrices de valores por zonas homogéneas correspondientes a determinados cantones, cuando se trate de determinar el valor fiscal de un terreno ubicado en cualquiera de esos cantones, el sujeto pasivo deberá declarar el valor a partir de un lote tipo con las siguientes características:

Valor: ¢60 000 colones por metro cuadrado

Área: 900 metros cuadrados.

Frente a vía pública: 15 metros

Regularidad: 1

Tipo de vía: 4

Pendiente: 0

Servicios 1: 4

Servicios 2: 16

Nivel: 0

Ubicación: 5

Para la valoración de los terrenos en estos casos, se deberá utilizar también el documento denominado **“Factores de corrección para la valoración de terrenos”** de la Dirección General de Tributación, el cual constituye el Anexo A de esta resolución.

**Transitorio II**- **Plazo para la unificación de los parámetros de valoración de terrenos**. El Órgano de Normalización Técnica deberá completar la entrega de los mapas y matrices de valores por zonas homogéneas a la Dirección General de Tributación quien los pondrá a disposición -mediante publicación- del sujeto pasivo para efectos de la declaración del período fiscal 2011.

Artículo 11° - **Vigencia**. Rige a partir de su publicación.[[1]](#footnote-2)

Publíquese.- MBA. Francisco Fonseca Montero, Director General

Anexo A.

## Factores de Corrección Para la Valoración de Terrenos.

Mediante análisis de regresión la Dirección General de Tributación ha definido para aquellas características físicas de los terrenos, fórmulas de comparación que permiten obtener factores para explicar en muchas situaciones el comportamiento del mercado ante diferencias entre el lote tipo y el sujeto.

Los elementos de comparación considerados son los siguientes:

* Área o extensión
* Frente
* Regularidad o forma
* Nivel
* Pendiente
* Tipo de vía
* Servicios Públicos
	+ - Servicios 1
		- Servicios 2
* Ubicación

Para cada una de estas variables se presenta una fórmula matemática que efectúa una comparación entre el sujeto a valorar y el lote tipo, esto permite obtener un factor de ajuste comparativo de cada uno de los elementos de comparación evaluados. El producto de los factores comparativos multiplicados por el precio del lote tipo, permite obtener un valor ajustado.

1. Área o extensión:

Para medir el aporte de este elemento de comparación se utiliza la siguiente fórmula, que afecta de forma directa la comparación entre las áreas del inmueble a valorar y el lote tipo:



Donde:

* Fec = Factor de Extensión comparativo.
* Alt = Área del lote tipo.
* Alv = Área del inmueble a valorar.
* n = Factor exponencial.

El valor del factor exponencial puede variar dependiendo que se trate de una propiedad urbana, suburbana o rural, por consiguiente el valor de *n* para cada uno de esos casos es de:

* Para las fincas urbanas en donde el área máxima puede ser hasta 3 hectáreas, el valor de *n* es de 0.33
* Para las fincas suburbanas en donde el área puede variar de más de 3 hectáreas hasta 10 hectáreas, el valor de *n* es de 0.25.
* Para las fincas rurales en donde las áreas de las fincas son de más de 10 hectáreas el valor de *n* es de 0.15.
1. Factor de ajuste por frente:

De igual manera que en la variable anterior, la utilización de este elemento depende fundamentalmente de la comparación que se haga del frente del inmueble a valorar respecto al lote tipo.

Este es un elemento de comparación importante cuando se trata de propiedades urbanas o suburbanas, ya que es una de las que más afecta el valor de un inmueble, en tanto que en propiedades rurales pierde importancia.

Para propiedades con características urbanas o suburbanas la fórmula a aplicar siguiente:



Es lo mismo que:



Donde:

* Ffc = Factor de frente comparativo
* Ffv = Frente de inmueble a valorar
* Fflt = Frente del lote tipo
* 0.25 = constante

Para todas aquellas fincas en las cuales su uso potencial es la actividad agrícola, pecuaria o forestal la fórmula es la siguiente.



1. Factor de ajuste por regularidad:

Este factor se refiere básicamente a la forma del terreno. En general, las fincas se pueden presentar en formas pocas o bastante irregulares.

Se ha observado que conforme aumenta la irregularidad de un inmueble su valor disminuye, limitando su utilización, muy especialmente, cuando la regularidad afecta las primeras porciones de un lote urbano, ya que su aprovechamiento para efectos constructivos se ve más limitado.

Para emplear esta variable se utilizará el concepto del **Área del Menor Rectángulo Circunscrito (Amrc)**, que se determina por la menor figura regular (cuadrado o rectángulo) que contenga el lote en estudio, como se muestra a continuación.

**Concepto de Regularidad**



 **A = 160,00m² A = 200,00m²**

La siguiente fórmula se emplea básicamente para determinar la regularidad de cada inmueble de conformidad con lo anteriormente expuesto.



Donde:

* + Fr = Factor de Regularidad
	+ A = Área del lote a evaluar
	+ Amrc = Área del menor rectángulo circunscrito.

Para zonas netamente urbanas en donde el terreno por su uso residencial o comercial se puede ver muy afectado por la forma, se recomienda aplicar las siguientes fórmulas.





Para zonas suburbanas en donde existen terrenos con áreas de mayor tamaño se dan menores limitaciones de aprovechamiento del terreno, por lo que se recomienda el empleo de la siguiente fórmula:



En áreas netamente rurales este factor es poco significativo; no obstante, se pueden emplear las mismas fórmulas anteriores pero con raíz quinta o sexta.

Mediante el empleo de las fórmulas anteriores se ha comparado la regularidad del inmueble a valorar con respecto a la regularidad de una referencia de forma regular; no obstante, esa comparación también puede aplicarse contra cualquier predio del que conocen sus condiciones.

El procedimiento a seguir es el siguiente:

1. Determinar la regularidad tanto del inmueble a valorar como del lote tipo, aplicando de las fórmulas anteriores la apropiada.
2. Obtener el factor de regularidad; para ello se aplica la siguiente fórmula.



Donde:

* Frc = factor de regularidad comparativo
* Frv = factor de regularidad del inmueble a valorar
* Fri = factor de regularidad del lote tipo
1. Factor de ajuste por nivel

Se refiere al nivel del inmueble con respecto a la vía pública.

De acuerdo con estudios e investigaciones que se han realizado sobre esta materia, se ha llegado a determinar que una propiedad que se encuentra a nivel con respecto a la vía pública posee un valor mayor que otra que se ubique sobre nivel o bajo nivel. Así mismo, se ha observado que una propiedad que se encuentre sobre nivel posee un mayor valor que otra que se encuentre bajo nivel con respecto a la vía; lo anterior, en igualdad de los demás factores.

 Para facilitar el estudio de este factor se analiza separadamente el sobre nivel y el bajo nivel.

Sobre nivel

Como se mencionó anteriormente, una finca que se encuentra sobre nivel con respecto a la vía pública deberá tener un menor valor que otra que se encuentra a nivel de la misma, en igualdad de los demás factores. Este efecto se evalúa mediante la siguiente fórmula.



 Donde:

* + - Fsn= Factor de sobre nivel
		- Exp= Fórmula exponencial
		- -0,03= Constante estadística
		- SN = Sobre nivel del inmueble a valorar (metros)

Bajo nivel

Ya se ha hecho referencia al caso que una propiedad que se encuentre bajo nivel con respecto a la vía pierde valor en relación con una que esté a nivel , o de otra que se encuentre sobre nivel; esto se debe a que las fincas que se encuentran bajo nivel tendrán dificultades para evacuar sus aguas, además de que se ven afectadas por las aguas pluviales de los predios vecinos que estén a un nivel superior .

La fórmula para determinar este efecto es la siguiente:



 Donde:

* + - Fbn = Factor de bajo nivel.
		- Exp = Exponencial.
		- -0.05 = Constante estadística.
		- bn = Bajo nivel (m).

Para emplear esta variable en forma comparativa debe aplicarse el cociente del factor de nivel del inmueble a valorar entre el factor de nivel del lote tipo, como se indica a continuación.



Donde:

* + - Fnr = Factor de nivel resultante
		- Fnv = Factor de nivel del inmueble a valorar
		- Fni = Factor de nivel del lote tipo.
1. Factor de ajuste por pendiente

En términos matemáticos, la pendiente se refiere a la relación entre las distancias vertical y horizontal de dos puntos y se expresa en términos porcentuales; no obstante, en aspectos de valuación, la pendiente se refiere al grado de inclinación o declive con respecto al eje horizontal que posee un determinado inmueble.

Con el objeto de facilitar el estudio de este factor, se toma como referencia una pendiente del 100%. Esta pendiente se puede definir como aquella que posee un ángulo de inclinación de 45 grados.

Por consiguiente, esta variable se mide en términos porcentuales tanto en terrenos urbanos como rurales.

Tal como se observa en la siguiente figura:

**Pendiente máxima.**



El grado de pendiente de una finca o de una determinada zona debe ser determinado directamente en el campo, o por medio de las curvas de nivel que aparecen en las hojas cartográficas del Instituto Geográfico nacional.

Como guía para determinar la pendiente puede seguirse el siguiente gráfico de pendientes:

**Gráfico de Pendientes**



Este gráfico facilita al perito valuador en el campo, la determinación del grado o porcentaje de pendiente de cada finca a valorar.

Para aplicar esta variable en forma comparativa, se debe utilizar la fórmula que se presenta a continuación.



Donde:

* + Fpc = Factor de pendiente comparativo
	+ PZ = Pendiente del lote tipo
	+ PL = Pendiente del inmueble a valorar
	+ Exp = Fórmula exponencial
	+ 78 = Constante

Esta fórmula se aplica tanto para terrenos urbanos como rurales:

1. Factor de ajuste por tipo de vía.

En la medición de esta variable se han definido siete tipos de vía, cuya descripción es la siguiente:

|  |  |
| --- | --- |
| **Clasificación** | **Descripción** |
| 1 | Es la vía que se ubica en el sector más valioso y de mayor desarrollo comercial, y podría no tener las mejores características (materiales, estado, ancho, entre otros) |
| 2 | Se ubican en zonas comerciales de menor desarrollo, zonas industriales que deben soportar un tránsito denso, y en algunas zonas residenciales de clasificación alta. Guarda similitud con la anterior en cuanto a sus características. |
| 3 | Este tipo de vía se localiza en zonas de transición comercial – residencial, residencial e industrial. Sus características son de menor condición a la anterior. |
| 4 | Se localizan en sectores residenciales, industriales y en algunas zonas agropecuarias. Algunas servidumbres se clasifican en esta categoría por sus características. Permiten la circulación de todo tipo de vehículos. |
| 5 | Son las vías que se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarios. De lastre, material arenoso y/o lastre mezclado con material más grueso, permiten la circulación a todo tipo de vehículos. En esta categoría se incluyen las alamedas cualquiera que sea su acabado. |
| 6 | De material ligeramente grueso, arenoso, o de tierra, se ubican por lo general en zonas agropecuarias y permiten la circulación de vehículos durante todo el año. |
| 7 | De material grueso, de tierra o arcilloso, se ubican por lo general en zonas agropecuarias y permiten la circulación de vehículos solo durante la época seca.  |
| 8 | Son las vías que permiten únicamente el paso de carretas, bestias y peatones Se incluye en esta categoría la playa cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles. |
| 9 | Son las vías angostas que sirven de servidumbres de paso.  |
| 10 | Son los ríos, canales, esteros o mar (tipo fluvial), cuando es la única vía de acceso. |
| 11 | Es la vía férrea, cuando son la única vía de acceso a estos inmuebles. |

Para el uso de esta variable con el método comparativo se debe determinar el tipo de vía tanto de la finca a valorar como del lote tipo o finca de referencia.

En la determinación del factor comparativo se aplica la siguiente fórmula:



Donde:

* Fvc = Factor de tipo de vía comparativo
	+ - Exp = Fórmula exponencial
		- V v = Tipo de vía de la finca a valorar
		- Vlt = Tipo de vía del lote tipo
		- -0.06646 = Constante
1. Factor de ajuste por disponibilidad de servicios públicos.

Para facilitar la aplicación del método comparativo y la utilización de los planos de valores, los servicios públicos se han separado en dos categorías, como se menciona a continuación:

* + - Servicios 1
		- Servicios 2

Servicios 1

Dentro de la utilización del programa comparativo esta variable debe ser aplicada únicamente en terrenos urbanos o suburbanos, ya que solamente consideran los siguientes servicios:

* Acera
* Cordón
* Caño

Para que el valuador utilice adecuadamente esta variable debe usar la siguiente tabla:

**Tabla para servicios 1**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Acera** | **Cordón y caño** | **Clasificación** |
| 0 | 0 | 1 |
| 0 | 1 | 2 |
| 1 | 0 | 3 |
| 1 | 1 | 4 |

Por consiguiente, una finca que no posea ningún servicio, tiene una clasificación de 1, mientras que si cuenta con todos los servicios enumerados se la asigna una clasificación de 4, de acuerdo con la tabla anterior.

La fórmula para este caso es la siguiente:



Donde:

* + - Fs1 = Factor de servicios 1 comparativo
		- Exp = Forma exponencial
		- sv = Servicios del inmueble a valorar
		- slt = Servicios del lote tipo
		- 0.03 = constante

Servicios 2.

Esta variable incluye los servicios de cañería, electricidad, teléfono y alumbrado público, y se emplea tanto en fincas urbanas y suburbanas como rurales.

Para su aplicación deberá determinarse cuales de los servicios anteriores posee el lote tipo de la zona homogénea y la finca que se desea valorar.

Para el empleo de este factor debe utilizarse como referencia la siguiente tabla:

**Tabla para servicios 2.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Alumbrado P.** | **Teléfono** | **Electricidad** | **Cañería** | **Clasificación** |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 1 | 0 | 0 | 0 | 2 |
| 0 | 1 | 0 | 0 | 3 |
| 0 | 0 | 1 | 0 | 4 |
| 0 | 0 | 0 | 1 | 5 |
| 1 | 1 | 0 | 0 | 6 |
| 1 | 0 | 1 | 0 | 7 |
| 1 | 0 | 0 | 1 | 8 |
| 0 | 1 | 1 | 0 | 9 |
| 0 | 1 | 0 | 1 | 10 |
| 0 | 0 | 1 | 1 | 11 |
| 1 | 1 | 1 | 0 | 12 |
| 1 | 1 | 0 | 1 | 13 |
| 1 | 0 | 1 | 1 | 14 |
| 0 | 1 | 1 | 1 | 15 |
| 1 | 1 | 1 | 1 | 16 |

El empleo de esta tabla es similar al uso de la tabla de servicios 1, por lo que debe determinarse el factor de los servicios del inmueble a valorar y del lote tipo.

De igual manera que en el caso de los servicios 1, para determinar el efecto comparativo de los servicios 2, se debe utilizar la misma fórmula pero con la tabla para servicios 2.



1. Factor de ajuste por ubicación

La ubicación en manzana es una condición que se emplea únicamente en zonas netamente urbanas, con cuadrantes bien definidos.

Su codificación es la siguiente.

1. Lote manzanero
2. Lote cabecero
3. Lote esquinero
4. Lote medianero con dos frentes
5. Lote medianero
6. Lote en callejón lateral
7. Lote en callejón fondo
8. Lote en servidumbre.

Para determinar el efecto de esta variable mediante el uso del método comparativo se deben emplear las siguientes fórmulas:

En caso de que la finca a valorar tenga un mayor y mejor uso comercial se utiliza:



 Donde:

* + - FUcr = Factor de ubicación comparativo para residencial
		- Exp = Fórmula exponencial
		- Uv = Ubicación del inmueble a valorar
		- Ult = Ubicación del lote tipo
		- -0.111 =Constante

Si la propiedad se encuentra en una zona residencial se aplica la siguiente fórmula.



Valor del terreno:

El valor del terreno a declarar será el resultante de la multiplicación del valor del lote tipo por todos los factores y finalmente por el área del lote a valorar.

1. Nota. Esta resolución debe publicarse antes de la vigencia de la Ley de Impuesto Solidario. [↑](#footnote-ref-2)