

TESORERÍA MUNICIPAL DE GUACHOCHI
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017
ZONAS URBANAS HOMOGÉNEAS DE VALOR

ZONA HOMOGÉNEA	SECTOR CATASTRAL	No. DE MANZANA	COLONIAS, LOCALIDAD	VALOR UNIT.(\$/M2)
1	1	1 A 77	CENTRO	150.00
2	4	1 A 52	SAN FRANCISCO	250.00
	4	1 A 50	FRANCISCO ORPINEL	
3	2	1 A 31	LOS PINOS, DEPORTIVA Y CAMPESINA	125.00
	3	1 A 95	ALTAVISTA Y DEPORTIVA	
	5	1 A 23	ALTAVISTA Y LAS TRUCHAS	
	6	1 A 56	TIMOTEO MARTÍNEZ	
	7	1 A 53	LINDA VISTA , BUENA VISTA Y OBRERA	
	8	1 A 40	DEPORTIVA Y CAMPESINA	
	9	1 A 32	CAMPESINA	
	10	1 A 18	LOS PINOS	
	11	1 A 18	MAGISTERIAL Y LA LAJITA	
	14	1 A 26	EL SALTO	
	16	1 A 22	IGUSA Y PIEDRA AGUJERADA	
	17	1 A 58	LA HACIENDA, IGUSA, LA LOMA Y AEROPUERTO	
4	18	1 A 31	LA HACIENDA Y BARRIO AZUL	55.00
	19	1 A 50	BARRIO AZUL Y LA LOMA	
	5	1 A 23	LAS TRUCHAS , TUNAS Y PRI	
	6	1 A 56	LAS TUNAS Y TIMOTEO MARTÍNEZ	
	12	1 A 7	BAJÍO DE LOS PALMAS Y HUIZAROCHI	
	13	1 A 31	BAJÍO DE LOS PALMAS Y LAS GARZAS	
	15	1 A 22	LA CORTINA , INDUSTRIAL, TARAHUMARA Y LA MESITA	
FACTOR DE MERCADO				

TESORERÍA MUNICIPAL DE GUACHOCHI

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Tipología		Clase	Valor Unit
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$ 1,689.32
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	"B"	\$ 1,438.66
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	"C"	\$ 1,284.94
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"A"	\$ 2,475.78
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"B"	\$ 2,048.77
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"C"	\$ 1,779.70
2	1	2	4	HABITACIONAL	ECONÓMICO COCHERA		
2	1	2	5	HABITACIONAL	ECONÓMICO TEJABAN		
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	"A"	\$ 4,003.84
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	"B"	\$ 3,592.41
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	"C"	\$ 3,013.57
2	1	3	4	HABITACIONAL	MEDIO COCHERA		
2	1	3	5	HABITACIONAL	MEDIO TEJABAN		
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	\$ 5,965.72
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	"B"	\$ 4,847.14
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	"C"	\$ 4,528.23
2	1	4	4	HABITACIONAL	BUENO COCHERA		
2	1	4	5	HABITACIONAL	BUENO TEJABAN		
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	"A"	\$ 8,326.63
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	"B"	\$ 7,505.02
2	1	5	3	HABITACIONAL	LUJO	"C"	\$ 7,014.51
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONÓMICO	"A"	\$ 2,613.60
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONÓMICO	"B"	\$ 2,237.21
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONÓMICO	"C"	\$ 1,885.31
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$ 3,568.29
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B"	\$ 2,898.32
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	"C"	\$ 2,288.94
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$ 5,538.58
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	"B"	\$ 4,683.06
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	"C"	\$ 4,157.36
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	\$ 3,247.86
2	3	1	2	INDUSTRIAL	LIGERO	"B"	\$ 2,757.60
2	3	1	3	INDUSTRIAL	LIGERO	"C"	\$ 2,535.16
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	\$ 3,859.97
2	3	2	2	INDUSTRIAL	MEDIANO	"B"	\$ 3,596.42
2	3	2	3	INDUSTRIAL	MEDIANO	"C"	\$ 3,466.20

TESORERÍA MUNICIPAL GUACHOCHI**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017**

VALORES UNITARIOS DE TERRENO PARA SUELO SUBURBANO				
CLASIFICACION	CLASE	VALOR INICIAL	FACTOR	VALOR (\$/M2)
ZONA SUBURBANA	No. 1	8.00		10.00
ZONA SUBURBANA	No. 2	6.00		8.00
ZONA SUBURBANA	No. 3	4.00		6.00
ZONA SUBURBANA	No. 4	2.00		4.00
ZONA SUBURBANA	No. 5	2.00		4.00
ZONA SUBURBANA	No. 6	2.00		4.00
ZONA SUBURBANA	No. 7	1.00		2.00

TESORERÍA MUNICIPAL GUACHOCHI**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017****FACTOR DE DEMÉRITO PARA TERRENOS CON SUPERFICIE QUE EXCEDE DEL LOTE TIPO**

FACTOR DE DEMÉRITO PARA TERRENOS INMERSOS EN LA MANCHA URBANA, CON SUPERFICIES MAYORES A LA DEL LOTE TIPO Y CON REFERENCIA DE VALOR AL DE LA ZONA CORRESPONDIENTE.

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0.00	1,001.00	1.00
1,001.00	2,001.00	0.95
2,001.00	3,001.00	0.90
3,001.00	4,001.00	0.85
4,001.00	5,001.00	0.80
5,001.00	10,000.00	0.60

FACTOR DE DEMÉRITO PARA TERRENOS INMERSOS EN LA MANCHA URBANA, CON SUPERFICIES MAYORES A LA DEL LOTE TIPO Y CON REFERENCIA DE VALOR AL DE LA ZONA CORRESPONDIENTE. EN POBLACIONES CERCANAS Y DIFERENTES A LA CABECERA MUNICIPAL.

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0.00	1,001.00	1.00
1,001.00	2,001.00	0.95
2,001.00	3,001.00	0.90
3,001.00	4,001.00	0.85
4,001.00	5,001.00	0.80
5,001.00	10,000.00	0.60

FACTOR DE DEMÉRITO PARA TERRENOS INMERSOS EN LA MANCHA URBANA, CON SUPERFICIES MAYORES A LA DEL LOTE TIPO Y CON USO DE SUELO AGRÍCOLA.

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1,001.00	2,000.00	2.00
2,001.00	5,000.00	1.95
5,001.00	10,000.00	1.90
10,001.00	20,000.00	1.85

TESORERÍA MUNICIPAL DE GUACHOCHI
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)				
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor
1	1	1	1	Riego por Gravedad		1		
1	1	2	1	Riego por Gravedad		2		
1	1	3	1	Riego por Gravedad		3		
1	1	4	1	Riego por Gravedad		4		
2	1	1	1	Riego por Bombeo		1		
2	1	2	1	Riego por Bombeo		2		
2	1	3	1	Riego por Bombeo		3		
2	1	4	1	Riego por Bombeo		4		
3	1	1	1	Frutales en Formación		1		
3	1	2	1	Frutales en Formación		2		
3	1	3	1	Frutales en Formación		3		
5	1	1	1	Frutales en Producción		1		
5	1	2	1	Frutales en Producción		2		
5	1	3	1	Frutales en Producción		3		
7	1	1	1	Temporal		1		\$ 5,123.00
7	1	2	1	Temporal		2		\$ 4,099.00
7	1	3	1	Temporal		3		\$ 3,279.00
7	1	4	1	Temporal		4		\$ 2,623.00
8	1	1	1	Pastal		1		\$ 1,025.00
8	1	2	1	Pastal		2		\$ 838.00
8	1	3	1	Pastal		3		\$ 727.00
8	1	4	1	Pastal		4		\$ 258.00
9	1	1	1	Forestal		1		\$ 1,221.00
9	1	2	1	Forestal		2		\$ 1,127.00
9	1	3	1	Forestal		3		\$ 852.00
9	1	4	1	Forestal		4		\$ 719.00

Vida útil: 65

EDAD DEL INMUEBLE	ESTADO DE CONSERVACIÓN											
	Nuevo	Bueno	Regular	Regular medio	Reparaciones Sencillas	Reparaciones Medias	Reparaciones Importantes	Reparaciones Completas	En Desecho			
0	1.00	0.990	0.975	0.920	0.820	0.660	0.470	0.250	0.135			
1	0.9971	0.9871	0.9722	0.9173	0.8176	0.6581	0.4686	0.2493	0.1346	1	65	
2	0.9924	0.9824	0.9675	0.9130	0.8137	0.6550	0.4664	0.2481	0.1340	2	65	
3	0.9865	0.9766	0.9619	0.9076	0.8089	0.6511	0.4637	0.2466	0.1332	3	65	
4	0.9798	0.9700	0.9553	0.9014	0.8035	0.6467	0.4605	0.2450	0.1323	4	65	
5	0.9724	0.9627	0.9481	0.8946	0.7974	0.6418	0.4570	0.2431	0.1313	5	65	
6	0.9644	0.9548	0.9403	0.8873	0.7908	0.6365	0.4533	0.2411	0.1302	6	65	
7	0.9558	0.9463	0.9319	0.8794	0.7838	0.6309	0.4492	0.2390	0.1290	7	65	
8	0.9468	0.9373	0.9231	0.8710	0.7763	0.6249	0.4450	0.2367	0.1278	8	65	
9	0.9372	0.9278	0.9138	0.8622	0.7685	0.6186	0.4405	0.2343	0.1265	9	65	
10	0.9272	0.9180	0.9041	0.8531	0.7603	0.6120	0.4358	0.2318	0.1252	10	65	
11	0.9168	0.9077	0.8939	0.8435	0.7518	0.6051	0.4309	0.2292	0.1238	11	65	
12	0.9061	0.8970	0.8834	0.8336	0.7430	0.5980	0.4259	0.2265	0.1223	12	65	
13	0.8949	0.8860	0.8726	0.8233	0.7338	0.5907	0.4206	0.2237	0.1208	13	65	
14	0.8835	0.8746	0.8614	0.8128	0.7244	0.5831	0.4152	0.2209	0.1193	14	65	
15	0.8716	0.8629	0.8498	0.8019	0.7147	0.5753	0.4097	0.2179	0.1177	15	65	
16	0.8595	0.8509	0.8380	0.7907	0.7048	0.5673	0.4040	0.2149	0.1160	16	65	
17	0.8470	0.8386	0.8259	0.7793	0.6946	0.5591	0.3981	0.2118	0.1144	17	65	
18	0.8343	0.8260	0.8134	0.7676	0.6841	0.5506	0.3921	0.2086	0.1126	18	65	
19	0.8213	0.8131	0.8007	0.7556	0.6734	0.5420	0.3860	0.2053	0.1109	19	65	
20	0.8080	0.7999	0.7878	0.7433	0.6625	0.5333	0.3797	0.2020	0.1091	20	65	
21	0.7944	0.7865	0.7745	0.7308	0.6514	0.5243	0.3734	0.1986	0.1072	21	65	
22	0.7806	0.7728	0.7610	0.7181	0.6401	0.5152	0.3669	0.1951	0.1054	22	65	
23	0.7665	0.7588	0.7473	0.7052	0.6285	0.5059	0.3602	0.1916	0.1035	23	65	
24	0.7521	0.7446	0.7333	0.6920	0.6167	0.4964	0.3535	0.1880	0.1015	24	65	
25	0.7376	0.7302	0.7191	0.6786	0.6048	0.4868	0.3467	0.1844	0.0996	25	65	
26	0.7227	0.7155	0.7047	0.6649	0.5926	0.4770	0.3397	0.1807	0.0976	26	65	
27	0.7077	0.7006	0.6900	0.6511	0.5803	0.4671	0.3326	0.1769	0.0955	27	65	
28	0.6924	0.6855	0.6751	0.6370	0.5678	0.4570	0.3254	0.1731	0.0935	28	65	
29	0.6769	0.6702	0.6600	0.6228	0.5551	0.4468	0.3182	0.1692	0.0914	29	65	
30	0.6612	0.6546	0.6447	0.6083	0.5422	0.4364	0.3108	0.1653	0.0893	30	65	
31	0.6453	0.6389	0.6292	0.5937	0.5292	0.4259	0.3033	0.1613	0.0871	31	65	
32	0.6292	0.6229	0.6135	0.5789	0.5159	0.4153	0.2957	0.1573	0.0849	32	65	
33	0.6129	0.6068	0.5976	0.5639	0.5026	0.4045	0.2881	0.1532	0.0827	33	65	
34	0.5964	0.5904	0.5815	0.5487	0.4890	0.3936	0.2803	0.1491	0.0805	34	65	
35	0.5796	0.5738	0.5652	0.5333	0.4753	0.3826	0.2724	0.1449	0.0783	35	65	
36	0.5627	0.5571	0.5487	0.5177	0.4614	0.3714	0.2645	0.1407	0.0760	36	65	
37	0.5456	0.5402	0.5320	0.5020	0.4474	0.3601	0.2564	0.1364	0.0737	37	65	
38	0.5284	0.5231	0.5151	0.4861	0.4322	0.3487	0.2482	0.1321	0.0712	38	65	

39	0.5109	0.5058	0.4981	0.4700	0.4189	0.3372	0.2401	0.1277	0.0690	39	65
40	0.4932	0.4883	0.4809	0.4538	0.4045	0.3255	0.2318	0.1233	0.0666	40	65
41	0.4754	0.4707	0.4635	0.4374	0.3898	0.3138	0.2234	0.1189	0.0642	41	65
42	0.4574	0.4528	0.4460	0.4208	0.3751	0.3019	0.2150	0.1144	0.0618	42	65
43	0.4392	0.4348	0.4283	0.4041	0.3602	0.2899	0.2064	0.1098	0.0593	43	65
44	0.4209	0.4167	0.4104	0.3872	0.3451	0.2778	0.1978	0.1052	0.0568	44	65
45	0.4024	0.3984	0.3923	0.3702	0.3300	0.2656	0.1891	0.1006	0.0543	45	65
46	0.3837	0.3799	0.3741	0.3530	0.3146	0.2533	0.1803	0.0959	0.0518	46	65
47	0.3649	0.3612	0.3558	0.3357	0.2992	0.2408	0.1715	0.0912	0.0493	47	65
48	0.3459	0.3424	0.3372	0.3182	0.2836	0.2283	0.1626	0.0865	0.0467	48	65
49	0.3267	0.3235	0.3186	0.3006	0.2679	0.2156	0.1536	0.0817	0.0441	49	65
50	0.3074	0.3043	0.2997	0.2828	0.2521	0.2029	0.1445	0.0769	0.0415	50	65

TESORERÍA MUNICIPAL DE GUACHOCHI

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Tipología		Clase	Valor Unitario
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	\$ 3,859.97
2	3	2	2	INDUSTRIAL	MEDIANO	"B"	\$ 3,596.42
2	3	2	3	INDUSTRIAL	MEDIANO	"C"	\$ 3,466.20
2	4	1	1	BODEGA	ECONÓMICA	"A"	\$ 2,538.54
2	4	1	2	BODEGA	ECONÓMICA	"B"	\$ 2,322.68
2	4	1	3	BODEGA	ECONÓMICA	"C"	\$ 2,106.82
2	4	2	1	BODEGA	MEDIA	"A"	\$ 1,890.96
2	4	2	2	BODEGA	MEDIA	"B"	\$ 1,675.10
2	4	2	3	BODEGA	MEDIA	"C"	\$ 1,459.24

INSTALACIONES ESPECIALES		VALOR UNIT.(\$/M2)
	ALBERCA	\$ 62.49
	ALJIBE	\$ 33.20
	BARANDAL	\$ 47.33
	BARDA	\$ 87.20
	CIRCUITO CERRADO (POR CÁMARA)	\$ 99.99
	COCINA INTEGRAL	\$ 33.11
	CORTINA METÁLICA	\$ 44.87
	ELEVADOR (PIEZA)	\$ 100.33
	ENCEMENTADOS (PATIOS, PASILLOS, ETC.)	\$ 55.39
	ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO ASFALTO)	\$ 56.11
	ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO CONCRETO)	\$ 54.20
	HIDRONEUMÁTICO	\$ 89.73
	JACUZZI (PIEZA)	\$ 55.20
	PORTÓN ELÉCTRICO	\$ 89.56
	RAMPAS	\$ 55.31
	SISTEMA CONTRA INCENDIO (UNIDAD)	\$ 114.36
	SUBESTACIÓN (POR CUCHILLA)	\$ 35.99
	TANQUE ALMACENAMIENTO (PIEZA)	\$ 69.31
	TANQUE ESTACIONARIO (PIEZA)	\$ 99.25
	PILAS	\$ 66.50

TABLAS DE DEPRECIACIÓN MÉTODO DE ROSS.

EJERCICIO 2017

Factor de Depreciación Método: ROSS				
EDAD	55	65	75	85
1	0.9922	0.9922	0.9932	0.9940
2	0.9841	0.9841	0.9863	0.9880
3	0.9759	0.9759	0.9792	0.9817
4	0.9673	0.9673	0.9719	0.9754
5	0.9586	0.9586	0.9644	0.9689
6	0.9496	0.9496	0.9568	0.9622
7	0.9404	0.9404	0.9490	0.9554
8	0.9309	0.9309	0.9410	0.9485
9	0.9212	0.9212	0.9328	0.9415
10	0.9112	0.9112	0.9244	0.9343
11	0.9011	0.9011	0.9159	0.9269
12	0.8907	0.8907	0.9072	0.9194
13	0.8800	0.8800	0.8983	0.9118
14	0.8691	0.8691	0.8892	0.9041
15	0.8580	0.8580	0.8800	0.8962
16	0.8466	0.8466	0.8706	0.8882
17	0.8350	0.8350	0.8610	0.8800
18	0.8232	0.8232	0.8512	0.8717
19	0.8111	0.8111	0.8412	0.8633
20	0.7988	0.7988	0.8311	0.8547
21	0.7863	0.7863	0.8208	0.8460
22	0.7735	0.7735	0.8103	0.8371
23	0.7605	0.7605	0.7996	0.8281
24	0.7472	0.7472	0.7888	0.8190
25	0.7337	0.7337	0.7778	0.8097
26	0.7200	0.7200	0.7666	0.8003
27	0.7060	0.7060	0.7552	0.7907
28	0.6918	0.6918	0.7436	0.7810
29	0.6774	0.6774	0.7319	0.7712
30	0.6627	0.6627	0.7200	0.7612
31	0.6478	0.6478	0.7079	0.7511
32	0.6327	0.6327	0.6956	0.7409
33	0.6173	0.6173	0.6832	0.7305
34	0.6017	0.6017	0.6706	0.7200
35	0.5858	0.5858	0.6578	0.7093
36	0.5697	0.5697	0.6448	0.6985
37	0.5534	0.5534	0.6316	0.6876
38	0.5368	0.5368	0.6183	0.6765
39	0.5200	0.5200	0.6048	0.6653
40	0.5030	0.5030	0.5911	0.6540
41	0.4857	0.4857	0.5772	0.6425
42	0.4682	0.4682	0.5632	0.6309
43	0.4504	0.4504	0.5490	0.6191
44	0.4324	0.4324	0.5346	0.6072
45	0.4142	0.4142	0.5200	0.5952
46	0.3957	0.3957	0.5052	0.5830
47	0.3770	0.3770	0.4903	0.5707
48	0.3581	0.3581	0.4752	0.5582

49	0.3389	0.3389	0.4599	0.5456
50	0.3195	0.3195	0.4444	0.5329
51	0.2999	0.2999	0.4288	0.5200
52	0.2800	0.2800	0.4130	0.5070
53	0.2599	0.2599	0.3970	0.4938
54	0.2395	0.2395	0.3808	0.4806
55	0.2189	0.2189	0.3644	0.4671
56		0.1981	0.3479	0.4536
57		0.1770	0.3312	0.4399
58		0.1557	0.3143	0.4260
59		0.1342	0.2972	0.4120
60		0.1124	0.2800	0.3979
61		0.0904	0.2626	0.3837
62		0.0682	0.2450	0.3693
63		0.0457	0.2272	0.3547
64		0.0230	0.2092	0.3401
65		0.0000	0.1911	0.3253
66			0.1718	0.3116
67			0.1543	0.2952
68			0.1356	0.2800
69			0.1168	0.2646
70			0.0978	0.2491
71			0.0786	0.2335
72			0.0592	0.2177
73			0.0396	0.2018
74			0.0199	0.1857
75			0.0000	0.1696
76				0.1532
77				0.1367
78				0.1201
79				0.1034
80				0.0865
81				0.0696
82				0.0523
83				0.0350
84				0.0176
85				0.0000

Utilizando la tabla de ross según las colonias llegando a un tope de 30 años de edad con una vida útil de 65 años