

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  $L=$  longitudud

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

**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  $L=$  longitudud

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

**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

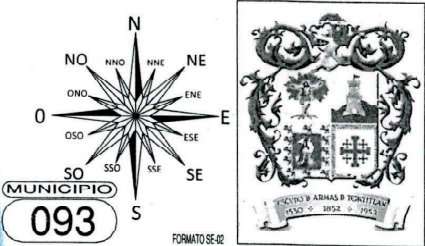
Promedio valor calles  
\$1000.00+\$800.00 = \$1800.00  
\$1800.00/2= \$900.00

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

**NOTA:** TODO PREDIO QUE SE ENCUENTRE FRENTE A LAS AVENIDAS Y NO ESTÉN DOTADOS DE SERVICIOS, ESTOS SE VALUARÁN EN UN 50% DEL VALOR UNITARIO DE AVENIDAS, SIEMPRE Y CUANDO SEAN MAYORES A 1,000 METROS.



TEPATITLAN DE MORELOS  
CONSEJO TÉCNICO DE CATASTRO MUNICIPAL

**PRESIDENCIA MUNICIPAL**

LIC. MIGUEL ÁNGEL ESTEBAN SUÍVIA  
PRESIDENTE MUNICIPAL Y PRESIDENTE DEL CONSEJO TÉCNICO  
DE CATASTRO MUNICIPAL DE TEPATITLÁN DE MORELOS, JAL.

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

JOSÉ DE JESÚS SÁNCHEZ MARISCA!  
DIRECTOR DE CATASTRO DEL ESTADO Y  
SECRETARIO DE ACUERDOS.

Aprobadas por en  
Sesión Ordinaria de  
Ayuntamiento, del 21 de Mayo de 2024  
con # de Acuerdo 21/05/2024

**SECRETARIO GENERAL**  
Lic. David Lozano Gutierrez  
H. CONGRESO DEL ESTADO

COPIA CERTIFICADA  
REVISADO  
COTEJADO