

## TABLA DE DEMÉRITOS E INCREMENTOS

**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	----	----

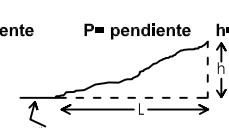
**Notas de Demérito por pendientes ascendentes y descendentes:**

**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**  $P = \text{pendiente}$   $h = \text{altura}$   $L = \text{longitud}$

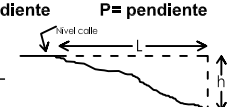
$Dp a = 1 - (P/2)$   $p = h/L$



**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**  $P = \text{pendiente}$   $h = \text{altura}$   $L = \text{longitud}$

$Dp d = 1 - (2P/3)$   $p = h/L$



**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 mas 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:**

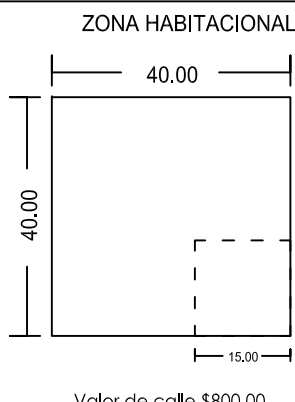
**NOTA 1.-** Todos los predios ubicados en esquina se afectarán con un incremento, excepto aquellos en cuyo ángulo que forme la esquina sea menor de 45° grados o mayor de 135° grados

**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.

**EJEMPLO**

**ZONA HABITACIONAL**



Superficie en esquina  
15.00m x 15.00m = 225.00m²

Promedio valor calles  
\$1000.00 + \$800.00 = \$1800.00  
\$1800.00 / 2 = \$900.00

Valor unitario de incremento  
\$900.00 x 0.10 = \$90.00

Valor de incremento  
225.00m² x \$90.00 = \$20,250.00

Valor de calle \$800.00

## CONSEJO TÉCNICO DE CATASTRO MUNICIPAL

C. JORGE EDUARDO GONZÁLEZ ARANA. PRESIDENTE MUNICIPAL	_____	FIRMA	LIC. MARIO FRANCO BARBA. DIRECTOR DE HACIENDA MUNICIPAL	_____	FIRMA
ARQ. GILBERTO CASILLAS CASILLAS. JEFE DE CATASTRO MUNICIPAL	_____	FIRMA	ARQ. DAVID MARTIN DEL CAMPO PLASCENCIA. REPRESENTANTE DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS	_____	FIRMA
ARQ. OCTAVIO NAVARRO CASTELLANOS. REGIDOR	_____	FIRMA	ING. FERNANDO NAVARRO IBARRA. CJO. INTERGRUPAL DE VALUADORES DEL EDO. DE JALISCO A.C.	_____	FIRMA
LIC. RUBÉN BARBA HERNÁNDEZ. COLEGIO DE NOTARIOS DE JALISCO	_____	FIRMA	C. OCTAVIO RÁBAGO FRANCO. SECTOR EMPRESARIAL	_____	FIRMA
ING. JUAN PEDRO DELGADILLO JIMÉNEZ. REPRESENTANTE DEL CMIC	_____	FIRMA	C. RUBEN IBARRA MARTÍN. SECTOR AGROPECUARIO	_____	FIRMA
ING. JORGE ALBERTO NAVARRO PLASCENCIA. REPRESENTANTE DEL COLEGIO DE INGENIEROS	_____	FIRMA	C. MIGUEL ALEJANDRO MORENO ALCALÁ. PROPIETARIO DE FINCAS URBANAS	_____	FIRMA
LIC. NORBERTO VENEGAS IÑIGUEZ. INVITADO POR EL CTCM	_____	FIRMA	ARQ. RAÚL BARAJAS BARAJAS. INVITADO POR EL CTCM	_____	FIRMA
ING. ENRIQUE NAVARRO DE LA MORA. INVITADO POR EL CTCM	_____	FIRMA	ARQ. OSCAR CAMARENA NAVARRO. INVITADO POR EL CTCM	_____	FIRMA
			ARQ. SALVADOR GONZÁLEZ FERNÁNDEZ. INVITADO POR EL CTCM	_____	FIRMA

**Municipio**  
093 Tepatlán de Morelos, Jalisco

**Tablas de**  
Deméritos e Incrementos

**Consejo Técnico**  
de Catastro Municipal

**Consejo Técnico**  
de Catastro del Estado

**H. Ayuntamiento**  
de Tepatlán de Morelos

**H. Congreso**  
del Estado de Jalisco

**Tablas de**  
Valores unitarios 2014