

TESORERÍA MUNICIPAL DE MATACHI

TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO POR ZONA HOMOGÉNEA

ZONA HOMOGÉNEA	SECTOR CATASTRAL	No. DE MANZANA	COLONIAS O FRACCIÓN DE COLONIA	VALOR UNIT.(\$/M2)
0	1,2	39,47,38,46,37,29,22,	COLONIA CENTRO	\$73.50
		21,27,35,26,20,42,18,		
		52,51,45,44,43,		
2	2	46,52,51,45,44.	COLONIA CENTRO	\$52.50
3	1,2	34,33,32,31,30,29,17,28	COLONIA CENTRO	\$52.50
		41,40,39,38,37,47,25,24,		
		23,22,21,20,19,18,16,15,		
		14,13,12,01,04,05,06,07		
		08,09,26,42,43,44,56,55,		
		49,48,53.		
4	1,2,4	01,02,03,04,05,06,07,17,	COLONIA CENTRO COLONIA TIERRA Y LIBERTAD COLONIA SIERRA BANDA	\$31.50
		09,03,04,33,29,28,58,57		
		55,54,53,33,32,31,30,29		
		28,27,26,25,24,22,21,17,		
		20,19,18,17,24,14,58.		
5	1	4,8,14,4,10,2,1,5,3,11,12	BARRIO BELLAVISTA	\$31.50
6	3	21	TEJOLOCACHI	\$31.50
8	3	22,25	TEJOLOCACHI	\$63.00
9	3	22,23,24	TEJOLOCACHI	\$50.40

NOTA ACLARATORIA: LAS ZONAS DE VALOR PODRÁN INTEGRARSE DE SECTORES CATASTRALES COMPLETOS O FRACCIONES DE LOS MISMO Y EL FACTOR DE MERCADO EL FACTOR SERA LA UNIDAD

TESORERÍA MUNICIPAL DE MATACHÍ

TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Clave de Valuación		Tipología	Clase
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$1,575.78
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	"B"	No Aplica
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	"C"	No Aplica
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"A"	\$2,499.52
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"B"	No aplica
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"C"	No aplica
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIANO	"A"	\$3,912.30
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIANO	"B"	No aplica
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIANO	"C"	No aplica
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	\$5,977.12
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	"B"	No aplica
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	"C"	No aplica
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONÓMICO	"A"	\$2,173.50
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONÓMICO	"B"	No aplica
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONÓMICO	"C"	No aplica
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$3,477.60
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B"	No aplica
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	"C"	No aplica
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$5,433.75
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	"B"	No aplica
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	"C"	No aplica
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERA	"A"	\$3,260.25
2	3	1	2	INDUSTRIAL	LIGERA	"B"	
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	\$4,020.97
2	3	2	2	INDUSTRIAL	MEDIANO	"B"	

FACTOR DE MERCADO PARA CONSTRUCCIÓN 0.40

TESORERÍA MUNICIPAL DE MATACHÍ

TABLAS 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 DE VALOR DE EN LA CABECERA MUNICIPAL INFLUENCIA

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1001.00	2500.00	0.50
2,500.01	4,000.00	0.40
4,000.01	5,000.00	0.30
5,000.01	INFINITO	0.20

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 EN POBLACIONES CERCANAS Y DIFERENTES A LA CABECERA MUNICIPAL

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1001	2500.00	0.50
2,500.01	4,000.00	0.40
4,000.01	5,000.00	0.30
5,000.01	INFINITO	0.20

VALORES UNITARIOS DE TERRENO PARA SUELO SUBURBANO

CLASIFICACIÓN	CLASE	VALOR INICIAL	FACTOR	VALOR (\$/M2)
ZONA SUBURBANA	No. 1	1.00	1	\$ 1.05
ZONA SUBURBANA	No. 2	2.00	1	\$ 2.10
ZONA SUBURBANA	No. 3	3.00	1	\$ 3.15
ZONA SUBURBANA	No. 4	4.00	1	\$ 4.20
ZONA SUBURBANA	No. 5	5.00	1	\$ 5.25
ZONA SUBURBANA	No. 6	6.00	1	\$ 6.30
ZONA SUBURBANA	No. 7	7.00	1	\$ 7.35
ZONA SUBURBANA	No. 8	20.00	1	\$ 21.00

TESORERÍA MUNICIPAL DE MATACHÍ

TABLAS 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	Privada	1	1	\$ 55,440.00
1	1	2	1	Riego por Gravedad	Privada	2	1	\$ 41,580.00
1	1	3	1	Riego por Gravedad	Privada	3	1	\$ 20,947.50
1	1	4	1	Riego por Gravedad	Privada	4	1	\$ 9,607.50
2	1	1	1	Riego por Bombeo	Privada	1	1	\$ -
2	1	2	1	Riego por Bombeo	Privada	2	1	\$ -
2	1	3	1	Riego por Bombeo	Privada	3	1	\$ -
2	1	4	1	Riego por Bombeo	Privada	4	1	\$ -
3	1	1	1	Frutales en Formación	Privada	1	1	\$ -
3	1	2	1	Frutales en Formación	Privada	2	1	\$ -
3	1	3	1	Frutales en Formación	Privada	3	1	\$ -
5	1	1	1	Frutales en Producción	Privada	1	1	\$ 68,250.00
5	1	2	1	Frutales en Producción	Privada	2	1	\$ 68,250.00
5	1	3	1	Frutales en Producción	Privada	3	1	\$ 68,250.00
7	1	1	1	Temporal	Privada	1	1	\$ 7,665.00
7	1	2	1	Temporal	Privada	2	1	\$ 6,195.00
7	1	3	1	Temporal	Privada	3	1	\$ 4,882.50
7	1	4	1	Temporal	Privada	4	1	\$ 3,937.50
7	1	5	1	Temporal	Privada	5	1	\$ -
8	1	1	1	Pastal	Privada	1	1	\$ 966.00
8	1	2	1	Pastal	Privada	2	1	\$ 892.50
8	1	3	1	Pastal	Privada	3	1	\$ 745.50
8	1	4	1	Pastal	Privada	4	1	\$ 567.00
8	1	5	1	Pastal	Privada	5	1	\$ -
8	1	6	1	Pastal	Privada	6	1	\$ -
8	1	7	1	Pastal	Privada	7	1	\$ -
9	1	1	1	Forestal	Privada	1	1	\$ 966.00
9	1	2	1	Forestal	Privada	2	1	\$ 892.50
9	1	3	1	Forestal	Privada	3	1	\$ 745.50
9	1	4	1	Forestal	Privada	4	1	\$ 567.00

TESORERÍA MUNICIPAL DE MATACHÍ

TABLAS 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	Ejidal	1	1	\$ 55,440.00
1	1	2	1	Riego por Gravedad	Ejidal	2	1	\$ 41,580.00
1	1	3	1	Riego por Gravedad	Ejidal	3	1	\$ 20,947.50
1	1	4	1	Riego por Gravedad	Ejidal	4	1	\$ 9,607.50
2	1	1	1	Riego por Bombeo	Ejidal	1	1	\$ -
2	1	2	1	Riego por Bombeo	Ejidal	2	1	\$ -
2	1	3	1	Riego por Bombeo	Ejidal	3	1	\$ -
2	1	4	1	Riego por Bombeo	Ejidal	4	1	\$ -
3	1	1	1	Frutales en Formación	Ejidal	1	1	\$ -
3	1	2	1	Frutales en Formación	Ejidal	2	1	\$ -
3	1	3	1	Frutales en Formación	Ejidal	3	1	\$ -
5	1	1	1	Frutales en Producción	Ejidal	1	1	\$ 68,250.00
5	1	2	1	Frutales en Producción	Ejidal	2	1	\$ 68,250.00
5	1	3	1	Frutales en Producción	Ejidal	3	1	\$ 68,250.00
7	1	1	1	Temporal	Ejidal	1	1	\$ 7,665.00
7	1	2	1	Temporal	Ejidal	2	1	\$ 6,195.00
7	1	3	1	Temporal	Ejidal	3	1	\$ 4,882.50
7	1	4	1	Temporal	Ejidal	4	1	\$ 3,937.50
7	1	5	1	Temporal	Ejidal	5	1	\$ -
8	1	1	1	Pastal	Ejidal	1	1	\$ 966.00
8	1	2	1	Pastal	Ejidal	2	1	\$ 892.50
8	1	3	1	Pastal	Ejidal	3	1	\$ 745.50
8	1	4	1	Pastal	Ejidal	4	1	\$ 567.00
8	1	5	1	Pastal	Ejidal	5	1	\$ -
8	1	6	1	Pastal	Ejidal	6	1	\$ -
8	1	7	1	Pastal	Ejidal	7	1	\$ -
9	1	1	1	Forestal	Ejidal	1	1	\$ 966.00
9	1	2	1	Forestal	Ejidal	2	1	\$ 892.50
9	1	3	1	Forestal	Ejidal	3	1	\$ 745.50
9	1	4	1	Forestal	Ejidal	4	1	\$ 567.00

FACTOR DE MERCADO

DE ACUERDO A LA CALIDAD DE CADA CLASIFICACIÓN DE TIERRA, PARA COMPLEMENTAR CADA CLAVE DE VALUACIÓN RUSTICA, SE ASIGNAN LOS SIGUIENTES DÍGITOS: (0) Propiedad Privada, (1) Propiedad Ejidal y (2) Propiedad Comunal

Ejemplos : Riego por gravedad Propiedad Privada de Primera Calidad 1 0 1 1

Riego por Bombeo Propiedad Comunal de Segunda Calidad 2 2 2 1

Pastal Propiedad Ejidal de cuarta calidad 8 1 4 1

TABLAS DE DEPRECIACIÓN MÉTODO DE ROSS.

EJERCICIO 2016. 7

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

Vida útil: **65**

EDAD DEL INMUEBLE	ESTADO DE CONSERVACIÓN										
	Nuevo	Bueno	Regular	Regular medio	Reparaciones Sencillas	Reparaciones Medias	Reparaciones Importantes	Reparaciones Completas	En Desecho		
	1.0000	0.9968	0.9748	0.9191	0.8199	0.6680	0.4740	0.2480	0.1000		
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	0.4332	0.3487	0.2483	0.1321	0.0713	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