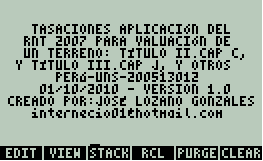
**TASACIONESJ**

Programa creado para calcular el precio de terrenos usando el RNT 2007(reglamento nacional de tasaciones 2007 de Perú).



QUE HACE?



**-CALCULA EL PRECIO DE UN TERRENO CON UN SOLO FRENTE A VÍA PÚBLICA:**

Para el caso de un terreno rectangular

VIA A

o incluso trapezoidal

VIA A

Para estos 2 casos se pide dimensiones de : frente, fondo, valor arancelario, es decir lo que cuesta por metro cuadrado.

En el caso de un terreno de fondos distintos como el caso del dibujo anterior basta con solo poner

el fondo promedio y usar ese como dato.

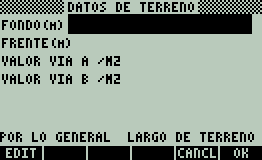


Suponiendo que exista dimensiones menores a las del frente y fondo normativo que según el reglamento son 6 metros de frente y 15 metros de fondo, se aplica el factor de adectacion al valor arancelario inicial, para mayor información leer el RNT 2007. En cada paso se muestra que artículo del RNT 2007 es el que se usa para sustentar el porqué de cada cálculo. Ver dibujos siguientes.



**-CALCULA EL PRECIO DE UN TERRENO CON 2 FRENTES:**

Esto es para el caso de una esquina ya que solo está programado para 2 frentes, se pide los siguientes datos (ver dibujo):



Es obvio q el fondo es el lado más largo del terreno y frente el lado más corto, el valor arancelario de la vía A es la que le correspondería al lado del frente y el valor arancelario de la vía B es la que le correspondería al lado del fondo.

Suponiendo que exista dimensiones menores a las del frente y fondo normativo que según el reglamento son 6 metros de frente y 15 metros de fondo, se aplica el factor de afectación al valor arancelario inicial, para mayor información leer el RNT 2007. En cada paso se muestra que artículo del RNT 2007 es el que se usa para sustentar el porqué de cada cálculo.



**-CALCULA EL PRECIO DE UN TERRENO CON PASADIZO COMÚN (UN TERRENO EN OVALO):**



a

d

Datos pedidos son los mostrados:

Fondo: lado más largo del lote

Frente: lado más corto del lote

Valor/m2: Valor arancelario del lote

Ancho pje(a): el ancho del pasaje del ovalo

V-T (d) : distancia de la esquina más próxima del lote hacia la vereda de la vía. (ver dibujo)

Suponiendo que exista dimensiones menores a las del frente y fondo normativo que según el reglamento son 6 metros de frente y 15 metros de fondo, se aplica el factor de afectación al valor arancelario inicial, para mayor información leer el RNT 2007. En cada paso se muestra que artículo del RNT 2007 es el que se usa para sustentar el porqué de cada cálculo.



Ahhh lo olvidaba, también calcula el valor del terreno en común o sea el área libre del ovalo puesto que esto también se añade al valor del terreno en forma porcentual respecto al área o perímetro que corresponda respecto a los otros dueños de los lotes que viven en ese ovalo.

Es por eso que se pide en dicho cálculo el área o perímetro de los **OTROS** lotes.

Para que quede claro este detalle, suponiendo que tienen un valor de terreno digamos 50 000 soles. Ahora tocaría calcular el valor del terreno en común del ovalo o sea el área de color blanco del dibujo anterior entonces se pide los datos de esa área como si fuera un lote normal con una cara a vía pública, una vez calculado ese valor se debe repartir en forma porcentual al terreno que nos tocó valuar suponiendo q el área de nuestro terreno sea digamos 100m2 y el resto de los OTROS lotes sumados sea 900m2, entonces se pondrá el valor requerido de esa suma del área de los otros lotes, en este caso 900m2 en el cálculo se hará esto:

No se equivoquen no pongan el valor total de todos los lotes incluyendo el que se desea a valuar es decir no deberían poner 1000m2 en este caso, sino 900m2

Es muy simple creo q ni debería explicar esto cualquier duda ahí tienen mi mail

Valor terreno total = vtt

valor terreno=vt

valor de área libre de ovalo=vtl

área terreno a valuar=at

área de otros terrenos=ato

vtt=vt+vtl\*(at/(at+ato))

Es por eso que solo se requiere el valor del área o perímetro de las otras viviendas.

De forma análoga es para el caso de no tener áreas como dato podría usarse el perímetro en lugar de área.

**-CALCULA EL PRECIO DE UN TERRENO CON SALIDA A TRAVÉS DE UNA SERVIDUMBRE DE PASO(VER DIBUJO):**



Datos pedidos son los mostrados:

Fondo: lado más largo del lote

Frente: lado más corto del lote

Valor/m2: Valor arancelario del lote

Ancho pje(a): el ancho del pasaje del ovalo

V-T (d) : distancia de la esquina más próxima del lote hacia la vereda de la vía. (ver dibujo)

a

d

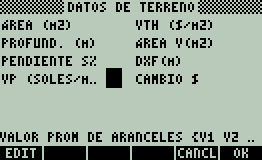
El de color rojo es el terreno a valuar, el azul es el terreno de un 3ero y el verde le pertenece al dueño de color azul pero le cede paso al dueño del lote de color rojo atreves de una servidumbre de paso (que bueno q es este tío).

Suponiendo que exista dimensiones menores a las del frente y fondo normativo que según el reglamento son 6 metros de frente y 15 metros de fondo, se aplica el factor de afectación al valor arancelario inicial, para mayor información leer el RNT 2007. En cada paso se muestra que artículo del RNT 2007 es el que se usa para sustentar el porqué de cada cálculo.



También calcula el valor del terreno en común o sea el área de la servidumbre de paso puesto que esto también se añade al valor del terreno en forma porcentual respecto al área o perímetro que corresponda respecto a los **OTROS** dueños de los lotes que viven en ese pasaje de servidumbre.

**-CALCULA EL PRECIO DE UN TERRENO RUSTICO FRENTE A UNA ZONA DE EXPANSION**



Se pide :

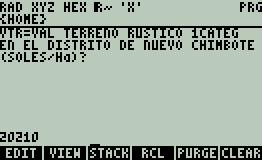
* El área del terreno (bruta)
* Valor arancelario del terreno a habilitar en dólares/m2
* Profundidad normativa
* Área vendible
* Pendiente del terreno (aunque no influye en el calculo quise ponerla para que jale tablas que le iba a poner pero por falta de tiempo tendrán que usar las tablas indicadas 9 y 10 si no mal recuerdo vean el reglamento ahí están las tablas.
* Vp, es donde pide los valores arancelarios de las vías aledañas al lote

Ejemplo:

{100 50 80…} Poner dentro de llaves separadas por espacios recuerden es RPN la programación.

* Tipo de cambio del dólar.
* De la misma manera dxf es para poner la distancia de cada faja aunque aun no lsirve para calculo ya que no termine esa parte del programa asi q todo es con ayuda de tablas aunque para ese paso no se usan tablas cuando pueda corrijo eso pero aun asi todo corre y se calcula como debe ser , solo q ahora se tiene q usar tablas del rRNT 2007.

Una vez ingresados los datos el programa corre y llega a un punto donde hace una pregunta(ver dibujo)



Este valor lo tienen q averiguar en la municipalidad donde viven, en mi caso es nuevo Chimbote, prometo quitar el nombre de nuevo Chimbote y dejarlo como distrito, solo q esto lo hacía más didáctico si no les gusta lo quito para la próxima.

Por defecto deje un valor que se usa aquí 20210 soles /Ha

Luego pide poner el área de las 4 franjas las ponen en orden :

Área1 para la primera franja, area2 para la 2da franja, área 3 para la 3era franja y área4 para la 4ta franja. Si se tienen menos áreas o franjas o no se desea valuar una franja se deja con valor cero dichas área.

Luego pide poner coeficiente de topografía t1 para pendiente y t2 para tipo de suelo



Y con esto se mostrará el valor definitivo del terreno a tasar.