**MAPA DE VALORES DE TERRENOS POR ZONAS HOMOGÉNEAS**

La naturaleza jurídica del concepto de Zona Homogénea, está definida por lote y finca tipo o de referencia. Para definir el valor del metro cuadrado en las Plataformas de Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas se considera variables tales como: si es una zona residencial, agrícola, industrial o comercial, además se incluyen características del terreno como el área, la longitud del frente, nivel, regularidad, si hay acera, cordón y caño, si tiene servicios públicos, el tipo de vía que pasa al frente y su ubicación en manzana. Así en cada zona homogénea se define un lote “tipo” que servirá de guía para asignar el valor a los demás terrenos.

El Método de Valoración que se establece es el Comparativo o de mercado por Zonas Homogéneas. Es un método práctico, puesto que permite determinar el valor de un bien a partir de otro u otros terrenos ya definidos; se fundamenta en el concepto de “valor de cambio” y se basa en obtener el valor del precio de un bien inmueble, empleando la información de propiedades comparables (lote tipo) o similares en el entorno. En el caso de los terrenos en cuanto a los factores de corrección o ajuste, determinan la influencia de cada una de las variables en la determinación del valor de un terreno, a partir del valor zonal, estos factores permiten corregir las desviaciones que se apartan de la condición normal, ajustando por medios mayores o menores que la unidad del valor básico zonal. Los valores consisten en fórmulas matemáticas que evalúan en forma exponencial el comportamiento de manera comparativa entre el lote investigado y el lote a valorar. Las variables que conforman la matriz de los planos de zonas homogéneas, originan cada una un factor de comparación.