

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

FRENTE	FACTOR	FRENTE	FACTOR	FRENTE	FACTOR	FRENTE	FACTOR
6.00	1	4.80	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

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

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

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

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

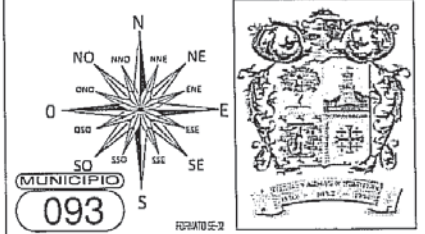
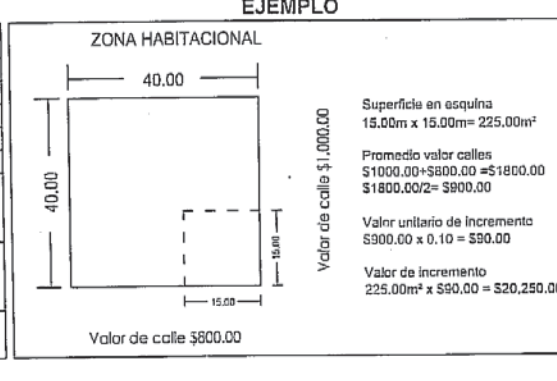
USO DE PREDIO	FACTOR DE ZONA
Comercial	20%
Mixta	15%
Habitacional	10%

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.



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: 000954

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

CONSEJO TÉCNICO DE CATASTRO MUNICIPAL

DR. HÉCTOR HUGO BRAVO HERNÁNDEZ PRESIDENTE MUNICIPAL FIRMA

ING. EDUARDO DE ANDA DE LA TORRE JEFE DE CATASTRO MUNICIPAL FIRMA

LIC. RUBÉN BARBA HERNÁNDEZ. COLEGIO DE NOTARIOS DE JALISCO FIRMA

ING. JUAN PEDRO DELGADILLO JIMÉNEZ. REPRESENTANTE DEL CMIC FIRMA

ARQ. EDUARDO A. HERNÁNDEZ CASTELLANOS. INVITADO POR EL CTCM FIRMA

L.C.P. FERNANDO IBARRA REYES DIRECTOR DE HACIENDA MUNICIPAL FIRMA

ING. FRANCISCO VÁZQUEZ ZÁRATE. INVITADO POR EL CTCM FIRMA

ARQ. ANTONIO DE LEÓN DE LA MORA CONSEJO INTERGRUPAL DE VALUADORES FIRMA

ARQ. DAVID MARTIN DEL CAMPO PLASCENCIA. INVITADO POR EL CTCM FIRMA

ING. FERNANDO NAVARRO IBARRA. INVITADO POR EL CTCM FIRMA

C.P. ARACELY PRECIADO PRADO REGIDOR FIRMA

ARQ. HÉCTOR NAVARRO PLASCENCIA. REPRESENTANTE DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS FIRMA

ING. EFRAÍN CRUZ GONZÁLEZ. REPRESENTANTE DEL COLEGIO DE INGENIEROS FIRMA

ARQ. SALVADOR GONZÁLEZ FERNÁNDEZ INVITADO POR EL CTCM FIRMA

H. AYUNTAMIENTO

Aprobadas por unanimidad en Sesión Ordinaria de Ayuntamiento del 16/11/2017

Comité de Acuerdo 792-7015/2017

SECRETARIO GENERAL

DIRECCIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS

FOJA No. 95

DE: 957

ENTREGO: RECIBIÓ:

Deméritos e Incrementos