

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 = 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 mas de un 50%.

TABLA DE INCREMENTOS POR ESQUINA

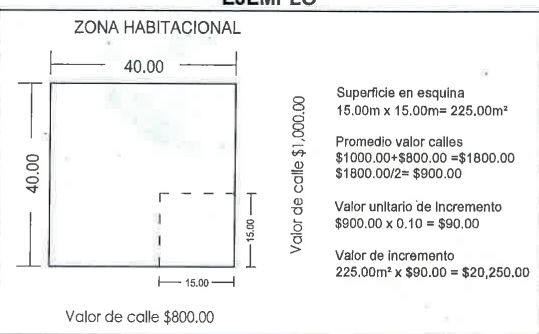
USO DE PREDIO	FACTOR DE ZONA
Comercial	20%
Mixta	15%
Habitacional	10%

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

Tepatitlán GOBIERNO MUNICIPAL 2018-2021
 PRESIDENCIA

CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL DEL ESTADO
 EL PRESENTE DOCUMENTO SE REVISÓ Y CUMPLE CON LOS LINEAMIENTOS Y RECOMENDACIONES EMITIDAS POR EL CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL DEL ESTADO.

RODOLFO GONZÁLEZ SÁNCHEZ
 DIRECTOR DE CATASTRO DEL ESTADO Y SECRETARIO DE ACTAS Y ACUERDOS AYUNTAMIENTO

Aprobadas por unanimidad en Sesión Ordinaria Ayuntamiento del 19 Agosto 2021 con # de Acuerdo 1165 2021/2021
 LIC. LUCÍA LORENA LÓPEZ VILLALBA
 SECRETARIO GENERAL H. CONGRESO DEL ESTADO

COPIA AUTÉNTICA
 COPIA AUTÉNTICA