

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	----	----

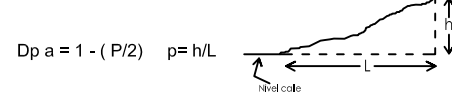
TABLA DE DEMÉRITOS E INCREMENTOS

Notas de Demérito por pendientes ascendentes y descendentes:

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

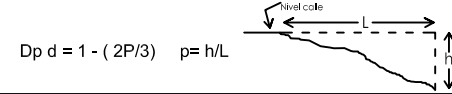
NOTA 2.- Demérito por pendiente ascendente (Dp a): Los predios con pendiente ascendente o escarpados hacia arriba se afectarán por el demérito de pendiente expresado como factor.

Dp a = Demérito con pendiente ascendente P= pendiente h= altura L= longitudud



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= longitudud



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%.

EJEMPLO

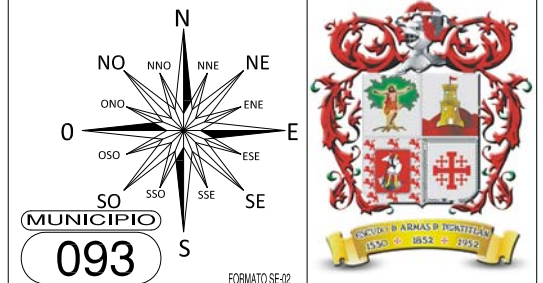
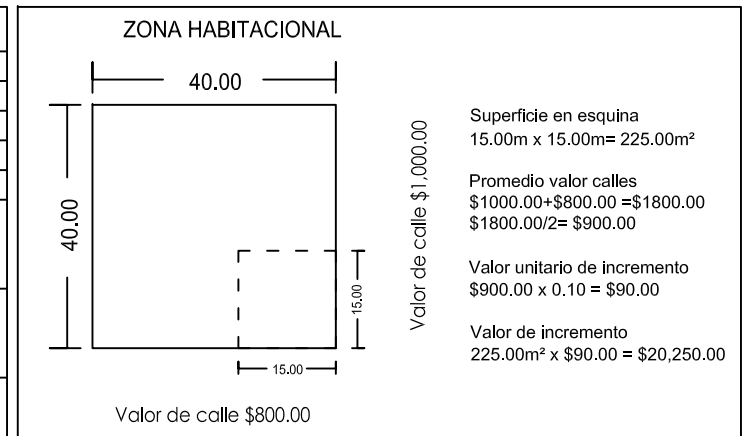
TABLA DE INCREMENTOS POR ESQUINA	
USO DE PREDIO	FACTOR DE ZONA
Comercial	20%
Mixta	15%
Habitacional	10%

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.



TEPATITLÁN DE MORELOS

CONSEJO TÉCNICO DE CATASTRO MUNICIPAL

CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL DEL ESTADO

H. AYUNTAMIENTO

H. CONGRESO DEL ESTADO

Deméritos e Incrementos

CONSEJO TÉCNICO DE CATASTRO MUNICIPAL

C. JORGE EDUARDO GONZÁLEZ ARANA. PRESIDENTE MUNICIPAL FIRMA	LIC. MARIO FRANCO BARBA. DIRECTOR DE HACIENDA MUNICIPAL FIRMA	ARQ. OCTAVIO NAVARRO CASTELLANOS. REGIDOR FIRMA
ARQ. GILBERTO CASILLAS CASILLAS. JEFE DE CATASTRO MUNICIPAL FIRMA	ARQ. DAVID MARTIN DEL CAMPO PLASCENCIA. REPRESENTANTE DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS 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
ARQ. RAÚL BARAJAS BARAJAS. INVITADO POR EL CTCM FIRMA	LIC. NORBERTO VENEGAS ÑIGUEZ. INVITADO POR EL CTCM FIRMA	ARQ. OSCAR CAMARENA NAVARRO. INVITADO POR EL CTCM FIRMA
ING. ENRIQUE NAVARRO DE LA MORA. INVITADO POR EL CTCM FIRMA	ARQ. SALVADOR GONZÁLEZ FERNÁNDEZ. INVITADO POR EL CTCM FIRMA	ARQ. EDUARDO A. HERNÁNDEZ CASTELLANOS. INVITADO POR EL CTCM FIRMA
ING. FRANCISCO VÁZQUEZ ZÁRATE. INVITADO POR EL CTCM FIRMA		