

TABLA DE DEMÉRITOS PARA PREDIOS URBANOS CON FRENTE MENOR DE 6.00 METROS

FRENTE	FACTOR	FRENTE	FACTOR	FRENTE	FACTOR	FRENTE	FACTOR
6.00	1	4.90	0.86	3.80	0.72	2.70	0.58
5.90	0.98	4.80	0.84	3.70	0.71	2.60	0.57
5.80	0.97	4.70	0.83	3.60	0.69	2.50	0.56
5.70	0.96	4.60	0.82	3.50	0.68	2.40	0.54
5.60	0.94	4.50	0.81	3.40	0.67	2.30	0.53
5.50	0.93	4.40	0.79	3.30	0.66	2.20	0.52
5.40	0.92	4.30	0.78	3.20	0.64	2.10	0.51
5.30	0.91	4.20	0.77	3.10	0.63	2.00	0.5
5.20	0.89	4.10	0.76	3.00	0.62	---	---
5.10	0.88	4.00	0.74	2.90	0.61	---	---
5.00	0.87	3.90	0.73	2.80	0.59	---	---

**TABLA DE DEMÉRITOS POR PROFUNDIDAD PARA PREDIOS URBANOS
cuya profundidad sea igual o mayor a 3.5 veces la medida del frente, tomando
como frente máximo 11.50 metros. R=P/F R=relación, P=profundidad, F=frente**

RELACIÓN	FACTOR	RELACIÓN	FACTOR	RELACIÓN	FACTOR	RELACIÓN	FACTOR
3.50	1	6.75	0.87	10.00	0.74	13.25	0.61
3.75	0.99	7.00	0.86	10.25	0.73	13.50	0.60
4.00	0.98	7.25	0.85	10.50	0.72	13.75	0.59
4.25	0.97	7.50	0.84	10.75	0.71	14.00	0.58
4.50	0.96	7.75	0.83	11.00	0.70	14.25	0.57
4.75	0.95	8.00	0.82	11.25	0.69	14.50	0.56
5.00	0.94	8.25	0.81	11.50	0.68	14.75	0.55
5.25	0.93	8.50	0.80	11.75	0.67	15.00	0.54
5.50	0.92	8.75	0.79	12.00	0.66	15.25	0.53
5.75	0.91	9.00	0.78	12.25	0.65	15.50	0.52
6.00	0.90	9.25	0.77	12.50	0.64	15.75	0.51
6.25	0.89	9.50	0.76	12.75	0.63	16.00	0.50
6.50	0.88	9.75	0.75	13.00	0.62	---	---

TABLA DE DEMÉRITOS E INCREMENTOS

Notas de Demérito por pendientes ascendentes y descendentes:

NOTA 1.- Las cantidades de Relación, Frente - Profundidad se redondean al inmediato próximo.

NOTA 2.- Demérito por pendiente ascendente (Dp a): Los predios con pendiente ascendente o escarpados hacia arriba se afectarán por el demérito de pendiente expresado como factor.

Dp a = Demérito con pendiente ascendente P= pendiente h= altura L= longitud
 $Dp a = 1 - (P/2)$ $p = h/L$

NOTA 3.- Demérito con pendiente descendente o escarpados hacia abajo (Dp d): Se afectarán por el demérito de pendiente descendente expresado como factor.

Dp d = Demérito con pendiente descendente P= pendiente h= altura L= longitud
 $Dp d = 1 - (2P/3)$ $p = h/L$

NOTA 4.- Los deméritos por pendiente ascendente o descendente: Sólo se aplicarán en casos especiales ya que estas características ya se tomaron en cuenta en las Tablas de Valores Unitarios de terreno, por lo que sólo aplican en predios cuya topografía es diferente del resto de predios que integran la colonia o barrio donde se ubican o sea afectados sensiblemente por cambios en la traza urbana.

NOTA 5.- Demérito por lote interior: Los predios interiores se afectarán por un demérito del 50% expresado como factor.

NOTA 6.- Demérito por profundidad mayor de 40 metros y frente mayor de 11.50 metros: A la superficie resultante de multiplicar el frente por los primeros 40 metros de fondo, se le aplica el valor calle al 100% y el resto de la superficie se demerita al 50%.

NOTA 7.- Cuando un predio tenga varios factores de demérito, éstos se multiplicarán entre sí, para obtener el factor total de demérito que afectará al valor del terreno que aparece en las Tablas de Valores Unitarios. Y en ningún caso se podrá demeritar el valor catastral en más de un 50%.

TABLA DE INCREMENTOS POR ESQUINA

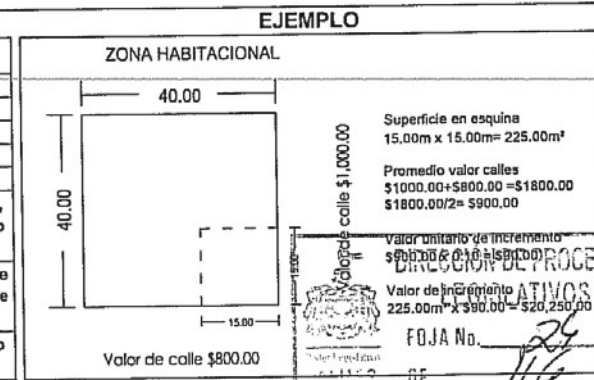
USO DE PREDIO	FACTOR DE ZONA
Comercial	20%
Mixta	15%
Habitacional	10%

Notas de incremento en esquina:

NOTA 1.- Todos los predios ubicados en esquina se afectarán con un incremento, excepto aquellos en cuyo ángulo que forme la esquina sea menor de 45° grados o mayor de 135° grados

NOTA 2.- Se tomará como superficie de esquina a incrementar la obtenida de multiplicar la longitud de los frentes que la forman, dicha longitud no podrá ser mayor de 15.0 metros por calle, y la superficie máxima a incrementar será de 225 m²

NOTA 3.- Los municipios en los cuales no existan planes de desarrollo urbano o no este definido el uso, se aplicará el predominante de la zona.



MUNICIPIO 093
TEPATITLAN DE MORELOS
CONSEJO TÉCNICO DE CATASTRO MUNICIPAL

CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL DEL ESTADO

EL PRESENTE DOCUMENTO SE REVISÓ POR EL CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL DEL ESTADO, HABIENDO REALIZADO LAS DEBIDAS RECOMENDACIONES MEDIANTE OFICIO NÚMERO: 000676

LIC. J. RAÚL R. BELLO VELÁZQUEZ
SECRETARIO DE ACTAS Y ACUERDOS

H. AYUNTAMIENTO

Aprobadas por unanimidad
Sesion Ordinaria
Ayuntamiento del
con # de Acuerdo

SECRETARIO GENERAL
Lic. Lorena Cortez Villalobos
H. CONGRESO DEL ESTADO

Deméritos e Incrementos **00**

CONSEJO TÉCNICO DE CATASTRO MUNICIPAL

<p> DIRECTOR HUGO BRAVO HERNÁNDEZ PRESIDENTE MUNICIPAL FIRMA</p> <p>ING. EDUARDO DE ANDA DE LA TORRE JEFE DE CATASTRO MUNICIPAL FIRMA</p> <p>LIC. RUBÉN BARBA HERNÁNDEZ. COLEGIO DE NOTARIOS DE JALISCO FIRMA</p> <p>ING. JUAN PEDRO DELGADILLO JIMÉNEZ. REPRESENTANTE DEL CMIC FIRMA</p> <p>ARQ. EDUARDO A. HERNÁNDEZ CASTELLANOS. INVITADO POR EL CTCM FIRMA</p>	<p>L.C.P. FERNANDO IBARRA REYES DIRECTOR DE HACIENDA MUNICIPAL FIRMA</p> <p>ING. FRANCISCO VÁZQUEZ ZÁRATE. INVITADO POR EL CTCM FIRMA</p> <p>ARQ. ANTONIO DE LEÓN DE LA MORA CONSEJO INTERGRUPAL DE VALUADORES FIRMA</p> <p>ARQ. GUSTAVO NAVARRO CASTELLANOS. INVITADO POR EL CTCM FIRMA</p> <p>ING. FERNANDO NAVARRO IBARRA. INVITADO POR EL CTCM FIRMA</p>	<p>C.P. ARACELI PRECIADO PRADO REGIDOR FIRMA</p> <p>ARQ. JOSÉ GUADALUPE ZÚNIGA FRANCO. REPRESENTANTE DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS FIRMA</p> <p>ING. Efraín CRUZ GONZÁLEZ. REPRESENTANTE DEL COLEGIO DE INGENIEROS FIRMA</p> <p>ARQ. SALVADOR GONZÁLEZ FERNÁNDEZ INVITADO POR EL CTCM FIRMA</p>
--	--	--

ENTREGA: RECIBO: