

# TABLA DE DEMÉRITOS E INCREMENTOS

TABLA DE DEMERITOS 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 DEMERITOS 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. <b>R= P/F</b> R=relación, P=profundidad, F=frent							
RELACIÓN	FACTOR	RELACIÓN	FACTOR	RELACIÓN	FACTOR	RELACIÓN	FACTOR
3.50	1	6.75	0.87	10.00	0.74	13.25	0.81
3.75	0.99	7.00	0.86	10.25	0.73	13.50	0.80
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 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 15.00 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.

**EJEMPLO**

**ZONA HABITACIONAL**

**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

$$Dp a = 1 - \left(\frac{-P}{2}\right) \quad p = \frac{h}{L}$$

**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

$$Dp d = 1 - \left(\frac{2P}{3}\right) \quad p = \frac{h}{L}$$

**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 la 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 sean 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.- Demerito 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 mas de un 50%.